

**HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
VÀ NHÀ Ở GẮN LIỀN VỚI ĐẤT
Số: «CONTRACT_NO»**

Giữa

CÔNG TY TNHH THÀNH PHỐ AQUA

Và

MỤC LỤC

ĐIỀU 1. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ	04
ĐIỀU 2. ĐẶC ĐIỂM CỦA QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, NHÀ Ở CHUYỂN NHƯỢNG	05
ĐIỀU 3. GIÁ TRỊ HỢP ĐỒNG, PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN	06
ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở	07
ĐIỀU 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN CHUYỂN NHƯỢNG	07
ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG.....	10
ĐIỀU 7. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHÍ, LỆ PHÍ PHẢI NỘP	13
ĐIỀU 8. BÀN GIAO QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, NHÀ Ở	13
ĐIỀU 9. PHẦN SỞ HỮU CHUNG, KHU VỰC CÔNG CỘNG VÀ CÁC TIỆN ÍCH CỦA KHU NHÀ Ở	16
ĐIỀU 10. BẢO HÀNH NHÀ Ở.....	16
ĐIỀU 11. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ	18
ĐIỀU 12. TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC BÊN VÀ VIỆC XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG	21
ĐIỀU 13. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN.....	23
ĐIỀU 14. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG	25
ĐIỀU 15. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG	26
ĐIỀU 16. THÔNG BÁO.....	27
ĐIỀU 17. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP	28
ĐIỀU 18. HIỆU LỰC.....	28
PHỤ LỤC 1 – THÔNG TIN BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG	
PHỤ LỤC 2 – MÔ TẢ NHÀ Ở VÀ THỬA ĐẤT XÂY DỰNG NHÀ Ở	
PHỤ LỤC 3 – DANH SÁCH VẬT TƯ, THIẾT BỊ CUNG CẤP CHO NHÀ Ở	
PHỤ LỤC 4 – KHU VỰC CÔNG CỘNG VÀ CÁC TIỆN ÍCH CỦA KHU NHÀ Ở	
PHỤ LỤC 5 – GIÁ TRỊ HỢP ĐỒNG VÀ TIẾN ĐỘ THANH TOÁN	
PHỤ LỤC 6 – PHÍ QUẢN LÝ	
PHỤ LỤC 7 – NỘI QUY KHU NHÀ Ở	

**HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ NHÀ Ở
GẮN LIỀN VỚI ĐẤT
Số: «CONTRACT_NO»**

Căn cứ:

- Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10 tháng 9 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở; và
- Các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế các văn bản nêu trên vào từng thời điểm, và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là “**Hợp Đồng**”) này được lập vào ngày tháng năm, bởi và giữa:

1. BÊN CHUYỂN NHƯỢNG:

CÔNG TY TNHH THÀNH PHỐ AQUA

Địa chỉ trụ sở chính : Tòa nhà Donacoop, Khu Phước Hải, Thị Trấn Long Thành, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Địa chỉ liên hệ : 65 Nguyễn Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP Hồ Chí Minh

Điện thoại : 1900636666

Số tài khoản (VND) : 2015100396003 - Ngân Hàng MBBank - CN Bắc Sài Gòn

Mã số doanh nghiệp : 3600994616

Người đại diện : Ông/Bà «CON_REPRESENT_NAME»

Chức vụ : «CON_REPRESENT_TITLE»

Theo văn bản ủy quyền số : «CON_AUTHORIZE_PAPER»

(Sau đây gọi tắt là “**Bên Chuyển Nhượng**” hoặc “**Chủ Đầu Tư**”).

2. BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG: có thông tin chi tiết quy định tại Phụ Lục 1 đính kèm Hợp Đồng này.

(Sau đây gọi tắt là “**Bên Nhận Chuyển Nhượng**”).

(*Bên Chuyển Nhượng/Chủ Đầu Tư và Bên Nhận Chuyển Nhượng sau đây được gọi riêng là “**Bên**” và gọi chung là “**Các Bên**”, được hiểu tùy ngữ cảnh).*

Nay, Các Bên cùng thoả thuận ký kết Hợp Đồng này với các điều khoản và các điều kiện như sau:

ĐIỀU 1. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

- 1.1. “**Nhà Ở**”: là nhà ở gắn liền với đất hình thành trong tương lai như nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này.
- 1.2. “**Quyền Sử Dụng Đất**”: là quyền sử dụng đất như nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này.
- 1.3. “**Dự Án**” là dự án nhà ở của Chủ Đầu Tư có tên Khu đô thị Aqua City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
- 1.4. “**Giá Trị Hợp Đồng**”: được quy định tại Phụ Lục 5 đính kèm Hợp Đồng này.
- 1.5. “**Giá Bán Nhà Ở**”: là tổng số tiền bán Nhà Ở như được quy định tại Phụ Lục 5 của Hợp Đồng này.
- 1.6. “**Giá Chuyển Nhượng Quyền Sử Dụng Đất**”: là tổng số tiền chuyển nhượng Quyền Sử Dụng Đất được quy định tại Phụ Lục 5 đính kèm Hợp Đồng này.
- 1.7. “**Giấy Chứng Nhận**”: là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Nhận Chuyển Nhượng theo quy định của pháp luật.
- 1.8. “**Hợp Đồng**”: là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất này và toàn bộ các phụ lục đính kèm cũng như các văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp Đồng này được lập và ký kết bởi Các Bên trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này.
- 1.9. “**Khu Nhà Ở**”: là khu vực bao gồm nhà biệt thự, nhà phố liên kế của Dự Án.
- 1.10. “**Khu Vực Công Cộng**” là các khu vực dành cho mục đích sử dụng công cộng trong Khu Nhà Ở bao gồm: hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung (nổi hoặc ngầm) ngoài khuôn viên Nhà Ở, các công trình công cộng như: công viên cây xanh, vườn hoa sân bãi, đường nội bộ, lối đi chung, vỉa hè, điện, nước, khu vực đổ rác, ... thuộc Khu Nhà Ở mà Bên Nhận Chuyển Nhượng được quyền sử dụng chung.

Sau khi hoàn thành Khu Nhà Ở, Bên Chuyển Nhượng sẽ cung cấp bảng hướng dẫn rõ các Khu Vực Công Cộng mà Bên Nhận Chuyển Nhượng được sử dụng không phải trả phí (“**Khu Vực Công Cộng Không Phải Trả Phí**”) và Khu vực công cộng mà Bên Nhận Chuyển Nhượng được sử dụng phải trả phí (“**Khu Vực Công Cộng Phải Trả Phí**”).
- 1.11. “**Ngày Bàn Giao**” là ngày Bên Chuyển Nhượng thực tế bàn giao Quyền Sử Dụng Đất, Nhà Ở cho Bên Nhận Chuyển Nhượng theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này.
- 1.12. “**Nội Quy Khu Nhà Ở**”: là bản nội quy quản lý, sử dụng Nhà Ở được đính kèm theo Hợp Đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm trong quá trình quản lý, sử dụng Nhà Ở.
- 1.13. “**Phí Quản Lý**”: là phí mà chủ sở hữu hoặc bất kỳ người nào sử dụng Nhà Ở phải thanh toán cho các dịch vụ quản lý và vận hành Khu Nhà Ở theo quy định tại Phụ Lục 6 đính kèm Hợp Đồng này, bao gồm nhưng không giới hạn các loại chi phí có liên quan để đảm bảo sự vận hành và/hoặc hoạt động bình thường cho Khu Nhà Ở do Chủ Đầu Tư hoặc Ban tự quản quy định và áp dụng phù hợp tùy thuộc từng thời điểm và thực tế vận hành Khu Nhà Ở.

- 1.14. “**Sự Kiện Bất Khả Kháng**”: là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà bất kỳ Bên nào trong Hợp Đồng này không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện 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 quy định tại Điều 14 của Hợp Đồng này.
- 1.15. “**Biên Bản Bàn Giao**” là biên bản được lập vào Ngày Bàn Giao cho mục đích bàn giao Quyền Sử Dụng Đất, Nhà Ở. Biên Bản Bàn Giao sẽ ghi nhận Diện Tích Khuôn Viên Đất, Tổng Diện Tích Sàn Sử Dụng thực tế để tính Giá Chuyển Nhượng Quyền Sử Dụng Đất, Giá Bán Nhà Ở và các nội dung cần thiết khác có liên quan.
- 1.16. “**Tổng Diện Tích Sàn Sử Dụng**” là phần diện tích như được quy ước tại Phụ Lục 2 đính kèm Hợp Đồng này.
- 1.17. “**Diện Tích Khuôn Viên Đất**” là phần diện tích như được quy ước tại Phụ Lục 2 đính kèm Hợp Đồng này.
- 1.18. “**Ngày Làm Việc**” có nghĩa là ngày dương lịch không bao gồm thứ Bảy, Chủ nhật, các ngày nghỉ lễ, Tết theo quy định của pháp luật Việt Nam.
- 1.19. Trong Hợp Đồng này, trừ khi ngữ cảnh yêu cầu khác đi:
- (i) những từ chỉ số nhiều bao gồm từ chỉ số ít và ngược lại;
 - (ii) những từ chỉ một giới tính sẽ bao gồm tất cả giới tính; và
 - (iii) những từ như “khác”, “bao gồm” và “cụ thể” không giới hạn tính tổng quát của bất kỳ từ nào trước đó và không được hiểu là bị giới hạn trong cùng một loại như từ trước đó khi có thể có nghĩa rộng hơn;
 - (iv) các dẫn chiếu đến một tài liệu sẽ bao gồm cả tài liệu được bổ sung, sửa đổi, thay thế hoặc cập nhật tùy từng thời điểm;
 - (v) các đầu mục hoặc tiêu đề chỉ để thuận tiện tham khảo và không nhằm mục đích diễn giải hoặc giải thích ý nghĩa của Hợp Đồng này;
 - (vi) mọi tham chiếu đến các Điều và Phụ Lục là các tham chiếu đến các Điều và Phụ Lục của Hợp Đồng này; và
 - (vii) các tham chiếu đến một người hoặc một bên thứ ba sẽ được hiểu là các tham chiếu đến một cá nhân hoặc một pháp nhân được thành lập dưới bất cứ hình thức nào cũng như những người kế nhiệm hoặc những người thay thế các cá nhân và pháp nhân đó.

ĐIỀU 2. ĐẶC ĐIỂM CỦA QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, NHÀ Ở CHUYỂN NHƯỢNG

Bên Chuyển Nhượng đồng ý chuyển nhượng và Bên Nhận Chuyển Nhượng đồng ý nhận chuyển nhượng Quyền Sử Dụng Đất đối với thửa đất (“**Thửa Đất**”) và Nhà Ở gắn liền với Thửa Đất do Bên Chuyển Nhượng làm Chủ Đầu Tư, với các chi tiết và đặc điểm được mô tả chi tiết tại Phụ Lục 2 đính kèm Hợp Đồng này.

ĐIỀU 3. GIÁ TRỊ HỢP ĐỒNG, PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN

3.1. Giá Trị Hợp Đồng được quy định chi tiết tại Phụ Lục 5 đính kèm Hợp Đồng.

3.2. Phương thức thanh toán:

- (a) Việc thanh toán theo Hợp Đồng này sẽ được thực hiện bằng đồng Việt Nam, theo hình thức nộp tiền mặt tại bộ phận thu ngân ở các địa điểm giao dịch chính thức của Bên Chuyển Nhượng hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Bên Chuyển Nhượng theo thông tin tài khoản như nêu tại phần đầu của Hợp Đồng này hoặc một tài khoản khác do Bên Chuyển Nhượng thông báo bằng văn bản và được ghi có vào tài khoản ngân hàng của Bên Chuyển Nhượng với phí chuyển khoản và các phí tương tự khác do Bên Nhận Chuyển Nhượng chịu. Trường hợp Bên Nhận Chuyển Nhượng là tổ chức trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì việc thanh toán được thực hiện theo hình thức chuyển khoản từ tài khoản VND của Bên Nhận Chuyển Nhượng mở tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam vào tài khoản của Bên Chuyển Nhượng theo thông tin tài khoản như nêu tại phần đầu của Hợp Đồng này hoặc một tài khoản khác do Bên Chuyển Nhượng thông báo bằng văn bản với phí chuyển khoản và các phí tương tự khác do Bên Nhận Chuyển Nhượng chịu.
- (b) Bên Nhận Chuyển Nhượng sẽ được xác định là đã hoàn tất nghĩa vụ thanh toán của mình khi Bên Chuyển Nhượng xuất phiếu thu về khoản thanh toán đã nhận đủ hoặc tài khoản ngân hàng của Bên Chuyển Nhượng ghi có số tiền Bên Nhận Chuyển Nhượng thanh toán. Để làm rõ, trong mọi trường hợp, việc xuất và bàn giao hóa đơn giá trị gia tăng cho Bên Nhận Chuyển Nhượng không đồng nghĩa với việc Bên Nhận Chuyển Nhượng đã hoàn tất nghĩa vụ thanh toán của mình cho Bên Chuyển Nhượng.
- (c) Việc thanh toán chỉ được xem là hợp lệ khi Bên Nhận Chuyển Nhượng thực hiện theo đúng các quy định nêu trên. Việc Bên Nhận Chuyển Nhượng nộp tiền mặt hoặc chuyển khoản cho bất kỳ tổ chức/cá nhân nào khác (kể cả việc chuyển tiền mặt hoặc chuyển khoản cho nhân viên của Bên Chuyển Nhượng để thanh toán hộ) đều không được xem là hợp lệ và Bên Chuyển Nhượng không chịu bất kỳ trách nhiệm nào liên quan đến các khoản nộp tiền này.
- (d) Nguyên tắc xác định thời điểm Bên Nhận Chuyển Nhượng hoàn tất nghĩa vụ thanh toán này có hiệu lực ngay cả khi Hợp Đồng được chuyển nhượng, chuyển giao hoặc hết hiệu lực bởi bất kỳ lý do gì mà Bên Nhận Chuyển Nhượng vẫn còn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán của mình phát sinh từ việc chuyển nhượng, chuyển giao hoặc hết hiệu lực đó.
- (e) Trong trường hợp cần thêm thông tin hoặc hỗ trợ liên quan đến việc thanh toán, Bên Nhận Chuyển Nhượng có thể liên hệ với Bên Chuyển Nhượng theo số Tổng đài chăm sóc khách hàng 1900 636 666. Số tổng đài sẽ được Bên Chuyển Nhượng cập nhật tại các thông báo về việc thanh toán gửi Bên Nhận Chuyển Nhượng khi có sự thay đổi.

3.3. Thời hạn thanh toán:

- (a) Bên Nhận Chuyển Nhượng thanh toán đầy đủ và đúng hạn cho Bên Chuyển Nhượng theo tiến độ như quy định tại Phụ Lục 5 đính kèm Hợp Đồng này. Nghĩa vụ thanh toán của Bên Nhận Chuyển Nhượng không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán của Bên Chuyển Nhượng.
- (b) Việc thanh toán phần giá trị phần chênh lệch (nếu có) do (i) việc tăng/giảm Diện Tích Khuôn Viên Đất và/hoặc Tổng Diện Tích Sàn Sử Dụng và/hoặc (ii) sự thay đổi thuế suất thuế GTGT, sẽ được Bên Nhận Chuyển Nhượng thực hiện theo thông báo của Bên Chuyển Nhượng.

ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở

- 4.1. Bên Chuyển Nhượng cam kết chất lượng công trình Nhà Ở đảm bảo tuân thủ yêu cầu của thiết kế công trình, được xây dựng với đúng các vật liệu xây dựng theo Dự Án đã được nêu tại Phụ Lục 3 đính kèm Hợp Đồng này và theo quy định tại Điều 5.1(c) của Hợp Đồng này.
- 4.2. Bên Chuyển Nhượng có trách nhiệm xây dựng hoàn chỉnh các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại Khu Nhà Ở thuộc trách nhiệm của Bên Chuyển Nhượng theo đúng thiết kế, nội dung, tiến độ Dự Án đã được phê duyệt, bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định, bao gồm các công trình (i) hệ thống đường giao thông nội bộ; (ii) hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; (iii) hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải.
- 4.3. Bên Chuyển Nhượng có trách nhiệm kiểm tra, giám sát việc xây dựng Nhà Ở đảm bảo đúng chất lượng xây dựng, kiến trúc, kỹ thuật theo đúng tiêu chuẩn hiện hành.

ĐIỀU 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN CHUYỂN NHƯỢNG

5.1. Quyền của Bên Chuyển Nhượng:

- (a) Yêu cầu Bên Nhận Chuyển Nhượng thanh toán Giá Chuyển Nhượng Quyền Sử Dụng Đất và Giá Bán Nhà Ở theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 nêu trên và Phụ Lục 5 đính kèm Hợp Đồng này và tiền lãi chậm trả trong trường hợp Bên Nhận Chuyển Nhượng chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Phụ Lục 5 đính kèm Hợp Đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại Điều 12 của Hợp Đồng này;
- (b) Yêu cầu Bên Nhận Chuyển Nhượng phải phối hợp cung cấp các tài liệu, ký hợp lệ các văn bản có liên quan và thực hiện các thủ tục cần thiết trong quá trình thực hiện việc chuyển nhượng Quyền Sử Dụng Đất và Nhà Ở giữa Các Bên theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

- (c) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng Nhà Ở có giá trị, chất lượng tương đương. Trong trường hợp các vật liệu, thiết bị của các nhà cung cấp theo quy định tại Phụ Lục 3 đính kèm Hợp Đồng này bị khan hiếm, không còn sản xuất, hoặc không còn được bán trên thị trường; hoặc các vật liệu, thiết bị cần phải được thay đổi theo yêu cầu thiết kế để đảm bảo tính thẩm mỹ, tính năng kỹ thuật, thì tùy thuộc vào tình hình cụ thể, Bên Chuyển Nhượng có thể điều chỉnh phù hợp hơn;
- (d) Yêu cầu Bên Nhận Chuyển Nhượng nhận bàn giao Quyền Sử Dụng Đất, Nhà Ở theo đúng thỏa thuận quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng;
- (e) Được bảo lưu Quyền Sử Dụng Đất, quyền sở hữu Nhà Ở và có quyền từ chối bàn giao Quyền Sử Dụng Đất, Nhà Ở hoặc bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên Nhận Chuyển Nhượng cho đến khi Bên Nhận Chuyển Nhượng hoàn tất các nghĩa vụ đến hạn của mình theo quy định tại Hợp Đồng này;
- (f) Ban hành Nội Quy Khu Nhà Ở; thành lập Ban Quản lý hoặc lựa chọn và ký Hợp Đồng với đơn vị quản lý, vận hành Khu Nhà Ở để quản lý vận hành Khu Nhà Ở kể từ thời điểm đưa Khu Nhà Ở vào sử dụng;
- (g) Được quyền sử dụng chung đối với Khu Vực Công Cộng, được miễn phí treo biển tên, biển hiệu, biển quảng cáo của Chủ Đầu Tư, đơn vị quản lý, vận hành Khu Nhà Ở hoặc đơn vị phát triển Dự Án phù hợp với quy định của pháp luật và/hoặc biểu tượng của Chủ Đầu Tư và/hoặc biểu tượng của đơn vị phát triển Dự Án tại Khu Nhà Ở với thời gian không xác định;
- (h) Được trực tiếp hoặc hợp tác với bên thứ ba để khai thác Khu Vực Công Cộng phù hợp quy định pháp luật nhằm phục vụ cho các nhu cầu của cư dân trong Khu Nhà Ở;
- (i) Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này nếu các tranh chấp của bên thứ ba đối với Bên Nhận Chuyển Nhượng làm thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của Bên Chuyển Nhượng hoặc làm ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện Khu Nhà Ở, Bên Nhận Chuyển Nhượng phải chịu trách nhiệm liên đới với bên thứ ba để bồi thường toàn bộ thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Chuyển Nhượng, đồng thời, Bên Chuyển Nhượng được quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và Bên Nhận Chuyển Nhượng phải thực hiện các nghĩa vụ cho việc chấm dứt Hợp Đồng như quy định tại Điều 12.2 của Hợp Đồng này;
- (j) Trong phạm vi pháp luật cho phép, được quyền chuyển giao/chuyển nhượng Hợp Đồng này, quyền và nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này theo các hình thức phù hợp với quy định của pháp luật với điều kiện bên nhận chuyển giao/chuyển nhượng sẽ kế thừa/tiếp nhận các quyền và nghĩa vụ của Bên Chuyển Nhượng theo Hợp Đồng này;

- (k) Được quyền bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Ngân Hàng Cho Vay trong trường hợp Bên Nhận Chuyển Nhượng thế chấp tài sản/quyền tài sản theo Hợp Đồng và chưa hoàn tất nghĩa vụ trả nợ cho Ngân Hàng Cho Vay (nếu có);
- (l) Bên Chuyển Nhượng được tự mình và/hoặc theo yêu cầu của Ngân Hàng Cho Vay chủ động xử lý tài sản/quyền tài sản theo Hợp Đồng này để thanh toán mọi nghĩa vụ trả nợ và/hoặc nghĩa vụ tài chính của Bên Nhận Chuyển Nhượng cho Ngân Hàng Cho Vay theo văn bản thỏa thuận giữa Bên Chuyển Nhượng, Bên Nhận Chuyển Nhượng và Ngân Hàng Cho Vay, theo quy định của pháp luật;
- (m) Yêu cầu Bên Nhận Chuyển Nhượng nộp phạt vi phạm Hợp Đồng hoặc bồi thường tổn thất và thiệt hại do Bên Nhận Chuyển Nhượng 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 Nhà nước có thẩm quyền, tùy từng trường hợp áp dụng;
- (n) Có đầy đủ quyền sở hữu, quản lý, giao dịch và các quyền khác có liên quan đến Khu Vực Riêng của Bên Chuyển Nhượng phù hợp với thiết kế được phê duyệt và quy định của pháp luật;
- (o) Các quyền khác của Bên Chuyển Nhượng theo quy định của Hợp Đồng này và các quy định pháp luật hiện hành.

5.2. Nghĩa vụ của Bên Chuyển Nhượng:

- (a) Xây dựng hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch và nội dung hồ sơ Khu Nhà Ở đã được phê duyệt;
- (b) Kiểm tra, giám sát việc xây dựng Nhà Ở để đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc, kỹ thuật theo đúng tiêu chuẩn hiện hành;
- (c) Bảo quản Nhà Ở trước Ngày Bàn Giao, trừ trường hợp Hợp Đồng này có quy định khác;
- (d) Bàn giao Quyền Sử Dụng Đất, Nhà Ở cho Bên Nhận Chuyển Nhượng đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- (e) Thực hiện thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Nhận Chuyển Nhượng và bàn giao cho Bên Nhận Chuyển Nhượng Giấy Chứng Nhận và các giấy tờ có liên quan đến Quyền Sử Dụng Đất và Nhà Ở (nếu có). Để tránh nhầm lẫn, Bên Chuyển Nhượng chỉ hoàn tất nghĩa vụ này với điều kiện (i) Bên Nhận Chuyển Nhượng đã thanh toán đầy đủ và đúng hạn các nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng này; (ii) Bên Nhận Chuyển Nhượng đã hoàn thành các nghĩa vụ khác theo quy định của Hợp Đồng với Bên Chuyển Nhượng; và (iii) phù hợp với chính sách pháp luật và quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

- (f) Trong phạm vi pháp luật cho phép, Bên Chuyển Nhượng sẽ có văn bản thông báo cho Bên Nhận Chuyển Nhượng về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Chuyển Nhượng thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Nhận Chuyển Nhượng. Sau khi Bên Chuyển Nhượng đã nộp hồ sơ theo quy định pháp luật thì thời gian cấp Giấy Chứng Nhận nêu tại Điều này phụ thuộc vào quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Trong thời hạn 30 (*ba mươi*) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Chuyển Nhượng mà Bên Nhận Chuyển Nhượng không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì xem như Bên Nhận Chuyển Nhượng tự nguyện, tự chịu trách nhiệm thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận. Bên Chuyển Nhượng sẽ hỗ trợ và cung cấp các hồ sơ pháp lý về Nhà Ở khi Bên Nhận Chuyển Nhượng có văn bản yêu cầu theo quy định của pháp luật;
- (g) Trong khả năng của mình và phù hợp với quy định pháp luật, chính sách vay vốn của ngân hàng, Bên Chuyển Nhượng sẽ hỗ trợ Bên Nhận Chuyển Nhượng thực hiện thủ tục thế chấp tài sản/quyền tài sản theo Hợp Đồng cho ngân hàng ("**Ngân Hàng Cho Vay**") nếu Bên Nhận Chuyển Nhượng có nhu cầu vay vốn ngân hàng. Để tránh nhầm lẫn, Bên Chuyển Nhượng sẽ thực hiện hỗ trợ này chỉ khi Bên Nhận Chuyển Nhượng thực hiện đúng và đầy đủ thỏa thuận được ký kết giữa Bên Chuyển Nhượng, Bên Nhận Chuyển Nhượng và giữa Các Bên với Ngân Hàng Cho Vay (nếu có);
- (h) Bên Chuyển Nhượng sẽ thực hiện khấu trừ tại nguồn các khoản thuế theo quy định của pháp luật mà Bên Nhận Chuyển Nhượng có trách nhiệm phải nộp đối với các khoản tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại (nếu có) mà Bên Nhận Chuyển Nhượng nhận được từ Bên Chuyển Nhượng theo quy định tại Hợp Đồng này trước khi thanh toán cho Bên Nhận Chuyển Nhượng;
- (i) Tuân thủ các quy định của Hợp Đồng này và các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật có hiệu lực tại từng thời điểm.

ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG

6.1. Quyền của Bên Nhận Chuyển Nhượng:

- (a) Nhận bàn giao Quyền Sử Dụng Đất, Nhà Ở đúng thời hạn theo thông báo của Bên Chuyển Nhượng như quy định tại Hợp Đồng này;
- (b) Được yêu cầu Bên Chuyển Nhượng hỗ trợ thực hiện thủ tục thế chấp tài sản/quyền tài sản theo Hợp Đồng cho Ngân Hàng Cho Vay phù hợp với quy định pháp luật và chính sách hỗ trợ vay vốn của Bên Chuyển Nhượng trong trường hợp Bên Nhận Chuyển Nhượng có nhu cầu vay vốn ngân hàng (trong phạm vi pháp luật cho phép);
- (c) Được sử dụng chung đối với Khu Vực Công Cộng theo quy định của Chủ Đầu Tư/đơn vị quản lý, vận hành Khu Nhà Ở;

- (d) Yêu cầu Bên Chuyển Nhượng làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật sau khi Bên Nhận Chuyển Nhượng đã thực hiện đầy đủ và đúng hạn các nghĩa vụ thanh toán và các nghĩa vụ khác theo Hợp Đồng này (trừ trường hợp Bên Nhận Chuyển Nhượng tự nguyện/tự chịu trách nhiệm thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại Điều 5.2(f) của Hợp Đồng này);
- (e) Được yêu cầu Bên Chuyển Nhượng bảo hành Nhà Ở theo quy định tại Điều 10 của Hợp Đồng này;
- (f) Được sử dụng các dịch vụ và thanh toán chi phí sử dụng dịch vụ cho doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Chuyển Nhượng/đơn vị quản lý, vận hành Khu Nhà Ở sau khi nhận bàn giao Nhà Ở;
- (g) Có quyền thỏa thuận với Bên Chuyển Nhượng để xác định chính xác Giá Chuyển Nhượng Quyền Sử Dụng Đất và Giá Bán Nhà Ở nếu Tổng Diện Tích Sàn Sử Dụng hoặc Diện Tích Khuôn Viên Đất thực tế chênh lệch vượt quá 8% (*tám phần trăm*) so với Tổng Diện Tích Sàn Sử Dụng hoặc Diện Tích Khuôn Viên Đất ghi trong Hợp Đồng này;
- (h) Các quyền khác của Bên Nhận Chuyển Nhượng theo quy định của Hợp Đồng này và các quy định pháp luật hiện hành.

6.2. Nghĩa vụ của Bên Nhận Chuyển Nhượng:

- (a) Thực hiện các nghĩa vụ thanh toán của Bên Nhận Chuyển Nhượng quy định tại Điều 3 nêu trên, Phụ Lục 5 và Phụ Lục 6 đính kèm Hợp Đồng này. Theo đó, Bên Nhận Chuyển Nhượng không được viện dẫn lý do chưa/không nhận được thông báo thanh toán của Bên Chuyển Nhượng để trì hoãn/không thanh toán theo quy định của Hợp Đồng;
- (b) Bên Nhận Chuyển Nhượng phải chịu lãi suất chậm trả do chậm thực hiện bất cứ nghĩa vụ thanh toán nào đến hạn theo quy định tại Hợp Đồng này. Bên Chuyển Nhượng sẽ bảo lưu Quyền Sử Dụng Đất, quyền sở hữu Nhà Ở, từ chối bàn giao Quyền Sử Dụng Đất, Nhà Ở hoặc bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên Nhận Chuyển Nhượng phù hợp với quy định pháp luật cho đến khi Bên Nhận Chuyển Nhượng hoàn tất toàn bộ các nghĩa vụ thanh toán đến hạn theo quy định tại Hợp Đồng này;
- (c) Đồng ý và tuân thủ toàn bộ điều khoản và điều kiện quy định tại Nội Quy Khu Nhà Ở do Bên Chuyển Nhượng hoặc đơn vị quản lý, vận hành Khu Nhà Ở ban hành;
- (d) Tạo điều kiện thuận lợi cho đơn vị quản lý, vận hành trong việc quản lý, vận hành Khu Nhà Ở;
- (e) Tự chịu trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của bên thứ ba bất kỳ phát sinh từ các hành vi của Bên Nhận Chuyển Nhượng có liên quan đến việc ký kết, thanh toán và thực hiện các quyền và nghĩa vụ được quy định tại Hợp Đồng này cũng như trong quá trình sử dụng và định đoạt Nhà Ở trừ trường hợp do lỗi của Bên Chuyển Nhượng;

- (f) Cam kết rằng Bên Nhận Chuyển Nhượng có đầy đủ năng lực và đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của pháp luật để ký kết và thực hiện Hợp Đồng này. Trong mọi trường hợp, Bên Nhận Chuyển Nhượng biết, hiểu rõ hệ quả pháp lý và cam kết tự chịu trách nhiệm đối với bất kỳ tranh chấp nào phát sinh từ hoặc liên quan đến tình trạng hôn nhân của Bên Nhận Chuyển Nhượng (nếu Bên Nhận Chuyển Nhượng là cá nhân) trong việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng này, để đảm bảo việc Bên Nhận Chuyển Nhượng thực hiện đúng và đầy đủ Hợp Đồng;
- (g) Cam kết tự chịu trách nhiệm liên quan đến tính chính xác của các hồ sơ về nhân thân (nếu Bên Nhận Chuyển Nhượng là cá nhân) hoặc các phê duyệt, Điều lệ, quy định, quyết định nội bộ (nếu Bên Nhận Chuyển Nhượng là tổ chức) của Bên Nhận Chuyển Nhượng, việc Bên Nhận Chuyển Nhượng ký kết và thực hiện Hợp Đồng này không dẫn đến sự vi phạm đối với bất kỳ văn kiện, thỏa thuận, hợp đồng nào, bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà Bên Nhận Chuyển Nhượng có nghĩa vụ bị ràng buộc khi ký kết và thực hiện các nghĩa vụ tại Hợp Đồng này và quy định pháp luật;
- (h) Đồng ý, cam kết vô điều kiện và không hủy ngang thực hiện việc phối hợp, chuyên giao, bàn giao tài sản/quyền tài sản theo Hợp Đồng này cho Bên Chuyển Nhượng để Bên Chuyển Nhượng được toàn quyền và/hoặc theo yêu cầu của Ngân Hàng Cho Vay chủ động xử lý tài sản theo Hợp Đồng để thanh toán mọi nghĩa vụ trả nợ và/hoặc mọi nghĩa vụ tài chính của Bên Nhận Chuyển Nhượng cho Ngân Hàng Cho Vay theo văn bản thỏa thuận giữa Bên Chuyển Nhượng, Bên Nhận Chuyển Nhượng và Ngân Hàng Cho Vay phù hợp với các quy định của pháp luật. Theo đó, Bên Nhận Chuyển Nhượng cam kết không có bất kỳ khiếu nại, khởi kiện, yêu cầu phạt, bồi thường nào đối với Bên Chuyển Nhượng trong trường hợp Bên Chuyển Nhượng phải xử lý tài sản theo quy định tại điều khoản này;
- (i) Phối hợp với Bên Chuyển Nhượng để thực hiện việc ký kết, cung cấp cho Bên Chuyển Nhượng trong vòng 30 (*ba mươi*) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Chuyển Nhượng tất cả các thông tin, tài liệu, hồ sơ, giấy tờ cần thiết liên quan đến việc xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Nhận Chuyển Nhượng phù hợp với quy định của pháp luật;
- (j) Không được can thiệp vào việc sử dụng, định đoạt hoặc chuyển giao phần sở hữu riêng của Bên Chuyển Nhượng và Khu Vực Công Cộng Phải Trả Phí;
- (k) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Chuyển Nhượng khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- (l) Tuân thủ các quy định của Hợp Đồng này và các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật có hiệu lực tại từng thời điểm.

ĐIỀU 7. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHÍ, LỆ PHÍ PHẢI NỘP

- 7.1. Bên Chuyển Nhượng chịu trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Chuyển Nhượng cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.
- 7.2. Bên Nhận Chuyển Nhượng chịu trách nhiệm thanh toán toàn bộ các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan đến việc nhận chuyển giao Quyền Sử Dụng Đất, quyền sở hữu Nhà Ở, bao gồm nhưng không giới hạn như nêu dưới đây:
 - (a) Phí Quản Lý theo quy định tại Phụ Lục 6 đính kèm Hợp Đồng này.
 - (b) Lệ phí trước bạ, lệ phí cấp Giấy Chứng Nhận và các loại phí, lệ phí liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật khi Bên Chuyển Nhượng làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Nhận Chuyển Nhượng và trong quá trình sử dụng đất, sở hữu Nhà Ở kể từ thời điểm nhận bàn giao Quyền Sử Dụng Đất, Nhà Ở.
- 7.3. Trường hợp Bên Nhận Chuyển Nhượng có yêu cầu thực hiện thủ tục công chứng Hợp Đồng này tại tổ chức hành nghề công chứng thì Bên Nhận Chuyển Nhượng chịu trách nhiệm thanh toán phí công chứng.
- 7.4. Bên Nhận Chuyển Nhượng có trách nhiệm nộp thuế và các loại phí, lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện việc chuyển giao/chuyển nhượng/tặng cho Hợp Đồng này hoặc Nhà Ở đã mua cho người khác.
- 7.5. Bên Nhận Chuyển Nhượng có nghĩa vụ thực hiện nộp các khoản thuế, phí, lệ phí khác theo quy định tại Điều 3 nêu trên, Phụ Lục 5 và Phụ Lục 6 đính kèm Hợp Đồng này.

ĐIỀU 8. BÀN GIAO QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, NHÀ Ở

- 8.1. Bàn giao Quyền Sử Dụng Đất:
 - (a) Tùy thuộc vào việc Bên Nhận Chuyển Nhượng đáp ứng điều kiện nhận bàn giao Quyền Sử Dụng Đất quy định dưới đây, Bên Chuyển Nhượng sẽ thực hiện bàn giao Quyền Sử Dụng Đất cho Bên Nhận Chuyển Nhượng theo quy định tại Hợp Đồng này.
 - (b) Điều kiện nhận bàn giao Quyền Sử Dụng Đất được quy định như sau:
 - (i) Bên Chuyển Nhượng đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 đã được phê duyệt;
 - (ii) Diện Tích Khuôn Viên Đất thực tế chênh lệch phù hợp theo tỷ lệ quy định tại Điều 6.1(g) của Hợp Đồng này;
 - (iii) Bên Nhận Chuyển Nhượng đã thanh toán đúng hạn và đầy đủ (i) Giá Chuyển Nhượng Quyền Sử Dụng Đất theo tiến độ quy định tại Phụ Lục 5 đính kèm Hợp Đồng này và (ii) bất kỳ khoản thanh toán đến hạn nào khác thuộc nghĩa vụ thanh toán của Bên Nhận Chuyển Nhượng theo quy định tại Hợp Đồng này.

- (c) Thời điểm bàn giao Quyền Sử Dụng Đất theo thông báo bằng văn bản của Bên Chuyển Nhượng.
- (d) Bên Nhận Chuyển Nhượng cam kết không có bất kỳ hành vi nào làm ảnh hưởng đến công tác thi công xây dựng Nhà Ở của Bên Chuyển Nhượng cho đến thời điểm nhận bàn giao Nhà Ở.

8.2. Bàn giao Nhà Ở:

- (a) Bên Chuyển Nhượng có trách nhiệm bàn giao Nhà Ở cho Bên Nhận Chuyển Nhượng dự kiến vào Tháng «**ESTI_DELI_MONTH**» (“**Ngày Bàn Giao Dự Kiến**”).
- (b) Việc bàn giao Nhà Ở có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với Ngày Bàn Giao Dự Kiến nêu tại Điều 8.2(a) của Hợp Đồng này tối đa là 06 (sáu) tháng.
- (c) Bên Chuyển Nhượng sẽ gửi thông báo bằng văn bản cho Bên Nhận Chuyển Nhượng về việc bàn giao Nhà Ở trước Ngày Bàn Giao. Các Bên thừa nhận và đồng ý rằng, trừ khi Hợp Đồng này có quy định khác, Bên Chuyển Nhượng không phải chịu bất kỳ khoản phạt và/hoặc bồi thường nào nếu Ngày Bàn Giao không muộn hơn 06 (sáu) tháng tính từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến.
- (d) Vào Ngày Bàn Giao, Các Bên lập Biên Bản Bàn Giao để xác nhận tình trạng, điều kiện của Nhà Ở khi bàn giao. Điều kiện giao nhận Nhà Ở được quy định như sau:
 - (i) Bên Chuyển Nhượng đã hoàn thành xong việc xây dựng Nhà Ở theo thiết kế đã được phê duyệt, sử dụng các thiết bị, vật liệu nêu tại Phụ Lục 3 đính kèm Hợp Đồng này, trừ trường hợp thỏa thuận tại Điều 5.1(c) của Hợp Đồng này;
 - (ii) Diện Tích Khuôn Viên Đất, Tổng Diện Tích Sàn Sử Dụng Nhà Ở thực tế chênh lệch phù hợp theo tỷ lệ quy định tại Điều 6.1(g) của Hợp Đồng này;
 - (iii) Bên Nhận Chuyển Nhượng đã thanh toán đúng hạn và đầy đủ (i) Giá Trị Hợp Đồng theo tiến độ quy định tại Phụ Lục 5 đính kèm Hợp Đồng này và (ii) bất kỳ khoản thanh toán đến hạn nào khác thuộc nghĩa vụ thanh toán của Bên Nhận Chuyển Nhượng theo quy định tại Hợp Đồng này.

Để tránh nhầm lẫn, nếu Bên Nhận Chuyển Nhượng chậm thanh toán bất kỳ khoản tiền nào nêu trên cho Bên Chuyển Nhượng vì bất kỳ lý do nào, Bên Chuyển Nhượng được quyền dời Ngày Bàn Giao cho đến khi Bên Nhận Chuyển Nhượng hoàn thành nghĩa vụ thanh toán của mình theo Điều này mà không bị xem là chậm bàn giao Nhà Ở, không phải thanh toán lãi phạt chậm bàn giao và không phải chịu bất kỳ trách nhiệm nào liên quan đến việc dời Ngày Bàn Giao theo Điều này.

- 8.3. Theo thông báo bằng văn bản của Bên Chuyển Nhượng, vào Ngày Bàn Giao, Bên Nhận Chuyển Nhượng có nghĩa vụ nhận bàn giao Quyền Sử Dụng Đất, Nhà Ở theo các quy định tại Hợp Đồng này mà không đưa ra bất kỳ lý do gì để từ chối nếu Bên Chuyển Nhượng đã bàn giao Quyền Sử Dụng Đất, Nhà Ở đúng theo thỏa thuận của Hợp Đồng này. Trường hợp Bên Nhận Chuyển Nhượng hoặc người được Bên Nhận Chuyển Nhượng ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Quyền Sử Dụng Đất, Nhà Ở theo thông báo của Bên Chuyển Nhượng trong thời hạn 30 (*ba mươi*) ngày kể từ ngày bàn giao được ghi trên thông báo hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Quyền Sử Dụng Đất, Nhà Ở và/hoặc không ký Biên Bản Bàn Giao mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại Điều 6.1(g) của Hợp Đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Quyền Sử Dụng Đất, Nhà Ở theo thông báo bằng văn bản của Bên Chuyển Nhượng, Bên Nhận Chuyển Nhượng được xem như đã đồng ý và chính thức nhận bàn giao Quyền Sử Dụng Đất, Nhà Ở theo thực tế, và không có bất kỳ khiếu nại nào liên quan đến bất kỳ vấn đề gì của Quyền Sử Dụng Đất, Nhà Ở, cũng như Bên Chuyển Nhượng đã thực hiện xong toàn bộ trách nhiệm bàn giao Quyền Sử Dụng Đất, Nhà Ở theo Hợp Đồng này, Bên Nhận Chuyển Nhượng không được quyền nêu bất cứ lý do nào để không nhận bàn giao Quyền Sử Dụng Đất, Nhà Ở. Việc từ chối nhận bàn giao Quyền Sử Dụng Đất, Nhà Ở như vậy sẽ được xem là Bên Nhận Chuyển Nhượng vi phạm Hợp Đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12 của Hợp Đồng này. Trong trường hợp này, Biên Bản Bàn Giao Quyền Sử Dụng Đất, Nhà Ở không cần thiết có sự xác nhận và chữ ký của Bên Nhận Chuyển Nhượng vẫn được xem là đã được xác lập; và Bên Nhận Chuyển Nhượng bắt đầu chịu trách nhiệm về các nghĩa vụ của Bên Nhận Chuyển Nhượng đối với Quyền Sử Dụng Đất, Nhà Ở theo quy định tại Hợp Đồng phát sinh từ ngày xác lập Biên Bản Bàn Giao đó; đồng thời, ngày xác lập Biên Bản Bàn Giao này sẽ có ý nghĩa như là Ngày Bàn Giao trong Hợp Đồng này. Bên Nhận Chuyển Nhượng phải thanh toán cho Bên Chuyển Nhượng chi phí bảo quản, bảo dưỡng và tiện ích của Nhà Ở cho khoảng thời gian từ Ngày Bàn Giao đến ngày Bên Nhận Chuyển Nhượng thực tế sử dụng Nhà Ở (nếu có). Để làm rõ, trong trường hợp Bên Nhận Chuyển Nhượng không đến nhận bàn giao Quyền Sử Dụng Đất theo thông báo của Bên Chuyển Nhượng thì Bên Chuyển Nhượng được xem là đã thực hiện xong toàn bộ trách nhiệm bàn giao Quyền Sử Dụng Đất theo quy định nêu trên và Bên Nhận Chuyển Nhượng đồng ý bàn giao lại Quyền Sử Dụng Đất cho Bên Chuyển Nhượng để thực hiện công tác thi công xây dựng Nhà Ở cho đến thời điểm nhận bàn giao Nhà Ở.
- 8.4. Trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác, kể từ Ngày Bàn Giao, Bên Nhận Chuyển Nhượng được xem là đã có đầy đủ quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm của chủ sử dụng, chủ sở hữu đối với Quyền Sử Dụng Đất, Nhà Ở, bao gồm nhưng không giới hạn việc chịu mọi rủi ro đối với Quyền Sử Dụng Đất, Nhà Ở, tham gia bảo hiểm trách nhiệm dân sự và các loại bảo hiểm khác theo quy định của pháp luật, theo yêu cầu của Ngân Hàng Cho Vay (nếu có), thanh toán Phí Quản Lý, thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, các chi phí sinh hoạt như điện, nước, internet, viễn thông và các phí, lệ phí, thuế khác (nếu có) áp dụng đối với Nhà Ở thuộc nghĩa vụ của Bên Nhận Chuyển Nhượng theo quy định của pháp luật, bất kể việc Bên Nhận Chuyển Nhượng có đưa Nhà Ở vào sử dụng thực tế hay không.

ĐIỀU 9. PHẦN SỞ HỮU CHUNG, KHU VỰC CÔNG CỘNG VÀ CÁC TIỆN ÍCH CỦA KHU NHÀ Ở

- 9.1. Bên Nhận Chuyển Nhượng có quyền sử dụng chung, sở hữu chung cùng với Bên Chuyển Nhượng và các bên nhận chuyển nhượng khác đối với các công trình công cộng trong Khu Nhà Ở trừ các công trình thuộc diện tích đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước được xác định trong nội dung của dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt.
- 9.2. Bên Nhận Chuyển Nhượng được quyền sử dụng chung đối với Khu Vực Công Cộng và các tiện ích của Khu Nhà Ở theo quy định tại Hợp Đồng này, Nội Quy Khu Nhà Ở và các quy định của Chủ Đầu Tư/đơn vị quản lý, vận hành Khu Nhà Ở/bên thứ ba được Bên Chuyển Nhượng chỉ định tùy từng thời điểm.
- 9.3. Bên Nhận Chuyển Nhượng được quyền sử dụng chung mà không phải trả phí đối với Khu Vực Công Cộng Không Phải Trả Phí được quy định tại Mục 1 của Phụ Lục 4 đính kèm Hợp Đồng này theo các quy định trong Nội Quy Khu Nhà Ở. Bên Nhận Chuyển Nhượng phải nộp các khoản phí liên quan đến Khu Vực Công Cộng Phải Trả Phí theo quy định của đơn vị cung cấp dịch vụ. Các khoản phí này có thể được điều chỉnh phù hợp với thực tế của Khu Nhà Ở. Để làm rõ, giá sử dụng các dịch vụ tại Khu Vực Công Cộng Phải Trả Phí chỉ thu khi Bên Nhận Chuyển Nhượng sử dụng và được thực hiện theo quy định của đơn vị cung cấp dịch vụ.
- 9.4. Bên Nhận Chuyển Nhượng có nghĩa vụ thanh toán 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 Khu Vực Công Cộng phù hợp với Nội Quy Khu Nhà Ở.
- 9.5. Các công trình, hệ thống do các đơn vị cung cấp dịch vụ đầu tư, xây dựng như cấp điện, nước, gas, thông tin liên lạc, truyền hình, internet, ... thuộc sở hữu của các đơn vị này và Bên Nhận Chuyển Nhượng sẽ sử dụng theo Hợp đồng dịch vụ ký với các đơn vị này.
- 9.6. Việc đỗ xe đạp, xe gắn máy, xe ô tô và/hoặc xe có động cơ khác của Bên Nhận Chuyển Nhượng tại Khu Nhà Ở sẽ thực hiện theo Nội Quy Khu Nhà Ở và các quyết định của Bên Chuyển Nhượng/đơn vị quản lý, vận hành Khu Nhà Ở/bên thứ ba được Bên Chuyển Nhượng chỉ định tùy từng thời điểm.

ĐIỀU 10. BẢO HÀNH NHÀ Ở

- 10.1. Bên Chuyển Nhượng cam kết thực hiện bảo hành Nhà Ở theo quy định sau:
 - (a) Đối với kết cấu chính của Nhà Ở (như dầm, cột, sàn, trần, mái, tường, cầu thang bộ) và việc khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, sụt Nhà Ở, Bên Chuyển Nhượng sẽ thực hiện việc bảo hành trong vòng 24 (hai mươi bốn) tháng kể từ ngày bàn giao theo thư thông báo của Bên Chuyển Nhượng;
 - (b) Đối với các thiết bị gắn với Nhà Ở (nếu có): chính sách và thời gian bảo hành được thực hiện theo chính sách và thời gian bảo hành của nhà sản xuất/phân phối và không phụ thuộc vào ngày Bên Chuyển Nhượng bàn giao cho Bên Nhận Chuyển Nhượng.

- 10.2. Bên Nhận Chuyển Nhượng phải thông báo bằng văn bản cho Bên Chuyển Nhượng chậm nhất là 03 (ba) Ngày Làm Việc kể từ ngày phát hiện Nhà Ở có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành và thực hiện mọi nỗ lực cần thiết để hạn chế tối đa hậu quả của khiếm khuyết, hư hỏng đó. Trong thời hạn 07 (bảy) Ngày Làm Việc, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Nhận Chuyển Nhượng, Bên Chuyển Nhượng có trách nhiệm tổ chức thực hiện bảo hành các hư hỏng, khiếm khuyết theo đúng quy định.
- 10.3. Các Bên cùng đồng ý và xác nhận rằng bất kỳ công việc bảo hành, sửa chữa nào đối với Nhà Ở sẽ chỉ được thực hiện bởi Bên Chuyển Nhượng hoặc bên được Bên Chuyển Nhượng ủy quyền hoặc cho phép. Bên Chuyển Nhượng không có trách nhiệm hoàn trả chi phí bảo hành trong trường hợp Bên Nhận Chuyển Nhượng tự ý hoặc nhờ bên thứ ba khác khắc phục khiếm khuyết trong mọi trường hợp.
- 10.4. Bên Chuyển Nhượng không phải thực hiện việc bảo hành Nhà Ở trong các trường hợp sau đây:
- (a) Trường hợp các hư hỏng của Nhà Ở do hao mòn tự nhiên và khấu hao thông thường;
 - (b) Trường hợp phát sinh các hư hỏng của Nhà Ở do lỗi, dù vô ý hay cố ý, hoặc sử dụng sai bất kỳ chức năng, bộ phận nào của Nhà Ở hoặc do các thiết bị và/hoặc tài sản của Bên Nhận Chuyển Nhượng, của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào gây ra;
 - (c) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 10.1 của Hợp Đồng này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Nhà Ở do Bên Nhận Chuyển Nhượng và/hoặc bất kỳ người lưu trú nào khác tự lắp đặt, thực hiện hoặc tự sửa chữa;
 - (d) Bên Nhận Chuyển Nhượng tự ý sửa chữa hoặc cải tạo Nhà Ở hoặc sử dụng Nhà Ở cho các mục đích khác ngoài những mục đích được phép tại Hợp Đồng này hoặc đã chỉ dẫn trong Nội Quy Khu Nhà Ở mà không được sự đồng ý trước của Bên Chuyển Nhượng hoặc đơn vị quản lý, vận hành Khu Nhà Ở do Bên Chuyển Nhượng chỉ định;
 - (e) Trường hợp hư hỏng do Sự Kiện Bất Khả Kháng; và
 - (f) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành quy định tại Điều 10.1 nêu trên.
- 10.5. Trong thời hạn bảo hành, tùy theo từng trường hợp hư hỏng xảy ra, Bên Chuyển Nhượng sẽ yêu cầu nhà thầu thực hiện sửa chữa hạng mục hư hỏng nếu có thể thực hiện được hoặc thay thế bằng vật dụng mới cùng loại hay chất lượng tương đương.
- 10.6. Bên Nhận Chuyển Nhượng phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho Bên Chuyển Nhượng hoặc đơn vị thực hiện bảo hành do Bên Chuyển Nhượng chỉ định/ủy quyền ra vào Nhà Ở và đưa những máy móc, trang thiết bị cần thiết vào Nhà Ở để thực hiện việc bảo hành nêu trên. Khi thực hiện việc bảo hành này, Bên Chuyển Nhượng hoặc đơn vị thực hiện bảo hành do Bên Chuyển Nhượng chỉ định/ủy quyền phải hạn chế tối đa mọi bất tiện có thể gây ra cho Bên Nhận Chuyển Nhượng và không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho Bên Nhận Chuyển Nhượng và/hoặc cư dân khác và cho các tài sản của họ trong Nhà Ở.

10.7. Sau thời hạn bảo hành theo quy định tại Điều 10.1 nêu trên, việc sửa chữa những hư hỏng, khiếm khuyết thuộc trách nhiệm của Bên Nhận Chuyển Nhượng.

ĐIỀU 11. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

11.1. Trong trường hợp Bên Nhận Chuyển Nhượng có nhu cầu chuyển giao quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng này cho bên thứ ba (theo các hình thức bao gồm nhưng không giới hạn: chuyển nhượng, tặng cho,...) thì Các Bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định của pháp luật và/hoặc thủ tục khác theo quy định của Bên Chuyển Nhượng (sau đây gọi chung là thủ tục chuyển nhượng Hợp Đồng) và Bên Nhận Chuyển Nhượng chỉ được chuyển nhượng Hợp Đồng khi Bên Chuyển Nhượng và Bên Nhận Chuyển Nhượng chưa nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận đối với Nhà Ở. Khi đó, Bên Chuyển Nhượng sẽ không thu thêm bất kỳ một khoản phí chuyển nhượng Hợp Đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Nhận Chuyển Nhượng.

11.2. Phù hợp với quy định tại Điều 11.1 nêu trên, Bên Nhận Chuyển Nhượng có quyền chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba theo quy định của pháp luật và đáp ứng các điều kiện, thủ tục sau đây:

- (a) Nhà Ở và/hoặc Quyền Sử Dụng Đất và/hoặc các quyền tài sản theo Hợp Đồng này không đang trong tình trạng thế chấp tại ngân hàng dưới bất kỳ hình thức nào hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan Nhà nước hoặc theo quy định của pháp luật hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba, trừ trường hợp được ngân hàng nhận thế chấp đồng ý bằng văn bản để Bên Nhận Chuyển Nhượng chuyển nhượng cho bên thứ ba;
- (b) Bên Nhận Chuyển Nhượng đã hoàn tất việc thanh toán các khoản đến hạn cho Bên Chuyển Nhượng và các khoản lãi trễ hạn (nếu có) theo quy định tại Hợp Đồng này;
- (c) Bên thứ ba có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật để ký kết và thực hiện Hợp Đồng này tại thời điểm nhận chuyển giao và được phép sở hữu nhà ở gắn liền với đất theo quy định của pháp luật;
- (d) Bên thứ ba cam kết tuân thủ các điều khoản, điều kiện của Hợp Đồng này;
- (e) Có văn bản đồng ý giải chấp và/hoặc cho phép chuyển nhượng của Ngân Hàng Cho Vay trong trường hợp Bên Nhận Chuyển Nhượng sử dụng toàn bộ quyền và lợi ích phát sinh từ Hợp Đồng này làm tài sản bảo đảm cho khoản vay tại Ngân Hàng Cho Vay (nếu có);
- (f) Bên Nhận Chuyển Nhượng và bên thứ ba ký văn bản chuyển nhượng hoặc theo mẫu do pháp luật quy định vào từng thời điểm.

11.3. Căn cứ các nội dung nêu trên, bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng này được hưởng toàn bộ quyền lợi và phải thực hiện tất cả nghĩa vụ của Bên Nhận Chuyển Nhượng quy định trong Hợp Đồng này (bao gồm các phụ lục của Hợp Đồng này, văn bản thỏa thuận đính

kèm, sửa đổi với Hợp Đồng này), Nội Quy Khu Nhà Ở.

- 11.4. Mọi khoản tiền mà Bên Nhận Chuyển Nhượng đã thanh toán cho Bên Chuyển Nhượng tính đến thời điểm chuyển nhượng sẽ không được hoàn lại mà sẽ được kết chuyển cho bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng. Theo đó mọi quyền lợi, trách nhiệm và nghĩa vụ của Bên Nhận Chuyển Nhượng sẽ chuyển sang cho bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng kể từ ngày Bên Chuyển Nhượng ký xác nhận vào văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng.
- 11.5. Bên Chuyển Nhượng sẽ không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ khoản thuế, phí, lệ phí và các loại chi phí khác liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp Đồng giữa Bên Nhận Chuyển Nhượng và bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng.
- 11.6. Bên Chuyển Nhượng có quyền từ chối xác nhận việc chuyển nhượng nếu (i) Bên Nhận Chuyển Nhượng không đáp ứng các điều kiện được quy định tại Điều 11.2 của Hợp Đồng này; hoặc (ii) theo quy định của pháp luật (nếu thuộc một trong các trường hợp, bao gồm nhưng không giới hạn như Nhà Ở đang trong quá trình thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận, thế chấp cho ngân hàng của Bên Nhận Chuyển Nhượng, bị phong tỏa/ngăn chặn bởi quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền), có căn cứ xác định rằng Bên Nhận Chuyển Nhượng và/hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng có hành vi vi phạm pháp luật hoặc liên quan đến vụ án/tranh chấp mà Nhà Ở là đối tượng có liên quan; hoặc (iii) có văn bản yêu cầu ngăn chặn việc chuyển nhượng/tặng cho từ một bên mà Bên Chuyển Nhượng xét thấy có liên quan; hoặc (iv) Bên Nhận Chuyển Nhượng không cung cấp được giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ thuế phát sinh liên quan đến việc chuyển nhượng/tặng cho Hợp Đồng, bao gồm nhưng không giới hạn tờ khai thuế thu nhập, giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước với số tiền nộp thuế đúng với số tiền thuế phải nộp như ghi trong tờ khai.
- 11.7. Các Bên theo đây đồng ý rằng nếu trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này mà Bên Nhận Chuyển Nhượng là cá nhân chết, thì (những) người thừa kế hợp pháp của Bên Nhận Chuyển Nhượng sẽ trở thành (các) Bên Nhận Chuyển Nhượng của Hợp Đồng này và sẽ kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên Nhận Chuyển Nhượng theo Hợp Đồng này theo quy định về thừa kế của pháp luật Việt Nam với điều kiện là những người thừa kế hợp pháp phải nộp cho Bên Chuyển Nhượng tất cả các giấy tờ đáp ứng yêu cầu của Bên Chuyển Nhượng chứng minh việc Bên Nhận Chuyển Nhượng chết và tư cách hợp pháp của những người thừa kế và người quản lý di sản của Bên Nhận Chuyển Nhượng trong vòng 30 (*ba mươi*) ngày kể từ ngày Bên Chuyển Nhượng nhận được thông báo về việc Bên Nhận Chuyển Nhượng đã chết.
 - (a) Trừ khi Bên Nhận Chuyển Nhượng đã thanh toán đầy đủ Giá Chuyển Nhượng Quyền Sử Dụng Đất, Giá Bán Nhà Ở và không có bất kỳ nghĩa vụ tài chính nào còn tồn đọng với Bên Chuyển Nhượng theo Hợp Đồng này, Bên Chuyển Nhượng sẽ có quyền thực hiện theo Điều 11.7(b) dưới đây nếu xảy ra các trường hợp sau:
 - (i) Trong vòng 30 (*ba mươi*) ngày kể từ ngày Bên Chuyển Nhượng được thông báo về việc Bên Nhận Chuyển Nhượng chết, nhưng những người

thừa kế của Bên Nhận Chuyển Nhượng không cung cấp cho Bên Chuyển Nhượng các tài liệu cần thiết để chứng minh tư cách thừa kế hợp pháp để Bên Chuyển Nhượng thực hiện các công việc cần thiết ghi nhận những người thừa kế hợp pháp của Bên Nhận Chuyển Nhượng có các quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng này; hoặc

- (ii) Những người thừa kế hợp pháp của Bên Nhận Chuyển Nhượng không có quyền được mua và/hoặc sở hữu nhà ở gắn liền với đất theo quy định pháp luật Việt Nam; hoặc
 - (iii) Bên Chuyển Nhượng không biết về việc Bên Nhận Chuyển Nhượng chết trong khoảng thời gian Bên Nhận Chuyển Nhượng phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán đến hạn, làm phát sinh quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng của Bên Chuyển Nhượng do Bên Nhận Chuyển Nhượng chậm thanh toán.
- (b) Xử lý Hợp Đồng nếu thuộc các trường hợp tại Điều 11.7(a) trên đây:
- (i) Bên Chuyển Nhượng có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này; và
 - (ii) Bên Chuyển Nhượng có quyền chuyển nhượng, hợp tác, đầu tư hoặc cho thuê Quyền Sử Dụng Đất và Nhà Ở cho bên thứ ba; và
 - (iii) Bên Chuyển Nhượng sẽ giữ an toàn và trao trả số tiền mà Bên Chuyển Nhượng thu được từ việc chuyển nhượng hoặc cho thuê Quyền Sử Dụng Đất và Nhà Ở (không tính lãi) sau khi trừ đi mọi chi phí, lệ phí, phí tổn và các khoản thuế mà Bên Chuyển Nhượng phải chịu (nếu có) để thực hiện việc chuyển nhượng hoặc cho thuê Quyền Sử Dụng Đất và Nhà Ở cho đến thời điểm đủ điều kiện bàn giao số tiền còn lại cho những người thừa kế hợp pháp hoặc người quản lý di sản của Bên Nhận Chuyển Nhượng.

11.8. Trong trường hợp Bên Nhận Chuyển Nhượng là một doanh nghiệp đang trong quá trình giải quyết phá sản theo thủ tục phá sản, tùy theo quyết định của cơ quan Nhà nước, Bên Chuyển Nhượng có thể chấm dứt Hợp Đồng này và chuyển nhượng, hợp tác, đầu tư hoặc cho thuê Quyền Sử Dụng Đất và Nhà Ở cho bên thứ ba theo chính sách của Bên Chuyển Nhượng. Số tiền thu được từ việc chuyển nhượng, hợp tác, đầu tư hoặc cho thuê Nhà Ở, sau khi trừ đi mọi chi phí, lệ phí, phí tổn và các khoản thuế mà Bên Chuyển Nhượng phải chịu (nếu có) để thực hiện chuyển nhượng, hợp tác, đầu tư hoặc cho thuê Quyền Sử Dụng Đất và Nhà Ở, sẽ được xử lý theo quy định của pháp luật hoặc theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền trong quá trình giải quyết thủ tục phá sản của Bên Nhận Chuyển Nhượng.

ĐIỀU 12. TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC BÊN VÀ VIỆC XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG

12.1. Trường hợp Bên Chuyển Nhượng vi phạm Hợp Đồng:

- (a) Trường hợp Bên Chuyển Nhượng chậm bàn giao Quyền Sử Dụng Đất, Nhà Ở:

Trường hợp Bên Chuyển Nhượng vi phạm nghĩa vụ bàn giao Quyền Sử Dụng Đất, Nhà Ở theo quy định tại Hợp Đồng, Bên Chuyển Nhượng sẽ bị phạt 0,02%

(không phải không hai phần trăm) cho mỗi ngày trễ hạn, tính trên số tiền Bên Nhận Chuyển Nhượng đã thanh toán (không bao gồm các khoản lãi phạt chậm thanh toán đã phát sinh) cho Bên Chuyển Nhượng, đối với thời gian chậm bàn giao Quyền Sử Dụng Đất, Nhà Ở tính từ ngày liền kề tiếp theo ngày cuối cùng của thời hạn 06 (sáu) tháng kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến theo quy định tại Điều 8.2 của Hợp Đồng này. Thời hạn tính tiền phạt do vi phạm này sẽ được chấm dứt vào Ngày Bàn Giao theo thông báo của Bên Chuyển Nhượng.

Các quy định nêu trên sẽ không được áp dụng nếu Bên Chuyển Nhượng chậm bàn giao Quyền Sử Dụng Đất, Nhà Ở do lỗi của Bên Nhận Chuyển Nhượng hoặc khi xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng, các lý do khách quan/hợp lý và/hoặc theo quyết định/chính sách của cơ quan Nhà nước.

(b) Trường hợp Bên Chuyển Nhượng đơn phương chấm dứt Hợp Đồng trái với các quy định tại Hợp Đồng này, Bên Chuyển Nhượng sẽ phải hoàn lại cho Bên Nhận Chuyển Nhượng toàn bộ số tiền mà Bên Nhận Chuyển Nhượng đã thanh toán (không bao gồm khoản tiền lãi trễ hạn trong trường hợp Bên Nhận Chuyển Nhượng chậm thanh toán như quy định tại Điều 12.2 dưới đây) và:

(i) Bị phạt bằng 100% (*một trăm phần trăm*) tổng số tiền mà Bên Nhận Chuyển Nhượng đã thanh toán cho Bên Chuyển Nhượng (chưa bao gồm thuế GTGT);

(ii) Bị phạt bằng 0,02% (*không phải không hai phần trăm*) trên mỗi ngày trễ hạn trong trường hợp chậm hoàn trả các khoản tiền nêu trên cho Bên Nhận Chuyển Nhượng quá 10 (*mười*) Ngày Làm Việc kể từ ngày Bên Chuyển Nhượng thông báo cho Bên Nhận Chuyển Nhượng việc chấm dứt Hợp Đồng. Bên Chuyển Nhượng không phải chịu phạt theo quy định tại Điểm này nếu trong thời hạn 10 (*mười*) Ngày Làm Việc Bên Nhận Chuyển Nhượng không đến trụ sở của Bên Chuyển Nhượng để làm thủ tục nhận lại tiền như thông báo chấm dứt Hợp Đồng của Bên Chuyển Nhượng.

(c) Để tránh nhầm lẫn, chế tài cho việc xử lý vi phạm nêu tại từng điểm, mục của Điều 12.1 này là độc lập, không áp dụng đồng thời trong mọi trường hợp. Các khoản thuế, phí, lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến khoản phạt, bồi thường mà Bên Nhận Chuyển Nhượng nhận được, Bên Chuyển Nhượng sẽ tiến hành khấu trừ trước khi thực hiện việc thanh toán cho Bên Nhận Chuyển Nhượng.

12.2. Trường hợp Bên Nhận Chuyển Nhượng vi phạm Hợp Đồng:

(a) Trường hợp Bên Nhận Chuyển Nhượng trễ hạn thanh toán bất cứ nghĩa vụ thanh toán nào và/hoặc bất cứ đợt thanh toán nào quá 10 (*mười*) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán như quy định tại Hợp Đồng này, Bên Nhận Chuyển Nhượng phải thanh toán thêm tiền lãi do chậm thanh toán bằng 0,02% (*không phải không hai phần trăm*) cho mỗi ngày chậm thanh toán trên số tiền chậm thanh toán tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày Bên Nhận Chuyển Nhượng đã thanh toán

đầy đủ nghĩa vụ thanh toán đến hạn của mình và tiền lãi do chậm thanh toán nêu tại Khoản này.

Trường hợp tổng số ngày Bên Nhận Chuyển Nhượng chậm trễ thanh toán của tất cả các đợt thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng này vượt quá 60 (*sáu mươi*) ngày thì xem như Bên Nhận Chuyển Nhượng đã vi phạm cơ bản nghĩa vụ thanh toán của Hợp Đồng. Theo đó, Bên Chuyển Nhượng có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng sau khi gửi thông báo cho Bên Nhận Chuyển Nhượng trước ít nhất 07 (*bảy*) ngày mà không phải bồi thường bất cứ chi phí hoặc thiệt hại nào. Khi đó, ngoài việc yêu cầu Bên Nhận Chuyển Nhượng thanh toán lãi suất như nêu trên, Bên Chuyển Nhượng có quyền thực hiện một hoặc tất cả các quyền sau:

- (i) Chuyển nhượng, hợp tác đầu tư hoặc cho thuê Quyền Sử Dụng Đất và Nhà Ở cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Nhận Chuyển Nhượng. Khi đó, Bên Chuyển Nhượng vẫn có quyền tiếp tục tính tiền lãi chậm thanh toán cho tới khi Bên Chuyển Nhượng tìm được khách hàng khác. Để làm rõ, tiền lãi chậm thanh toán được tính từ ngày đến hạn thanh toán cho tới ngày ký kết hợp đồng chuyển nhượng và/hoặc văn bản khác giữa Bên Chuyển Nhượng với khách hàng khác.
- (ii) Yêu cầu Bên Nhận Chuyển Nhượng bồi thường tất cả các khoản thiệt hại Bên Chuyển Nhượng phải gánh chịu từ vi phạm của Bên Nhận Chuyển Nhượng (nếu có).
- (iii) Phạt Bên Nhận Chuyển Nhượng số tiền tương đương 2% (*hai phần trăm*) Giá Trị Hợp Đồng (chưa bao gồm thuế GTGT). Ngoài ra, cho hành vi vi phạm này, hoàn toàn như một quan hệ dân sự, Bên Nhận Chuyển Nhượng đồng ý sẽ trả cho Bên Chuyển Nhượng một khoản tiền bằng 50% (*năm mươi phần trăm*) tổng số tiền mà Bên Nhận Chuyển Nhượng đã thanh toán (chưa bao gồm thuế GTGT);
- (iv) Hoàn trả lại số tiền mà Bên Nhận Chuyển Nhượng đã thanh toán (không lãi suất) sau khi Quyền Sử Dụng Đất, Nhà Ở được chuyển nhượng hoặc cho thuê với thời hạn theo quy định tại Hợp Đồng này cho cá nhân hoặc tổ chức khác sau khi khấu trừ các khoản phạt vi phạm, tiền bồi thường thiệt hại và các chi phí có liên quan (nếu có) mà Bên Nhận Chuyển Nhượng phải trả cho Bên Chuyển Nhượng.

(b) Vi phạm nghĩa vụ khác:

Trường hợp Bên Nhận Chuyển Nhượng vi phạm bất cứ nghĩa vụ, cam kết nào khác của Bên Nhận Chuyển Nhượng theo quy định tại Hợp Đồng này vì bất cứ lý do gì thì Bên Chuyển Nhượng có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng sau khi gửi thông báo cho Bên Nhận Chuyển Nhượng trước ít nhất 07 (*bảy*) ngày mà không phải bồi thường bất cứ chi phí, thiệt hại nào, đồng thời, Bên Chuyển Nhượng có quyền thực hiện một hoặc tất cả các quyền sau:

- (i) Chuyển nhượng, hợp tác đầu tư hoặc cho thuê Quyền Sử Dụng Đất và Nhà Ở cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Nhận Chuyển Nhượng;
 - (ii) Yêu cầu Bên Nhận Chuyển Nhượng bồi thường các khoản thiệt hại Bên Chuyển Nhượng phải gánh chịu từ vi phạm của Bên Nhận Chuyển Nhượng;
 - (iii) Phạt Bên Nhận Chuyển Nhượng số tiền tương đương 2% (hai phần trăm) Giá Trị Hợp Đồng (chưa bao gồm thuế GTGT) và yêu cầu Bên Nhận Chuyển Nhượng trả số tiền bằng 100% (một trăm phần trăm) tổng số tiền mà Bên Nhận Chuyển Nhượng đã thanh toán (chưa bao gồm thuế GTGT) phù hợp với Điều 12.2(a)(iii) trên đây;
 - (iv) Hoàn trả lại số tiền mà Bên Nhận Chuyển Nhượng đã thanh toán (không lãi suất) sau khi Quyền Sử Dụng Đất và Nhà Ở được chuyển nhượng hoặc cho thuê với thời hạn theo quy định tại Hợp Đồng này cho cá nhân hoặc tổ chức khác sau khi Bên Chuyển Nhượng đã khấu trừ đi các khoản phạt vi phạm, tiền bồi thường thiệt hại và các chi phí có liên quan (nếu có) mà Bên Nhận Chuyển Nhượng phải trả cho Bên Chuyển Nhượng.
- (c) Trong mọi trường hợp nêu tại Điều 12.2 này, Bên Nhận Chuyển Nhượng đồng ý rằng Bên Chuyển Nhượng sẽ không phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Nhận Chuyển Nhượng về bất kỳ trang thiết bị nội thất mà Bên Nhận Chuyển Nhượng đã đầu tư xây dựng hoặc lắp đặt tại, trong và ngoài Nhà Ở. Bên Nhận Chuyển Nhượng có trách nhiệm bàn giao nguyên trạng như tại Biên Bản Bàn Giao Nhà Ở cho Bên Chuyển Nhượng trong vòng 03 (ba) ngày kể từ ngày Bên Chuyển Nhượng có văn bản yêu cầu hoàn trả. Hết thời hạn này, nếu Bên Nhận Chuyển Nhượng không hoàn trả lại Nhà Ở nguyên trạng như tại Biên Bản Bàn Giao, Bên Chuyển Nhượng sẽ thực hiện việc này và mọi chi phí do Bên Chuyển Nhượng chi trả cho việc hoàn trả lại nguyên trạng Nhà Ở sẽ là nghĩa vụ phải trả và khoản nợ đến hạn của Bên Nhận Chuyển Nhượng đối với Bên Chuyển Nhượng. Bên Nhận Chuyển Nhượng sẽ có nghĩa vụ thanh toán khoản nợ này theo yêu cầu của Bên Chuyển Nhượng trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Bên Chuyển Nhượng yêu cầu Bên Nhận Chuyển Nhượng thanh toán.

ĐIỀU 13. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

13.1. Bên Chuyển Nhượng cam kết:

- (a) Quyền Sử Dụng Đất và Nhà Ở nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của Bên Chuyển Nhượng và chưa chuyển nhượng cho bên nào khác.
- (b) Nhà Ở được xây dựng và bàn giao, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận tại Phụ Lục 3 và các quy định của Hợp Đồng này.

13.2. Bên Nhận Chuyển Nhượng cam kết:

- (a) Đã tìm hiểu rõ các quy định của pháp luật, xem xét kỹ thông tin về Quyền Sử Dụng Đất và Nhà Ở nhận chuyển nhượng.
- (b) Đã được Bên Chuyển Nhượng cung cấp các thông tin cần thiết liên quan đến Dự Án, Quyền Sử Dụng Đất, Nhà Ở và đã thực hiện các bước mà Bên Nhận Chuyển Nhượng cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các thông tin này, Bên Nhận Chuyển Nhượng đã đọc cẩn thận, hiểu rõ và đồng ý các quy định của Hợp Đồng này cũng như các phụ lục hoặc bất kỳ văn bản đính kèm. Bên Nhận Chuyển Nhượng đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Nhận Chuyển Nhượng cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của thông tin đó.
- (c) Số tiền mà Bên Nhận Chuyển Nhượng thanh toán cho Bên Chuyển Nhượng theo Hợp Đồng này và các phụ lục là hợp pháp, không có tranh chấp với bất kỳ bên thứ ba nào. Bên Chuyển Nhượng sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Nhận Chuyển Nhượng đã thanh toán cho Bên Chuyển Nhượng theo Hợp Đồng này. Trong trường hợp có bất kỳ tranh chấp nào về khoản tiền thanh toán Bên Nhận Chuyển Nhượng đã thanh toán cho Bên Chuyển Nhượng theo Hợp Đồng này, Bên Nhận Chuyển Nhượng cam kết tự chịu trách nhiệm giải quyết mà không làm ảnh hưởng đến quyền nhận thanh toán của Bên Chuyển Nhượng và Hợp Đồng này vẫn có đầy đủ hiệu lực đối với Các Bên.

Bên Nhận Chuyển Nhượng cũng cam đoan và bảo đảm giữ cho Bên Chuyển Nhượng khỏi các khiếu nại, khiếu kiện, ngăn cản, hạn chế và các trách nhiệm khác phát sinh do việc ngay tình nhận thanh toán của Bên Nhận Chuyển Nhượng mà không biết và không có nghĩa vụ phải biết về nguồn gốc và tình trạng của số tiền thanh toán đã nhận.

- (d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Chuyển Nhượng yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Nhận Chuyển Nhượng.
- (e) Bên Nhận Chuyển Nhượng được phép nhận chuyển nhượng Quyền Sử Dụng Đất, quyền sở hữu Nhà Ở theo quy định của pháp luật, theo đó:
 - (i) Nếu Bên Nhận Chuyển Nhượng là một tổ chức: (i.1) Bên Nhận Chuyển Nhượng được thành lập và hoạt động hợp pháp theo quy định pháp luật Việt Nam; (i.2) Bên Nhận Chuyển Nhượng đã đạt được mọi sự chấp thuận cần thiết theo điều lệ tổ chức hoạt động của mình và theo quy định pháp luật, có đủ năng lực tài chính để ký kết và thực hiện Hợp Đồng này; (i.3) việc Bên Nhận Chuyển Nhượng ký kết và thực hiện Hợp Đồng này không dẫn đến sự vi phạm đối với bất kỳ văn kiện, thỏa thuận, hợp đồng, bản án hay văn bản nào mà Bên Nhận Chuyển Nhượng có nghĩa vụ bị ràng buộc; và
 - (ii) Nếu Bên Nhận Chuyển Nhượng là cá nhân: (ii.1) Bên Nhận Chuyển

Nhượng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự để ký kết và thực hiện Hợp Đồng này; (ii.2) Bên Nhận Chuyển Nhượng đủ điều kiện được nhận chuyển nhượng Quyền Sử Dụng Đất, quyền sở hữu Nhà Ở.

13.3. Các Bên cam kết:

- (a) Việc ký kết Hợp Đồng này giữa Các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị nhầm lẫn, ép buộc, lừa dối, đe dọa.
- (b) Trong trường hợp một hoặc nhiều điều, khoản, điểm trong Hợp Đồng này bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành hoặc yêu cầu thay đổi hình thức theo quy định hiện hành của pháp luật thì các điều, khoản, điểm khác của Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với Các Bên. Các Bên thống nhất rằng các điều, khoản, điểm bị vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành sẽ được điều chỉnh theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của Các Bên.
- (c) Tất cả các quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ của Các Bên trong Hợp Đồng này sẽ là quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ của các bên nhận chuyển giao/chuyển nhượng/tặng cho được phép tương ứng của Các Bên. Trong trường hợp Bên Nhận Chuyển Nhượng chết hoặc bị Tòa án tuyên bố là đã chết, hoặc giải thể, hoặc bị Tòa án tuyên bố phá sản, (những) người thừa kế hợp pháp của Bên Nhận Chuyển Nhượng sẽ kế thừa bất kỳ và/hoặc toàn bộ quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm, nghĩa vụ của Bên Nhận Chuyển Nhượng theo Hợp Đồng này.
- (d) Các Bên cam kết thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng này.
- (e) Mỗi Bên cam kết đã cung cấp thông tin cho Bên kia đúng sự thật và tự chịu trách nhiệm về tính chính xác của những thông tin đã cung cấp và được ghi trong Hợp Đồng này.

ĐIỀU 14. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG

14.1. Sự kiện bất khả kháng là sự kiện xảy ra mang tính khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Phù hợp với quy định này, khi xảy ra một trong các sự kiện sau đây sẽ được Các Bên xem là sự kiện bất khả kháng ("**Sự Kiện Bất Khả Kháng**"):

- (a) Sự kiện xảy ra do chiến tranh, do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách, pháp luật của Nhà nước Việt Nam;
- (b) Sự kiện xảy ra do một Bên phải thực hiện quyết định, yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định.

14.2. Mọi khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng.

14.3. Khi xuất hiện một trong các Sự Kiện Bất Khả Kháng theo thỏa thuận tại Điều 14.1 này thì Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng phải thông báo bằng văn bản cho Bên

còn lại biết trong thời hạn 15 (*mười lăm*) ngày, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng và phải cung cấp văn bản chứng minh Sự Kiện Bất Khả Kháng. Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng có nghĩa vụ áp dụng mọi biện pháp cần thiết để giảm thiểu sự ảnh hưởng của Sự Kiện Bất Khả Kháng và tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ không bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng của mình theo Hợp Đồng (bao gồm các nghĩa vụ thanh toán) trong phạm vi có thể. Việc Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để Bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp Đồng này hoặc áp dụng biện pháp xử lý vi phạm theo Hợp Đồng này.

Tuy nhiên, bất kể quy định nào khác của Điều này, quy định về miễn trừ trách nhiệm do Sự Kiện Bất Khả Kháng tại Điều này sẽ không áp dụng đối với các nghĩa vụ của một Bên phải thanh toán cho Bên kia theo Hợp Đồng này.

- 14.4. Trong trường hợp xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng, thời gian thực hiện Hợp Đồng sẽ được kéo dài bằng thời gian diễn ra Sự Kiện Bất Khả Kháng mà Bên bị ảnh hưởng không thể thực hiện các nghĩa vụ theo Hợp Đồng của mình, và được Các Bên cùng nhau xác nhận bằng văn bản.
- 14.5. Trong trường hợp Sự Kiện Bất Khả Kháng kéo dài quá 90 (*chín mươi*) ngày kể từ ngày phát hành thông báo, một Bên sẽ có quyền chấm dứt Hợp Đồng này sau khi đã thông báo cho Bên kia biết trước bằng văn bản ít nhất 07 (*bảy*) ngày. Trong trường hợp này, Các Bên thống nhất Bên Chuyển Nhượng sẽ trả lại khoản tiền mà Bên Nhận Chuyển Nhượng đã thanh toán (không bao gồm các khoản lãi phạt chậm thanh toán đã phát sinh) cho Bên Chuyển Nhượng tính đến thời điểm chấm dứt Hợp Đồng mà không chịu bất kỳ khoản lãi, phạt, bồi thường thiệt hại nào.

ĐIỀU 15: CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

15.1. Hợp Đồng này sẽ được chấm dứt theo một trong các trường hợp sau:

- (a) Các Bên thỏa thuận chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, Các Bên sẽ thỏa thuận các điều kiện, hệ quả và thời điểm chấm dứt Hợp Đồng này.
- (b) Khi một Bên đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 12 Hợp Đồng này. Trong trường hợp này, hậu quả của việc chấm dứt Hợp Đồng được thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 12 của Hợp Đồng.
- (c) Trong trường hợp xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng theo quy định tại Điều 14.5 của Hợp Đồng này.
- (d) Trong vòng 07 (*bảy*) ngày tính từ ngày kế tiếp ngày Các Bên ký kết Hợp Đồng này mà Bên Nhận Chuyển Nhượng không thanh toán đủ Đợt 1 theo quy định tại Phụ Lục 5 của Hợp Đồng thì Hợp Đồng này mặc nhiên chấm dứt hiệu lực và tự động thanh lý, và Bên Chuyển Nhượng có quyền không hoàn trả lại các khoản tiền mà Bên Nhận Chuyển Nhượng đã thanh toán (nếu có).

Tuy nhiên, nếu Bên Chuyển Nhượng chấp thuận cho Bên Nhận Chuyển Nhượng tiếp tục thực hiện Hợp Đồng thì hiệu lực của Hợp Đồng này sẽ được khôi phục kể từ ngày Bên Chuyển Nhượng phát hành thư thông báo khôi phục hiệu lực Hợp Đồng cho Bên Nhận Chuyển Nhượng.

(e) Các trường hợp khác theo quy định của Hợp Đồng này.

15.2. Các Bên thống nhất rằng không Bên nào có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này vì bất cứ lý do nào, ngoại trừ các trường hợp nêu tại Điều 12 của Hợp Đồng này.

ĐIỀU 16: THÔNG BÁO

16.1. Trường hợp Bên Nhận Chuyển Nhượng có từ 02 (*hai*) người hoặc 02 (*hai*) chủ thể trở lên, mọi dẫn chiếu đến Bên Nhận Chuyển Nhượng trong Hợp Đồng này có nghĩa là dẫn chiếu đến tất cả người/chủ thể của Bên Nhận Chuyển Nhượng. Để thuận tiện, những người thuộc Bên Nhận Chuyển Nhượng tại đây đồng ý ủy quyền cho người/chủ thể được nêu tên đầu tiên thuộc Bên Nhận Chuyển Nhượng là người đại diện theo ủy quyền để nhận các thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch với Bên Chuyển Nhượng liên quan đến Hợp Đồng này.

16.2. Mọi thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch mà một Bên gửi cho Bên còn lại theo Hợp Đồng này phải được lập thành văn bản/email và gửi đến Bên còn lại như địa chỉ liên hệ đã nêu ở phần đầu Hợp Đồng này đối với Bên Chuyển Nhượng và Phụ Lục 1 đính kèm (đối với Bên Nhận Chuyển Nhượng).

16.3. Một Bên phải thông báo cho Bên còn lại bằng văn bản/email nếu địa chỉ nhận thông báo có sự thay đổi. Các Bên hiểu rằng việc không thông báo thay đổi địa chỉ của Bên thay đổi sẽ mặc nhiên được hiểu rằng Bên thay đổi địa chỉ miễn cho Bên còn lại mọi trách nhiệm liên quan đến nghĩa vụ thông báo quy định tại Hợp Đồng này và Bên thay đổi địa chỉ hoàn toàn chịu trách nhiệm với mọi hậu quả xảy ra do việc không thông báo thay đổi địa chỉ của mình.

16.4. Mọi thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch mà một Bên gửi theo Hợp Đồng này được xem là Bên còn lại đã nhận được:

- (a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay có ký biên nhận; hoặc
- (b) Vào ngày thứ hai kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp thư chuyển phát nhanh hoặc thư bảo đảm; hoặc
- (c) Vào ngày gửi email ngay sau khi gửi thành công trong trường hợp gửi email. Trong trường hợp này, nếu ngày nhận không vào Ngày Làm Việc, thì các thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch sẽ được xem như Bên kia nhận được vào Ngày Làm Việc kế tiếp sau đó.

ĐIỀU 17: GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

Trường hợp có bất cứ tranh chấp nào về và/hoặc liên quan đến việc ký kết và/hoặc thực hiện Hợp Đồng này thì Các Bên sẽ trước tiên giải quyết tranh chấp đó thông qua thương lượng trong thời hạn 30 (*ba mươi*) ngày kể từ ngày một Bên thông báo cho Bên kia về

tranh chấp. Hết thời hạn này mà tranh chấp không được giải quyết theo phương thức thương lượng, thì một trong Các Bên có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân có thẩm quyền giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 18: HIỆU LỰC

- 18.1. Hợp Đồng này và tất cả các phụ lục đính kèm Hợp Đồng này cấu thành toàn bộ thỏa thuận giữa Các Bên và thay thế mọi thỏa thuận hoặc ghi nhớ khác trước đây, dù bằng lời nói hay bằng văn bản giữa Các Bên liên quan đến nội dung của Hợp Đồng này. Tất cả các phụ lục của Hợp Đồng này sẽ sửa đổi, bổ sung và là một phần không tách rời Hợp Đồng này.
- 18.2. Trong trường hợp Các Bên thỏa thuận thay đổi bất kỳ nội dung nào của Hợp Đồng này và các phụ lục của Hợp Đồng này thì thỏa thuận thay đổi đó phải được lập bằng văn bản có đóng dấu (nếu Bên đó là tổ chức) và chữ ký hợp lệ của Các Bên.
- 18.3. Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày được Các Bên ký hợp lệ, và sẽ hết hạn khi Các Bên đã hoàn thành các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này, trừ khi có thỏa thuận khác đi.
- 18.4. Hợp Đồng này được hiểu, diễn giải và điều chỉnh theo quy định của pháp luật Việt Nam.
- 18.5. Hợp Đồng này được lập thành 03 (*ba*) bản gốc bằng tiếng Việt có giá trị pháp lý như nhau, Bên Nhận Chuyển Nhượng giữ 01 (*một*) bản, Bên Chuyển Nhượng giữ 02 (*hai*) bản để lưu trữ và thực hiện.

Trong trường hợp Bên Nhận Chuyển Nhượng là người Việt Nam định cư ở nước ngoài có yêu cầu thì Hợp Đồng có thể được lập thêm 02 (*hai*) bản gốc bằng tiếng Anh có giá trị tham khảo, mỗi Bên giữ 01 (*một*) bản. Trong trường hợp có sự khác biệt giữa bản tiếng Việt và bản tiếng Anh, thì bản tiếng Việt có giá trị ưu tiên áp dụng.

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG

«CON_REPRESENT_NAME»

«CON_REPRESENT_TITLE»

PHU LUC 1

THÔNG TIN BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG

(Đính kèm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất số

«CONTRACT_NO» ngày/...../20...)

Ông/Bà : «BP_NAME»
CMND/HC/CCCD : «IDNO» cấp ngày : «ISSUE_DATE» tại : «ISSUE_ADDR»
Ngày hết hạn : «EXPIRE_DATE_VI»
Địa chỉ thường trú/Địa chỉ Quốc Gia : «ADDRESS_1», «DISTRICT», «CITY»
Địa chỉ liên hệ : «ADDRESS2», «DCLH_KHDSH», «TP_KHDSH»
Điện thoại :
Email :

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG

«CON_REPRESENT_NAME»

«CON_REPRESENT_TITLE»

PHU LUC 2

MÔ TẢ NHÀ Ở VÀ THỬA ĐẤT XÂY DỰNG NHÀ Ở

(Đính kèm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất số

«*CONTRACT_NO*» ngày/..../20...)

1. Đặc điểm của Nhà Ở:

- (a) Loại Nhà Ở: «*OPT*»
- (b) Vị trí Nhà Ở:
 - Khu : «*FY_NAME_2*»-«*FY_NAME_3*»
 - Số thứ tự : «*FY_NAME_4*»

Thiết kế chi tiết, thiết kế tổng thể, vị trí cụ thể của Nhà Ở được thể hiện như Bản vẽ tại Phụ Lục này. Để làm rõ, thông tin về vị trí của Nhà Ở có thể thay đổi theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

- (c) Quy mô Nhà Ở: 3 tầng (không tính sân thượng) (gồm Tầng 1, Tầng 2, Tầng 3 và Sân thượng).
- (d) Tổng Diện Tích Sàn Sử Dụng (không bao gồm diện tích mái, sân thượng, ô trống tại vị trí cầu thang): «*AREA_GROSS*» m²

Tổng Diện Tích Sàn Sử Dụng tại điểm này là diện tích tạm tính và sẽ được xác định chính xác khi tiến hành đo đạc thực tế vào Ngày Bàn Giao, được ghi rõ tại Biên Bản Bàn Giao.

2. Đặc điểm của Thửa Đất:

- (a) Thửa Đất có Nhà Ở là một phần của thửa đất số «*EXTRA_FIELD_1*», tờ bản đồ số «*EXTRA_FIELD_2*» đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số «*EXTRA_FIELD_3*» ngày 18/06/2014. Theo bản đồ quy hoạch chi tiết sử dụng đất tỷ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt là lô số 491/QĐ-UBND.
- (b) Địa chỉ: xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
- (c) Mục đích sử dụng đất: đất ở.
- (d) Thời hạn sử dụng đất: lâu dài.
- (e) Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.
- (f) Diện Tích Khuôn Viên Đất: «*AREA_INSIDE*» m².

Diện Tích Khuôn Viên Đất nêu trên là diện tích tạm tính và sẽ được xác định chính xác khi tiến hành đo đạc thực tế theo Biên Bản Bàn Giao.

3. Bản vẽ vị trí Nhà Ở gắn liền với Thửa Đất:

(Theo tài liệu đính kèm)

* **Lưu ý:** Bên Chuyển Nhượng đã nỗ lực và cẩn trọng cao nhất để hoàn thiện tập thông tin này. Tuy

nhiên, tài liệu chỉ để tham khảo, thông tin chính thức căn cứ theo quy định của Hợp Đồng. Các Bên đồng ý và chấp nhận rằng thực tế Nhà Ở được bàn giao cho Bên Nhận Chuyển Nhượng có thể có chênh lệch so với Bản vẽ này. Việc chênh lệch này sẽ không phải là lý do để một trong Các Bên có quyền đơn phương chấm dứt/hủy bỏ Hợp Đồng, từ chối bàn giao hoặc nhận bàn giao Quyền Sử Dụng Đất và Nhà Ở hoặc gây ra bất kỳ sự vi phạm Hợp Đồng nào với lý do rằng đã có sự chênh lệch xảy ra.

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG

«CON_REPRESENT_NAME»

«CON_REPRESENT_TITLE»

PHU LUC 3

DANH SÁCH VẬT TƯ, THIẾT BỊ CUNG CẤP CHO NHÀ Ở

(Đính kèm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất số

«**CONTRACT_NO**» ngày/...../2020)

DỰ ÁN: KHU ĐÔ THỊ AQUA CITY

Căn cứ Điều 2 và các điều khoản khác của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất số «**CONTRACT_NO**» ngày/...../20... giữa **CÔNG TY TNHH THÀNH PHỐ AQUA** (“**Bên Chuyển Nhượng**”) và «**BP_NAME_ALL**» (“**Bên Nhận Chuyển Nhượng**”), danh mục vật tư, thiết bị cung cấp cho Nhà Ở được mô tả như sau:

STT	KHOẢN MỤC	VẬT LIỆU	QUY CÁCH	NHÀ CUNG CẤP/ THƯƠNG HIỆU

Bên Nhận Chuyển Nhượng cam kết:

- Cung cấp hồ sơ thi công hoàn thiện Nhà Ở (bản vẽ thiết kế, tên nhà thầu thi công, thời gian thi công dự kiến, nhân sự thi công) và chỉ được tiến hành thi công sau khi được Bên Chuyển Nhượng chấp thuận bằng văn bản.
- Đóng tiền ký quỹ số tiền tối đa không quá **30.000.000 VND** (ba mươi triệu đồng) trước khi tiến hành các công việc để thi công hoàn thiện Nhà Ở.
- Để tránh gây ảnh hưởng không tốt đến Khu Nhà Ở và các nhà ở khác, Bên Nhận Chuyển Nhượng cam kết sẽ tiến hành các công việc để thi công hoàn thiện toàn bộ Nhà Ở trong vòng 06 (sáu) tháng kể từ ngày nhận bàn giao từ Bên Chuyển Nhượng (căn cứ Biên Bản Bàn Giao). Sau thời hạn nêu trên, nếu Bên Nhận Chuyển Nhượng tiến hành các công việc để thi công hoàn thiện toàn bộ Nhà Ở, Bên Nhận Chuyển Nhượng phải đóng tiền ký quỹ tối đa gấp 03 (ba) lần số tiền như quy định tại Mục 2 (**30.000.000 VND x 3 = 90.000.000 VND**).

Sau thời hạn 12 (mười hai) tháng kể từ ngày thể hiện tại Biên Bản Bàn Giao, nếu Bên Nhận Chuyển Nhượng vẫn chưa thực hiện xong việc thi công hoàn thiện toàn bộ Nhà Ở thì Bên Chuyển Nhượng không chịu trách nhiệm thực hiện các thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Nhận Chuyển Nhượng.

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG

«**CON_REPRESENT_NAME**»

«**CON_REPRESENT_TITLE**»

PHỤ LỤC 4

KHU VỰC CÔNG CỘNG VÀ CÁC TIỆN ÍCH CỦA KHU NHÀ Ở

(Đính kèm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất số

«CONTRACT_NO» ngày/...../2020)

1. Bên Nhận Chuyển Nhượng được quyền sử dụng chung đối với Khu Vực Công Cộng Không Phải Trả Phí bao gồm:
 - (a) Công viên cây xanh nội khu;
 - (b) Công viên cây xanh ven kênh, rạch, sông;
 - (c) Các clubhouse;
 - (d) Khu Vực Công Cộng Không Phải Trả Phí khác theo xác định của Bên Chuyển Nhượng.
2. Bên Nhận Chuyển Nhượng được quyền sử dụng chung đối với Khu Vực Công Cộng Phải Trả Phí theo xác định của Bên Chuyển Nhượng/đơn vị quản lý, vận hành Khu Nhà Ở/bên thứ ba được Bên Chuyển Nhượng chỉ định tùy từng thời điểm.

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG

«CON_REPRESENT_NAME»

«CON_REPRESENT_TITLE»

PHU LUC 5

GIÁ TRỊ HỢP ĐỒNG VÀ TIỀN ĐỘ THANH TOÁN

(Đính kèm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất số

«CONTRACT_NO» ngày/...../20.....)

1. Giá Trị Hợp Đồng: **«FUND_TOTAL» VND** (Bằng chữ: **«SPELL_FUND_TOTAL» đồng**).
Giá Trị Hợp Đồng đã bao gồm:
 - (a) Giá Chuyển Nhượng Quyền Sử Dụng Đất được tính bằng đơn giá quyền sử dụng đất nhân (x) với Diện Tích Khuôn Viên Đất.

Đơn giá quyền sử dụng đất: **«DTQTD» VND/m²**

Giá Chuyển Nhượng Quyền Sử Dụng Đất là **«FUND_LAND» VND**.
 - (b) Giá Bán Nhà Ở được tính bằng đơn giá xây dựng nhà ở nhân (x) với Tổng Diện Tích Sàn Sử Dụng.

Đơn giá xây dựng nhà ở: **«DTQTXD» VND/m²**

Giá Bán Nhà Ở là **«FUND_CONS» VND**.
 - (c) Thuế giá trị gia tăng: **«FUND_VAT» VND** (Bằng chữ: **«SPELL_FUND_VAT» đồng**).

Để tránh hiểu nhầm, Giá Trị Hợp Đồng, Giá Chuyển Nhượng Quyền Sử Dụng Đất, Giá Bán Nhà Ở quy định tại Mục này là giá tạm tính và sẽ được xác định chính xác trên cơ sở Diện Tích Khuôn Viên Đất, Tổng Diện Tích Sàn Sử Dụng đo đạc thực tế vào Ngày Bàn Giao.
2. Giá Trị Hợp Đồng không bao gồm các khoản sau:
 - (a) Phí Quản Lý;
 - (b) Lệ phí trước bạ, phí và chi phí khác (nếu có) theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Nhận Chuyển Nhượng. Các khoản phí và chi phí này do Bên Nhận Chuyển Nhượng chịu trách nhiệm thanh toán;
 - (c) Các nghĩa vụ tài chính khác đối với Quyền Sử Dụng Đất và Nhà Ở theo quy định của pháp luật; mọi loại phí, chi phí theo yêu cầu hợp lý của Bên Chuyển Nhượng bao gồm nhưng không giới hạn chi phí sửa chữa các hạng mục của Dự Án; các loại phí, chi phí dịch vụ khác từ việc được cung cấp các tiện ích. Để làm rõ, Bên Nhận Chuyển Nhượng chịu trách nhiệm đối với các phí, chi phí phát sinh này kể từ Ngày Bàn Giao, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác;
 - (d) Các nghĩa vụ tài chính liên quan đến Quyền Sử Dụng Đất trong trường hợp quy định pháp luật đất đai có sự thay đổi, làm phát sinh các nghĩa vụ tài chính về đất (nếu có). Để làm rõ, Bên Nhận Chuyển Nhượng chịu trách nhiệm thanh toán các nghĩa vụ tài chính phát sinh này theo thông báo của Bên Chuyển Nhượng.

3. Giá Trị Hợp Đồng có thể được điều chỉnh khi xảy ra ít nhất một trong các trường hợp như sau:
- (a) Các Bên nhất trí rằng, Tổng Diện Tích Sàn Sử Dụng có thể chênh lệch (tăng lên hoặc giảm xuống) theo thực tế đo đạc tại Ngày Bàn Giao. Nếu Tổng Diện Tích Sàn Sử Dụng thực tế chênh lệch trong phạm vi 0,5% (*không phải năm phần trăm*) so với Tổng Diện Tích Sàn Sử Dụng nêu tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này thì Các Bên không phải điều chỉnh lại Giá Bán Nhà Ở. Nếu Tổng Diện Tích Sàn Sử Dụng thực tế chênh lệch quá 0,5% (*không phải năm phần trăm*) so với Tổng Diện Tích Sàn Sử Dụng quy định tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này, thì Giá Bán Nhà Ở sẽ được điều chỉnh tăng lên (+) hoặc giảm xuống (-) tương ứng bằng Tổng Diện Tích Sàn Sử Dụng chênh lệch nhân (x) với «DTQTXD» VND/m².
 - (b) Các Bên nhất trí rằng, Diện Tích Khuôn Viên Đất có thể chênh lệch (tăng lên hoặc giảm xuống) theo thực tế đo đạc tại Ngày Bàn Giao. Nếu Diện Tích Khuôn Viên Đất thực tế chênh lệch so với Diện Tích Khuôn Viên Đất quy định tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này, thì Giá Chuyên Nhượng Quyền Sử Dụng Đất sẽ được điều chỉnh tăng lên (+) hoặc giảm xuống (-) tương ứng bằng Diện Tích Khuôn Viên Đất chênh lệch nhân (x) với «DTQTD» VND/m².
 - (c) Trường hợp thuế GTGT thay đổi do điều chỉnh Giá Trị Hợp Đồng như Mục 3(a), 3(b) nêu trên và/hoặc thuế suất thuế GTGT thay đổi theo quy định của pháp luật trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, Các Bên sẽ tiến hành ký kết phụ lục điều chỉnh Giá Trị Hợp Đồng tương ứng.
4. Để tránh nhầm lẫn, nhằm mục đích của Mục 3(a) nêu trên, Tổng Diện Tích Sàn Sử Dụng chênh lệch được hiểu là phần diện tích thực tế vượt quá 0,5% (*không phải năm phần trăm*) so với Tổng Diện Tích Sàn Sử Dụng.
- Khi tiến hành so sánh Tổng Diện Tích Sàn Sử Dụng và Diện Tích Khuôn Viên Đất, Các Bên phải sử dụng cùng một phương pháp đo đạc. Tổng Diện Tích Sàn Sử Dụng thực tế và Diện Tích Khuôn Viên Đất thực tế là diện tích được Các Bên thống nhất xác định trong Biên Bản Bàn Giao.
5. Căn cứ vào khả năng và nhu cầu của Bên Nhận Chuyên Nhượng, Các Bên thống nhất lịch thanh toán Giá Trị Hợp Đồng như sau:

Đợt TT	Tỷ lệ (%)	Số tiền thanh toán Giá Chuyển Nhượng Quyền Sử Dụng Đất chưa bao gồm thuế GTGT (đồng)	Số tiền thanh toán Giá Bán Nhà Ở chưa bao gồm thuế GTGT (đồng)	Thuế GTGT tương ứng (đồng)	Cộng số tiền thanh toán đã bao gồm thuế GTGT (đồng)	Thời hạn thanh toán
Đợt 1	30					Ngay khi ký Hợp Đồng
Đợt ...	...					Trong vòng (....) ngày kể từ ngày kế tiếp ngày ký Hợp đồng (không được áp dụng quyền thanh toán trễ hạn 10 ngày nêu tại Điều 12.3 của Hợp đồng)
Đợt ...	...					Trong vòng ... (...) ngày trước ngày dự kiến bàn giao Nhà Ở theo thư thông báo.
Đợt ...	...					Trong vòng ... (...) ngày trước ngày dự kiến bàn giao Giấy Chứng Nhận theo thư thông báo. (Trong đó, Thuế giá trị gia tăng (tạm tính) còn lại là [...] VND sẽ được thanh toán cùng lúc với Đợt ...).

Đợt TT	Tỷ lệ (%)	Số tiền thanh toán Giá Chuyển Nhượng Quyền Sử Dụng Đất chưa bao gồm thuế GTGT (đồng)	Số tiền thanh toán Giá Bán Nhà Ở chưa bao gồm thuế GTGT (đồng)	Thuế GTGT tương ứng (đồng)	Cộng số tiền thanh toán đã bao gồm thuế GTGT (đồng)	Thời hạn thanh toán
Tổng cộng	100					

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG

«CON_REPRESENT_NAME»

«CON_REPRESENT_TITLE»

PHỤ LỤC 6

PHÍ QUẢN LÝ

*(Đính kèm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất
«CONTRACT_NO» ngày/.....20...)*

Bên Nhận Chuyển Nhượng chịu trách nhiệm thanh toán Phí Quản Lý theo quy định như sau:

1. Phí Quản Lý (chưa bao gồm thuế GTGT) do Bên Chuyển Nhượng quy định, được tính cho mỗi mét vuông Diện Tích Khuôn Viên Đất. Phí Quản Lý áp dụng cho năm đầu tiên kể từ thời điểm Bên Nhận Chuyển Nhượng nhận bàn giao Nhà Ở, mức phí dự kiến là 14.000 VND/m²/tháng (*Bằng chữ: Mười bốn nghìn đồng một mét vuông một tháng*).
Sau năm đầu tiên kể từ thời điểm Bên Nhận Chuyển Nhượng nhận bàn giao Nhà Ở, mức Phí Quản Lý có thể được điều chỉnh theo thỏa thuận với đơn vị quản lý, vận hành Khu Nhà Ở trên cơ sở hợp lý, phù hợp với thực tế từng thời điểm và sẽ được Bên Chuyển Nhượng thông báo bằng văn bản cho Bên Nhận Chuyển Nhượng trước khi áp dụng.
2. Bên Nhận Chuyển Nhượng có nghĩa vụ thanh toán Phí Quản Lý theo thông báo của Bên Chuyển Nhượng.
3. Phí Quản Lý được sử dụng để thực hiện các công việc, dịch vụ quản lý vận hành Khu Nhà Ở mà Bên Chuyển Nhượng cung cấp cho Bên Nhận Chuyển Nhượng trước khi thành lập Ban tự quản bao gồm:
 - (a) Dịch vụ quản lý (chi trả cho đơn vị quản lý, vận hành Khu Nhà Ở), bảo vệ, vệ sinh môi trường, diệt côn trùng, chăm sóc cảnh quang cây xanh, vận hành các tiện ích Khu Vực Công Cộng/phần diện tích thuộc sở hữu chung trong Khu Nhà Ở;
 - (b) Chi phí cho công tác quản lý phòng cháy chữa cháy (PCCC): tuyên truyền, hướng dẫn về an toàn PCCC, nạp sạc thiết bị chữa cháy, diễn tập PCCC;
 - (c) Chi phí mua sắm thùng rác, mua hoặc thuê các máy móc, thiết bị và phụ tùng cần thiết cho Khu Vực Công Cộng/phần diện tích thuộc sở hữu chung trong Khu Nhà Ở;
 - (d) Chi phí nhiên liệu, điện, nước cho Khu Vực Công Cộng/phần diện tích thuộc sở hữu chung trong Khu Nhà Ở, chi phí xử lý nước thải, vệ sinh hố ga thoát nước;
 - (e) Chi phí tổ chức các hoạt động/sự kiện cộng đồng, trang trí các dịp lễ hội;
 - (f) Chi phí duy tu, bảo dưỡng, sửa chữa cho các trang thiết bị, cơ sở vật chất, các tiện ích cho Khu Vực Công Cộng/phần diện tích thuộc sở hữu chung trong Khu Nhà Ở.
 - (g) Chi phí khác phục vụ cho hoạt động quản lý vận hành Khu Vực Công Cộng/phần diện tích thuộc sở hữu chung trong Khu Nhà Ở.

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG

«CON_REPRESENT_NAME»

«CON_REPRESENT_TITLE»

PHỤ LỤC 7

NỘI QUY KHU NHÀ Ở

(Đính kèm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất số

«CONTRACT_NO» ngày/.....20...)

Nội quy áp dụng cho Khu nhà ở gồm Nhà phố liên kế, Biệt thự, Nhà phố thương mại (“**Nội Quy**”), bao gồm các điều khoản sau đây:

ĐIỀU 1: ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI

- 1.1. *Ban Quản lý* là đơn vị do Chủ đầu tư chỉ định hoặc đơn vị/bộ phận do Công ty quản lý tổ chức để kiểm tra, giám sát việc thực hiện công tác quản lý vận hành Khu Nhà ở và là đơn vị đại diện Chủ đầu tư và Công ty quản lý chịu trách nhiệm giải quyết mọi vấn đề liên quan đến quản lý, vận hành Khu Nhà ở.
- 1.2. *Ban tự quản Khu nhà ở* do Chủ đầu tư/Chủ nhà ở/Người sử dụng nhà ở trong Khu Nhà ở tổ chức thành lập để đại diện và thay mặt Chủ nhà ở, Người sử dụng nhà ở thực hiện các quyền và trách nhiệm liên quan đến quản lý, sử dụng Khu nhà ở theo quy định của pháp luật.
- 1.3. *Khu Nhà ở* Là khu nhà ở riêng lẻ thuộc Dự án Khu đô thị Aqua City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
- 1.4. *Nhà ở* Là các sản phẩm nhà ở thuộc Khu Nhà ở.
- 1.5. *Chủ Nhà ở* Là bất kỳ cá nhân nào sở hữu hợp pháp Nhà ở theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên nếu Nhà ở đó thuộc: (i) sở hữu chung của vợ và chồng hoặc của từ 02 (hai) cá nhân trở lên hoặc; (ii) quyền sở hữu của tổ chức thì Chủ Nhà ở sẽ là một cá nhân cụ thể đại diện do các đồng sở hữu hoặc tổ chức đó đề cử bằng một thông báo gửi đến cho Chủ đầu tư và Công ty Quản lý. Chỉ có các Chủ Nhà ở đã được thông báo hợp lệ với Chủ đầu tư và Công ty Quản lý mới có quyền tham dự và quyết định về các vấn đề được triệu tập.
- 1.6. *Chủ đầu tư* Là Công ty TNHH Thành Phố Aqua, được thành lập và hoạt động hợp pháp theo pháp luật Việt Nam, có trụ sở chính đặt tại Tòa nhà Donacoop, Khu Phước Hải, Thị Trấn Long Thành, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.
- 1.7. *Công ty Quản lý* Là bất kỳ tổ chức nào có đủ điều kiện về chức năng và năng lực quản lý vận hành, được lựa chọn để thực hiện Quản lý vận hành Khu Nhà ở thông qua việc ký kết Hợp đồng quản lý. Trong trường hợp Chủ đầu tư trực tiếp quản lý, vận hành Khu Nhà ở thì “Công Ty Quản Lý” cũng có nghĩa bao gồm cả Chủ đầu tư.
- 1.8. *Cư dân* Là bất kỳ cá nhân nào có quyền cư trú hợp pháp trong Khu Nhà ở, bao gồm cả Chủ Nhà ở và các cá nhân đang sinh sống hoặc sử dụng Nhà ở trong thời gian ngắn hay dài theo bất kỳ hình thức nào như sau:

- Các thành viên trong gia đình của Chủ Nhà ở hoặc người giúp việc; và/hoặc
- Người thuê và/hoặc người thuê lại Nhà ở; và/hoặc
- Khách của Chủ Nhà ở/người thuê/người thuê lại Nhà ở bao gồm bạn bè, nhân viên, nhà thầu hoặc bất kỳ người nào có mặt tại Nhà ở hoặc Khu Nhà ở theo lời mời của Chủ Nhà ở/người thuê/người thuê lại Nhà ở; và/hoặc
- Bất kỳ người nào được Chủ Nhà ở cho phép sinh sống, ở lại hoặc sử dụng Nhà ở dưới bất kỳ hình thức nào.

- 1.9. *Dự án* Là dự án Khu đô thị Aqua City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
- 1.10. *Hợp đồng mua bán* Là một hợp đồng chuyển nhượng/cho thuê Quyền sử dụng đất và Nhà ở gắn liền với đất đã được Chủ Nhà ở ký kết, theo đó Chủ đầu tư chuyển nhượng hoặc cho thuê Quyền sử dụng đất và Nhà ở gắn liền với đất cho Chủ Nhà ở, tùy theo từng trường hợp cụ thể.
- 1.11. *Hợp đồng quản lý* Là Hợp đồng cung cấp dịch vụ Quản lý vận hành Khu Nhà ở được ký với Công ty Quản lý.
- 1.12. *Quản lý vận hành Khu Nhà ở* Là các hoạt động bao gồm quản lý việc điều khiển, duy trì hoạt động của tiện ích chung trong Khu vực công cộng như giữ gìn, dọn dẹp vệ sinh, bảo vệ an toàn chung cho Khu Nhà ở, duy trì hệ thống điện chiếu sáng, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác nhằm đảm bảo duy trì môi trường chung trong Khu Nhà ở trong lành, sạch sẽ và văn minh.
- 1.13. *Khu vực công cộng* Được hiểu là các khu vực dành cho mục đích sử dụng công cộng trong Khu Nhà ở bao gồm: hệ thống hạ tầng kỹ thuật (nổi hoặc ngầm) ngoài khuôn viên Nhà Ở, các công trình phục vụ có thu phí hoặc không thu phí, các công trình công cộng như: công viên cây xanh, vườn hoa sân bãi, đường nội bộ, lối đi chung, vỉa hè, điện, nước, khu vực đổ rác,
- 1.14. *Quyền sử dụng Khu vực công cộng* Cư dân có quyền sử dụng chung hoặc hưởng các quyền lợi từ Khu vực công cộng theo phương thức được quy định tại Điều 10 Nội Quy này.
- 1.15. *Phần sở hữu riêng của Chủ Nhà ở* Quyền sở hữu riêng đối với phần diện tích Nhà ở, bao gồm quyền sử dụng đất gắn liền với công trình xây dựng Nhà ở được công nhận thuộc quyền sử dụng của Chủ Nhà ở trong Hợp đồng mua bán cùng hệ thống trang thiết bị sử dụng riêng trong Nhà ở.
- 1.16. *Khoảng lùi* Là khoảng cách giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.
- 1.17. *Phần sử dụng* Là phần diện tích mà Người thuê có quyền sử dụng theo các hợp đồng giao

riêng của kết với Chủ đầu tư hoặc Chủ nhà ở.

Người thuê

- 1.18. *Phần sở hữu riêng của Chủ đầu tư* Quyền sở hữu riêng đối với phần diện tích các Nhà ở mà Chủ đầu tư chưa/không bán, các diện tích được sử dụng vào mục đích thương mại - dịch vụ, các diện tích không thuộc khu vực công cộng, hệ thống trang thiết bị sử dụng riêng trong phần diện tích này và phần diện tích không thuộc Phần sở hữu riêng của Chủ Nhà ở và Khu vực công cộng.
- 1.19. *Sửa chữa lớn* Là hoạt động sửa chữa tại các Khu vực công cộng do hư hỏng nặng mà giá trị sửa chữa là trên 200.000.000 (*hai trăm*) triệu đồng. Hoạt động xây dựng mới các hạng mục tại Khu vực công cộng cũng được xem là Sửa chữa lớn.
- 1.20. *Tài khoản Phí quản lý vận hành* Là tài khoản ngân hàng để thu và/hoặc thanh toán các khoản phí, chi phí liên quan đến quản lý và vận hành Khu Nhà ở.
- 1.21. *Tiện ích Khu Nhà ở* Nghĩa là các dịch vụ hoặc công trình nằm trong Khu Nhà ở thuộc quyền sở hữu và khai thác thương mại của Chủ đầu tư. Để tránh nhầm lẫn (i) Cư dân không được quyền can thiệp vào việc định đoạt hoặc chuyển giao Tiện ích Khu Nhà ở mà Chủ đầu tư có toàn quyền quyết định tùy từng thời điểm; và (ii) Chủ đầu tư có quyền ấn định mức phí mà Cư dân phải trả để được sử dụng một phần hay toàn bộ các Tiện ích Khu Nhà ở nêu trên.
- 1.22. *Tiền ký quỹ* Là khoản tiền mà các Chủ Nhà ở phải đóng cho Công ty Quản lý như là khoản bảo đảm khi các Chủ Nhà ở có nhu cầu sửa chữa Nhà ở và/hoặc vận chuyển hàng hóa ra/vào Khu Nhà ở hoặc Nhà ở theo quy định chi tiết tại Điều 5 của Nội Quy này.

ĐIỀU 2: MỤC ĐÍCH VÀ PHẠM VI ÁP DỤNG

2.1. Nội Quy nhằm mục đích:

2.1.1. Tăng cường lợi ích, an ninh và an toàn cho Cư dân.

2.1.2. Nâng cao chất lượng cuộc sống của Cư dân.

2.1.3. Duy trì và bảo đảm trật tự an ninh, vệ sinh môi trường, an toàn và chất lượng cho Khu Nhà ở.

2.1.4. Gia tăng giá trị của Nhà ở và Khu Nhà ở.

Tùy theo nhu cầu thực tế, Nội Quy này có thể được Chủ đầu tư/Ban tự quản Khu Nhà Ở sửa đổi hay điều chỉnh phù hợp vào từng thời điểm và tùy từng trường hợp theo quy định tại Điều 12 của Nội Quy này hoặc theo quy định của pháp luật.

2.2. Phạm vi áp dụng:

Nội Quy này được áp dụng cho tất cả Cư dân. Cư dân phải tuân thủ và thực hiện nghiêm chỉnh mọi quy định của Nội Quy này.

Cư dân có các nghĩa vụ sau đây và đảm bảo rằng:

- 2.2.1. Cư dân đều được phổ biến về Nội Quy này và luôn tuân thủ nghiêm chỉnh mọi quy định của Nội Quy này.
- 2.2.2. Cư dân sẽ kịp thời khắc phục những vi phạm của mình hoặc của các Cư dân cùng Nhà ở đối với Nội Quy này bất kể Chủ đầu tư có thông báo về vi phạm đó hay không.

ĐIỀU 3: CÔNG TY QUẢN LÝ

- 3.1. Chủ đầu tư sẽ trực tiếp hoặc chỉ định một Công ty Quản lý để thực hiện việc quản lý, vận hành Khu Nhà ở.
- 3.2. Công ty Quản lý sẽ thực hiện hoạt động quản lý, vận hành, khai thác dịch vụ trong Khu Nhà ở theo quy định của pháp luật, theo Nội Quy này và theo Hợp đồng quản lý với Chủ đầu tư.
- 3.3. Trong suốt thời hạn Hợp đồng quản lý, Công ty Quản lý được ký kết hợp đồng phụ với các doanh nghiệp khác để cung cấp dịch vụ cho Khu Nhà ở/Nhà ở (nếu có); giám sát việc cung cấp các dịch vụ cho Khu Nhà ở đối với các doanh nghiệp nêu trên để đảm bảo thực hiện theo Hợp đồng quản lý đã ký.
- 3.4. Công ty Quản lý có các quyền và nghĩa vụ bao gồm:
 - 3.4.1. Thu phí: thông báo, yêu cầu, thu và nhận tất cả các khoản phí mà các Cư dân phải nộp theo quy định của Hợp đồng mua bán, Nội Quy hoặc theo quy định của pháp luật.
 - 3.4.2. Sửa chữa các hạng mục hệ thống hạ tầng kỹ thuật, các tiện ích trong Khu vực công cộng: sửa chữa, bảo trì, vệ sinh, sơn sửa, phục hồi, nâng cấp với sự đồng ý trước của Chủ đầu tư hoặc Ban tự quản (nếu Ban tự quản đã được thành lập thay thế Chủ đầu tư), xử lý hoặc trang trí các cấu trúc, đồ đạc kiến trúc của Khu vực công cộng khi chủ đầu tư chưa bàn giao Khu vực công cộng cho Cơ quan nhà nước.
 - 3.4.3. Bảo trì và nâng cấp các hạng mục ở Khu vực công cộng: Theo sự chấp thuận của Chủ đầu tư/Ban tự quản, Công ty Quản lý thực hiện tất cả các công tác cần thiết để bảo trì và nâng cấp các hạng mục ở Khu vực công cộng nhằm làm cho Cư dân được hưởng những tiện ích tốt hơn.
 - 3.4.4. Giữ gìn hệ thống cống rãnh và ống thoát nước và ống nước ở Khu vực công cộng để hệ thống luôn được thông thoáng, sạch sẽ, không bị tắc nghẽn; ngăn không cho rác thải, cặn bã hoặc phế liệu từ các Nhà ở rơi xuống đường, cống rãnh thoát nước, ống nước... Trong quá trình thực hiện các công việc bảo trì, Công ty Quản lý phải đảm bảo không làm hư hỏng bất kỳ ống nước, hệ thống cống rãnh, dây cáp điện, dây điện, các dịch vụ tiện ích hoặc bất kỳ phần nào của Khu Nhà ở. Nếu trong trường hợp hư hỏng xảy ra, Công ty Quản lý phải chịu trách nhiệm sửa chữa và phục hồi các hư hỏng do mình gây ra.
 - 3.4.5. Áp dụng quy định đối với việc sử dụng Khu vực công cộng: Áp phí, tính phí, đưa ra những quy định và điều kiện, hạn chế đối với việc sử dụng Khu vực công cộng; yêu cầu chấp hành đối với bất cứ ai vi phạm các quy định của Khu Nhà ở và hạn chế người vi phạm quy định tiếp tục sử dụng Khu vực công cộng trong một thời gian nhất định.

- 3.4.6. Đảm bảo và sửa chữa hệ thống chiếu sáng của Khu vực công cộng luôn hoạt động tốt.
- 3.4.7. Ngăn ngừa sự cản trở/xâm phạm trái phép đối với Khu vực công cộng, Tiềm ích Khu Nhà ở và trục xuất/di dời bất cứ các vật/người gây cản trở/xâm phạm trái quy định.
- 3.4.8. Cung cấp và duy trì đội ngũ nhân viên an ninh, gác cổng, tuần tra và các phương pháp an ninh khác cho Khu Nhà ở.
- 3.4.9. Cung cấp và duy trì đội ngũ nhân viên vệ sinh làm sạch để đảm bảo, duy trì vệ sinh cho Khu vực công cộng.
- 3.4.10. Thu gom rác: sắp xếp công việc tập kết thu gom, vận chuyển rác thải trong Khu Nhà ở.
- 3.4.11. Tháo dỡ các cấu trúc trái phép: di dời các cấu trúc hoặc hệ thống được lắp đặt như bảng hiệu, bảng quảng cáo, hiên cửa, vật trang trí, chướng ngại vật, thiết bị thu phát sóng hoặc bất kì vật dụng, công trình nào lắp đặt trái phép trong Khu Nhà ở. Yêu cầu người có liên quan phục hồi lại như kết cấu ban đầu đối với các khu vực/phần bị lắp đặt trái phép như nêu trên và mọi chi phí sẽ do người có liên quan thanh toán.
- 3.4.12. Ngăn chặn tất cả các hành vi muốn thay đổi hoặc gây ảnh hưởng kiến trúc mặt ngoài và kết cấu đối với Nhà ở hoặc Khu vực công cộng không đúng quy định.
- 3.4.13. Ngăn chặn bất cứ hành vi nào làm quá tải nguồn điện bằng việc kết nối các thiết bị điện vào mạch điện hoặc dây điện trong Khu Nhà ở.
- 3.4.14. Yêu cầu Chủ Nhà ở thực hiện nghĩa vụ của mình là phải giữ gìn, bảo quản Nhà ở của mình luôn ở trong tình trạng tốt và nếu có bất kì thiệt hại nào thì Chủ Nhà ở đó phải có trách nhiệm sửa chữa, phục hồi các thiệt hại đó bằng chi phí của mình.
- 3.4.15. Ngăn chặn không cho người mua/bán hàng rong vào trong Khu Nhà ở và di chuyển bất kì người mua/ bán hàng rong nào có mặt trong Khu Nhà ở. Đặt bảng cấm mua/bán hàng rong ở các Khu vực công cộng nếu cần thiết.
- 3.4.16. Xem xét, giải quyết tất cả các yêu cầu, khiếu nại, báo cáo và thư từ liên quan đến Khu Nhà ở.
- 3.4.17. Trang trí Khu Nhà ở vào các dịp lễ, Tết và tổ chức lễ hội hoặc các hoạt động vui chơi vào các dịp lễ, Tết.
- 3.4.18. Bảo quản các tiện ích trong Khu Nhà ở: sửa chữa, duy trì, bảo trì, nâng cấp, vận hành và quản lý các hạng mục tiện ích trong Khu Nhà ở; chăm sóc và bảo quản cảnh quan; trồng và chăm sóc cây xanh, cây kiểng, hoa, cỏ và các loại cây xanh khác ở Khu vực công cộng đồng thời chăm sóc và bảo quản các lối ra vào và đường nội bộ trong khu Nhà ở.
- 3.4.19. Soạn thảo Nội Quy và quy định áp dụng riêng cho từng khu vực phù hợp trong từng thời điểm cho Khu Nhà ở phù hợp với quy định của pháp luật và phải được sự chấp thuận của Chủ đầu tư hoặc Ban tự quản Khu nhà ở thông qua.

- 3.4.20. Tổ chức các cuộc họp đối với các Chủ Nhà ở hoặc cuộc họp đối với Ban tự quản khi cần thiết.
- 3.4.21. Dựng giàn giáo để sửa chữa: với sự chấp thuận của cơ quan chức năng có liên quan (nếu được yêu cầu) và có thông báo hợp lý đến các Chủ Nhà ở bị ảnh hưởng trực tiếp từ việc lắp đặt (ngoại trừ trường hợp khẩn cấp), Công ty Quản lý được phép lắp giàn giáo, bệ đứng hoặc các thiết bị cần thiết khác trên tường ngoài, mái nhà, mái che, ban công để phục vụ cho công tác sửa chữa và bảo trì hệ thống và hạ tầng kỹ thuật và các tiện ích khác trong Khu Nhà ở. Nếu trong trường hợp hư hỏng xảy ra, Công ty Quản lý phải chịu trách nhiệm sửa chữa và phục hồi các hư hỏng do mình gây ra và đảm bảo gây phiền toái ở mức thấp nhất đối với các Chủ Nhà ở.
- 3.4.22. Thực hiện các công việc khác được xem là cần thiết để Quản lý vận hành Khu Nhà ở.
- 3.5. Công ty Quản lý có các quyền sau:
- 3.5.1. Cấm đậu xe tại Khu vực công cộng và hướng dẫn Cư dân đậu xe ở những khu vực được phép.
- 3.5.2. Áp dụng các biện pháp chế tài cần thiết đối với các trường hợp đậu xe ô tô sai ô quy định cho lần vi phạm thứ nhất. Nếu tái phạm, Công ty Quản lý sẽ di dời các xe đậu trái phép hoặc không đúng hướng dẫn tại Khu vực công cộng hoặc gây cản trở giao thông trong Khu Nhà ở. Mọi hư hỏng gây ra trong quá trình di dời sẽ do chủ sở hữu xe đó chịu trách nhiệm. Công ty Quản lý có quyền phạt và yêu cầu thanh toán phí di dời đối với người có xe đậu trái phép.
- 3.5.3. Quản lý và sử dụng Tài khoản Phí quản lý và vận hành, Tiền ký quỹ.

ĐIỀU 4: SỬA CHỮA NHÀ Ở VÀ BẢO HIỂM

- 4.1. Chủ Nhà Ở khi có nhu cầu sửa chữa, tân trang hoặc cải tạo Nhà ở phải thực hiện đầy đủ các thủ tục đăng ký thi công, sửa chữa với Ban Quản Lý, đồng thời tuân thủ đầy đủ quy định thi công sửa chữa, trang trí nội thất Nhà ở cũng như có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý công nhân tuân thủ các Nội Quy, quy định Khu nhà ở trong suốt quá trình thực hiện thi công, sửa chữa Nhà ở. Việc thi công, sửa chữa, tân trang hoặc cải tạo Nhà ở chỉ được tiến hành khi đã có sự chấp thuận bằng văn bản của Ban Quản Lý.
- 4.2. Chủ Nhà ở mua và duy trì các bảo hiểm sau đây:
- 4.2.1. Bảo hiểm trách nhiệm bên thứ ba, đối với thương tật cá nhân và thiệt mạng bao gồm cả thiệt hại đối với tài sản của bên thứ ba và/hoặc Chủ Nhà ở (“Bảo hiểm trách nhiệm công cộng”).
- 4.2.2. Bảo hiểm mọi rủi ro về tài sản của Chủ Nhà ở (“Bảo hiểm mọi rủi ro”).

ĐIỀU 5: PHÍ QUẢN LÝ VÀ VẬN HÀNH VÀ TIỀN KÝ QUỸ

- 5.1. Phí quản lý và vận hành
- 5.1.1. Công ty Quản lý có nghĩa vụ tính toán và xác định các khoản phí, chi phí hoặc các khoản thu chi khác nhằm phục vụ cho việc quản lý và vận hành Khu Nhà ở.

- 5.1.2. Phí quản lý và vận hành năm đầu tiên được tính: 14.000 đồng/m²/tháng. Tổng phí quản lý và vận hành một tháng Chủ Nhà ở phải nộp được xác định bằng: 14.000 đồng/m² nhân (x) diện tích quyền sử dụng đất của Nhà ở.
- 5.1.3. Phí quản lý và vận hành các năm tiếp theo sẽ được điều chỉnh phù hợp với thực tế.
- 5.2. Phí quản lý và vận hành được sử dụng để chi trả cho các dịch vụ, bao gồm:
 - 5.2.1. Dịch vụ quản lý (chi trả cho Công ty quản lý), bảo vệ, vệ sinh môi trường, diệt côn trùng, chăm sóc cảnh quang cây xanh, vận hành các tiện ích khu công cộng/phần diện tích thuộc sở hữu chung trong Khu Nhà Ở;
 - 5.2.2. Chi phí cho công tác quản lý PCCC: tuyên truyền, hướng dẫn về an toàn PCCC, nạp sạc thiết bị chữa cháy, diễn tập PCCC;
 - 5.2.3. Chi phí mua sắm thùng rác, mua hoặc thuê các máy móc, thiết bị và phụ tùng cần thiết cho Khu vực công cộng/ phần diện tích thuộc sở hữu chung trong Khu Nhà Ở;
 - 5.2.4. Chi phí nhiên liệu, điện, nước cho khu công cộng/ phần diện tích thuộc sở hữu chung trong Khu Nhà Ở, chi phí xử lý nước thải, vệ sinh hố ga thoát nước;
 - 5.2.5. Chi phí tổ chức các hoạt động/sự kiện cộng đồng, trang trí các dịp Lễ hội;
 - 5.2.6. Chi phí duy tu, bảo dưỡng, sửa chữa cho các trang thiết bị, cơ sở vật chất, các khu vực tiện ích cho khu công cộng/phần diện tích thuộc sở hữu chung trong Khu Nhà Ở;
 - 5.2.7. Chi phí khác phục vụ cho hoạt động quản lý vận hành khu công cộng/phần diện tích thuộc sở hữu chung trong Khu Nhà Ở.

Công ty Quản lý đảm bảo chi phí thực hiện bất cứ một sự nâng cấp nào ở Khu vực công cộng do Công ty Quản lý thực hiện không vượt quá 10% (mười phần trăm) ngân sách của năm đó, ngoại trừ các trường hợp được Chủ đầu tư hoặc Cuộc họp Cư dân đa số phê duyệt.

Riêng các trường hợp cần Sửa chữa lớn tại Khu vực công cộng thì phải được Chủ đầu tư/Ban tự quản thông qua và được Cư dân chi trả theo thông báo của Công ty Quản lý khi có Sửa chữa lớn.

- 5.3. Chủ Nhà ở có nghĩa vụ pháp lý trong việc thanh toán toàn bộ các khoản Phí quản lý và vận hành, kinh phí sửa chữa lớn (đã được thông qua bởi đa số Cư dân) cho dù Nhà ở đó do bản thân Chủ Nhà ở, cho người khác ở nhờ, cho thuê hoặc thậm chí là không được khai thác đưa vào sử dụng.
- 5.4. Nếu nhận thấy ngân sách hoạt động hàng năm không đủ chi trả cho các khoản chi phí và có khả năng xảy ra tình trạng thiếu hụt ngân sách, Công ty Quản lý có quyền lập ra một bản ngân sách sửa đổi và đệ trình cho Chủ đầu tư/ Ban tự quản xem xét. Trong bản ngân sách sửa đổi này, Công ty Quản lý phải trình bày chi tiết những khoản chi phí phát sinh, lý do phát sinh. Chủ đầu tư/ Ban tự quản sẽ tham khảo từ các đơn vị liên quan, cân đối và điều chỉnh để thu Phí quản lý và vận hành một cách thích hợp cho Cư dân. Trong trường hợp Công ty Quản lý không sử dụng hết ngân sách hoạt động hàng năm thì khoản dư này sẽ được xem xét, tính toán cho ngân sách của năm kế tiếp.
- 5.5. Để tránh nhầm lẫn với các loại phí khác, Phí quản lý và vận hành do Chủ Nhà ở đóng góp sẽ không bao gồm: các khoản thuế còn tồn đọng và các khoản thuế phải trả trong tương lai, thuế

địa phương, thuế đất và các khoản khác phải trả liên quan đến mỗi Nhà ở sẽ do Chủ Nhà ở trả theo quy định pháp luật. Chủ Nhà ở sẽ phải chi trả các chi phí để duy trì hoạt động đối với các đồ đạc cố định bên trong, cửa sổ và cửa ra vào, tường rào, cổng ngõ,... cùng với hệ thống bơm, hệ thống điện, máy móc, thiết bị và các bộ phận đi kèm hoặc các dịch vụ bên trong hoặc gắn liền với Nhà ở.

5.6. Thanh toán Phí quản lý và vận hành

5.6.1. Trước ngày bàn giao Nhà ở, Chủ Nhà ở sẽ thanh toán trước cho Chủ đầu tư số tiền tương đương 06 (sáu) tháng Phí quản lý. Sau đó, Phí quản lý sẽ được thanh toán định kỳ hàng tháng.

5.6.2. Từ năm thứ hai, Chủ Nhà ở sẽ đóng phí quản lý theo mỗi tháng, chậm nhất là vào ngày 20 hàng tháng.

5.6.3. Phí quản lý được phép chuyển nhượng nhưng không hoàn lại.

5.7. Quy định đối với việc thanh toán trễ hạn

5.7.1. Trong trường hợp Chủ Nhà ở thanh toán quá hạn 30 (ba mươi) ngày so với yêu cầu, Công ty Quản lý sẽ áp dụng lãi suất 0,05% (không phải không năm phần trăm) mỗi ngày cho số tiền đến hạn chưa thanh toán. Phần lãi suất và chi phí thu thêm này sẽ được hoạch toán vào Tài khoản Phí quản lý vận hành. Nếu Chủ Nhà ở thanh toán quá hạn từ 60 (sáu mươi) ngày trở lên thì coi như Chủ Nhà ở đã vi phạm Nội Quy và Công ty Quản lý có quyền niêm yết công khai danh sách các Cư dân vi phạm tại Khu Nhà Ở hoặc áp dụng các chế tài theo quyết định của Chủ Đầu Tư/Ban tự quản như:

- (i) Dán thông báo thanh toán trễ hạn trước cửa Nhà ở và Công ty quản lý sẽ không chịu trách nhiệm tháo dỡ thông báo nói trên.
- (ii) Ngừng cung cấp dịch vụ quản lý cho Nhà ở trễ hạn thanh toán (khóa thẻ từ ra vào dự án/ khu vực tiện ích...)

5.7.2. Chủ Nhà ở sẽ thanh toán thuế giá trị gia tăng tương ứng cho mọi khoản chi phí của mình (nếu có).

5.8. Tiền ký quỹ

5.8.1. Trước khi tiến hành bất kỳ việc sửa chữa Nhà ở hoặc vận chuyển hàng hoá ra/vào Khu Nhà ở, Chủ Nhà ở có nghĩa vụ đóng cho Công ty Quản lý một khoản tiền ký quỹ như là một khoản đảm bảo về việc không gây thiệt hại cho bất kỳ công trình, hạng mục công cộng trong Khu Nhà ở hoặc Nhà ở nào khác thuộc Khu Nhà ở.

5.8.2. Tiền ký quỹ cho mỗi lần sửa chữa được Công ty Quản lý quy định dựa trên yêu cầu thực tế vào thời điểm phát sinh các sự kiện liên quan.

5.8.3. Tùy từng trường hợp, Công ty Quản lý sẽ sử dụng Tiền ký quỹ để thanh toán các chi phí sửa chữa, thay thế các hư hỏng, thiệt hại thực tế phát sinh từ việc Chủ Nhà ở tiến hành sửa chữa Nhà ở hoặc vận chuyển hàng hoá ra/vào Khu Nhà ở.

5.8.4. Nếu không có bất kỳ thiệt hại hoặc hư hỏng nào phát sinh, trong vòng 14 (mười bốn) ngày kể từ ngày Chủ Nhà ở thông báo và Công ty Quản lý xác nhận là việc sửa chữa hoặc vận chuyển hàng hóa đã hoàn tất, Công ty Quản lý sẽ hoàn trả lại cho Chủ Nhà ở toàn bộ khoản Tiền ký quỹ này (không tính lãi).

5.8.5. Trong trường hợp Tiền ký quỹ không đủ để thanh toán cho các thiệt hại, hư hỏng phát sinh, Chủ Nhà ở có nghĩa vụ phải thanh toán số tiền vượt quá đó dựa trên các chứng từ liên quan do Công ty Quản lý cung cấp.

ĐIỀU 6: CUỘC HỌP CƯ DÂN

6.1. Cuộc họp hàng năm:

Định kỳ hàng năm, Chủ đầu tư/Ban tự quản quản hoặc Công ty Quản lý sẽ tổ chức một cuộc họp Cư dân để bầu Ban tự quản Khu Nhà ở (bao gồm số lượng, thành phần tham gia), thông qua quy chế, nhiệm kỳ hoạt động của Ban tự quản, Nội Quy quản lý, sử dụng khu vực nhà ở, quyết định đóng góp kinh phí để chi trả tiền thù lao cho người tham gia Ban tự quản và phục vụ việc chăm sóc cây xanh, vườn hoa, bảo trì các công trình tiện ích phục vụ cho khu nhà ở đó (nếu có).

Cuộc họp hàng năm sẽ được thông báo cho Cư dân trước ít nhất 30 (ba mươi) ngày. Cuộc họp sẽ được tiến hành theo số lượng Cư dân đến tham dự. Các quyết định liên quan tại cuộc họp hàng năm này sẽ được thông qua khi có trên 50% (năm mươi phần trăm) số lượng Cư dân tham dự thông qua. Các Cư dân không tham dự cuộc họp vẫn có nghĩa vụ tuân thủ các quyết định đã được cuộc họp thông qua, kể cả vấn đề tài chính.

6.2. Cuộc họp bất thường

Chủ đầu tư/Ban tự quản và Công ty Quản lý sẽ tổ chức một cuộc họp bất thường để lấy ý kiến và quyết định về những nội dung phát sinh trong Khu Nhà ở, bao gồm nhưng không giới hạn các nội dung sau đây:

6.2.1. Sửa chữa lớn và phí sửa chữa lớn.

6.2.2. Khắc phục các hư hỏng nghiêm trọng trong Khu vực công cộng do hậu quả của thiên tai.

6.3. Cuộc họp khu phố/tổ dân phố:

Cư dân sẽ được quyền tham dự cuộc họp khu phố, tổ dân phố, tham gia đóng góp ý kiến các vấn đề liên quan theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 7: BAN TỰ QUẢN

7.1. Ban tự quản được các Chủ Nhà ở thành lập theo quy định pháp luật và Nội Quy này. Trong thời gian Ban tự quản chưa được thành lập, Chủ Đầu Tư sẽ trực tiếp hoặc thuê Công ty Quản lý để thực hiện việc quản lý và vận hành Khu Nhà ở.

Việc tổ chức hội nghị Khu Nhà ở lần đầu để bầu Ban tự quản được thực hiện theo quy định do Chủ Đầu Tư ban hành, phù hợp với quy định pháp luật có liên quan.

7.2. Ban tự quản có các nhiệm vụ sau:

- 7.2.1. Chủ trì và báo cáo các cuộc họp với Cư dân về công tác quản lý, vận hành Khu Nhà ở.
- 7.2.2. Kiểm tra đôn đốc Cư dân thực hiện đúng Nội Quy.
- 7.2.3. Theo dõi, thực hiện, giám sát việc duy tu bảo dưỡng và bảo trì hạ tầng cơ sở trong Khu Nhà ở.
- 7.2.4. Đề xuất sửa đổi, bổ sung đối với Nội Quy cho phù hợp với từng thời điểm và thông báo cho Cư dân biết trước khi thực hiện.
- 7.2.5. Thu thập, tổng hợp các ý kiến, kiến nghị của Cư dân liên quan đến công tác quản lý, sử dụng và cung cấp các dịch vụ trong Khu Nhà ở để phối hợp với các tổ chức, cá nhân có liên quan xem xét, giải quyết.
- 7.2.6. Hòa giải các tranh chấp giữa các Cư dân, tổ chức các cuộc họp để các Cư dân góp ý các cá nhân vi phạm Nội Quy, đồng thời báo cáo cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định.
- 7.2.7. Tiếp nhận, giải quyết các khiếu nại của Cư dân liên quan đến công tác quản lý, vận hành Khu Nhà ở.
- 7.2.8. Giám sát hoạt động quản lý vận hành của Công Ty Quản Lý, giám sát hoạt động cung cấp dịch vụ cho Khu nhà ở: Bảo vệ, vệ sinh..... của các nhà cung cấp.
- 7.2.9. Phối hợp với cơ quan chính quyền địa phương lập phương án giữ gìn trật tự trong Khu Nhà ở.
- 7.2.10. Quản lý, kiểm soát hoạt động thu chi kinh phí quản lý vận hành Khu Nhà ở;
- 7.2.11. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định pháp luật.

ĐIỀU 8: QUYỀN LỢI CỦA CHỦ ĐẦU TƯ

- 8.1. Chủ đầu tư sẽ có quyền của Công ty Quản lý khi Chủ đầu tư trực tiếp thực hiện việc quản lý, vận hành Khu Nhà ở.

- 8.2. Quyền ra vào để xây dựng

Chủ đầu tư được quyền ra vào trong các khu vực của Khu Nhà ở/Nhà ở (ngoại trừ các khu vực mà quyền sở hữu, sử dụng, cư ngụ và hưởng thụ được chuyển giao hoặc là của một Chủ Nhà ở khác) với tất cả các thiết bị, máy móc và vật liệu cần thiết để phục vụ cho mục đích xây dựng, nâng cấp và hoàn thành các khu vực khác của Khu Nhà ở hay xây dựng các hạng mục khác trong Khu Nhà ở vào từng thời điểm mà Chủ đầu tư cho là cần thiết.

Quyền ra vào của Chủ đầu tư như đã nêu trên đây được mở rộng và áp dụng cho các nhà thầu phụ, đại lý, công nhân hay bất cứ ai khác được Chủ đầu tư ủy quyền.

Trong khi thi công, Chủ đầu tư, tùy theo từng thời điểm phải có thông báo bằng văn bản cho Cư dân về việc Cư dân có thể hoặc không thể sử dụng một phần của Khu Nhà ở trước khi thi công.

Tuy nhiên, Chủ đầu tư phải đảm bảo việc thực thi các công việc nêu trên không gây trở ngại đến quyền nắm giữ, sử dụng, cư ngụ và hưởng thụ Nhà ở của Chủ Nhà ở hoặc gây cản trở hay giới hạn vô lý về quyền ra vào Nhà ở của Cư dân.

Chủ đầu tư sẽ chịu trách nhiệm thanh toán chi phí để sửa chữa bất kỳ hư hỏng hay mất mát nào xảy ra do quá trình xây dựng, phá dỡ hoặc các nguyên nhân khác trong quá trình thực hiện công việc.

8.3. Chủ đầu tư có quyền xây dựng, vận hành một phần hay các phần của Khu vực công cộng để hoàn chỉnh Khu Nhà ở theo đúng bản vẽ tổng thể và bản vẽ của dự án bằng chi phí, phí tổn của Chủ đầu tư miễn là các hoạt động đó không trái với quy định pháp luật, không gây trở ngại đến quyền và đặc quyền sở hữu, sử dụng, cư ngụ và hưởng thụ của Chủ Nhà ở trong việc ra vào các khu vực của Khu Nhà ở mà Chủ Nhà ở được quyền sử dụng hoặc không gây cản trở hay giới hạn vô lý về quyền ra vào khu vực đó. Các hư hỏng xảy ra do quá trình thực hiện công việc nêu trên sẽ do Chủ đầu tư sửa chữa bằng chi phí của mình và Chủ đầu tư phải đảm bảo việc xây dựng, vận hành đó không gây ra nhiều phiền toái cho Cư dân.

8.4. Chủ đầu tư có quyền thêm vào, bảo trì, thay đổi, sửa chữa, bảo quản, thay thế, làm mới và bỏ đi các biển hiệu, biển quảng cáo (bảng điện chiếu sáng hoặc tương tự), cáp, ống khói, ống hơi, đường ống, cột ăng ten, ống dẫn, thiết bị, máy móc, máy thu/phát sóng vô tuyến, ăng ten thu/phát sóng vô tuyến, chảo thu tín hiệu vệ tinh và các thiết bị phụ trợ, cột thu lôi và cột đèn hay các loại thiết bị khác trong Khu vực công cộng hay các khu vực khác của Khu Nhà ở mà quyền sở hữu, sử dụng, cư ngụ và hưởng thụ của khu vực đó chưa được Chủ đầu tư phân chia cho bất cứ một Chủ Nhà ở nào.

Vào bất cứ một thời điểm thích hợp nào, Chủ đầu tư có quyền ra vào các khu vực của Khu Nhà ở cùng hoặc không cùng công nhân và thiết bị làm việc với điều kiện phải thông báo trước bằng văn bản trước ít nhất 01 (một) ngày (trừ trường hợp khẩn cấp) để thực hiện các công việc nêu trên. Chủ đầu tư sẽ phải cấp phép, cho phép hoặc ủy quyền thực hiện các công việc trên cho người khác sao cho các công việc trên không gây trở ngại đến quyền sử dụng và hưởng thụ trong khu vực thuộc Phần sở hữu/sử dụng riêng của Chủ Nhà ở trong Khu Nhà ở; Chủ đầu tư phải dùng chi phí của mình để sửa chữa các hư hỏng gây ra hoặc phát sinh trong quá trình thực hiện quyền nêu trên.

8.5. Dựa trên việc thực hiện bản Nội Quy này, Chủ đầu tư có quyền bàn giao toàn bộ Khu vực công cộng cho Công ty Quản lý mà không tính phí hoặc tính phí theo như các điều khoản của bản Nội Quy này.

Trong trường hợp Công ty Quản lý từ nhiệm/kết thúc Hợp đồng dịch vụ quản lý/được yêu cầu kết thúc Hợp đồng dịch vụ quản lý (“Công Ty Quản Lý Tiên Nhiệm”), và một Công ty Quản lý khác được chỉ định thay thế (“Công Ty Quản Lý Kế Nhiệm”), khi đó Công Ty Quản Lý Tiên Nhiệm phải bàn giao Khu vực công cộng cho Công Ty Quản Lý Kế Nhiệm mà không tính phí hoặc tiền công, miễn là không có vấn đề ràng buộc hoặc làm giảm bớt các quyền, thẩm quyền và quyền thực hiện của Công ty Quản lý theo như bản Nội Quy này.

8.6. Ủy quyền cho Công ty Quản lý

Chủ đầu tư có quyền giao hoặc ủy quyền một phần hay toàn bộ quyền lợi và nghĩa vụ của Chủ đầu tư cho Công ty Quản lý (đơn vị này sẽ có toàn quyền ủy quyền lại) theo hình thức mà Chủ đầu tư cho là cần thiết.

8.7. Quyền chỉ định thêm Phần sử dụng chung

Chủ đầu tư có thể chỉ định một hay nhiều khu vực của Khu Nhà ở hoặc các khu đất liền kề mà Chủ đầu tư độc quyền và đặc quyền sở hữu, sử dụng, cư ngụ và hưởng thụ và các khoản doanh thu, lợi nhuận có được từ các khu vực đó do Chủ đầu tư sở hữu là một phần của Phần sử dụng chung. Kể từ ngày chỉ định như trên, Chủ đầu tư sẽ không chịu trách nhiệm chi trả cho các chi phí quản lý liên quan đến khu vực đó. Phần trách nhiệm đó được chuyển sang cho các Chủ Nhà ở và các Chủ Nhà ở phải chịu trách nhiệm đóng góp chi phí cho việc bảo trì, quản lý vận hành khu vực đó tương tự như việc bảo trì, quản lý vận hành Khu vực công cộng. Tất cả các khoản phí thu được từ khu vực đó sẽ được Công ty Quản lý giữ trong Tài khoản Phí quản lý vận hành.

8.8. Quyền lắp đặt đường ống và các dịch vụ khác

Chủ đầu tư có quyền xây dựng, bảo trì, lắp đặt, thay đổi, bỏ đi, di chuyển và làm mới lại đường ống, cáp, cống rãnh và các lắp đặt khác, máy móc, phòng và kết cấu khác trong phạm vi hay một phần của Khu Nhà ở và khu đất tiếp giáp để cung cấp các dịch vụ công cộng cho Khu Nhà ở hoặc cho các khu đất tiếp giáp hoặc lô đất cạnh đó. Theo đó, Chủ đầu tư được quyền cấp giấy phép, cho phép hay được quyền thực hiện các công việc đã được nêu ở trên theo các điều khoản và điều kiện mà Chủ đầu tư thấy là cần thiết.

8.9. Quyền hợp nhất các khu vực mở rộng

Chủ đầu tư có quyền và đặc quyền thương thảo, đồng ý, thực hiện theo yêu cầu, quyết định của Cơ quan Nhà nước về việc hợp nhất bất cứ lô đất nào như là một phần mở rộng của Khu Nhà ở. Nếu việc hợp nhất này được thực hiện không phải cho lợi ích của Chủ Nhà ở thì tất cả các khoản phí và tiền trả thêm cho công việc này sẽ do Chủ đầu tư thanh toán. Theo đó, không có Chủ Nhà ở nào ngoại trừ Chủ đầu tư được quyền đòi hỏi lợi nhuận hoặc đền bù có thể phát sinh từ công việc nêu trên và từ ngày việc hợp nhất xảy ra thì khu vực mở rộng sẽ là một phần của Khu Nhà ở và phải tuân theo Nội Quy này.

8.10. Được quyền sử dụng chung đối với Khu vực công cộng; được miễn phí treo biển tên của Khu nhà ở, biển hiệu, biển quảng cáo của Chủ đầu tư, đơn vị phát triển Dự Án phù hợp với quy định của pháp luật và/hoặc biểu tượng của Chủ đầu tư và/hoặc biểu tượng của đơn vị phát triển Dự Án tại Khu Nhà ở với thời gian không xác định; được trực tiếp hoặc hợp tác với bên thứ ba để khai thác Khu vực công cộng phù hợp quy định pháp luật nhằm phục vụ cho các nhu cầu của cư dân trong Khu Nhà ở.

ĐIỀU 9: QUYỀN LỢI VÀ NGHĨA VỤ CỦA CHỦ NHÀ Ở

9.1. Vào bất cứ lúc nào, Chủ Nhà ở được độc quyền sở hữu hoặc khai thác, sử dụng Nhà ở tương ứng với nội dung Hợp đồng mua bán và quy định pháp luật có liên quan.

9.2. Chủ Nhà ở phải tuân theo và thực hiện tất cả các Nội Quy, điều khoản và giới hạn được nêu ra trong Sổ tay Hướng dẫn do Công ty Quản lý ban hành. Đồng thời, Chủ Nhà ở cũng phải

tuân theo các quy định của Khu Nhà ở khi các quy định đó vẫn còn hiệu lực và trong phạm vi điều chỉnh của các quy định đó.

- 9.3. Quyền sử dụng, chiếm giữ và hưởng thụ phần vỉa hè, tường rào sẽ không được bán, chuyển nhượng, thế chấp, cho thuê hoặc thương lượng riêng rẽ với Nhà ở.
- 9.4. Không được xây dựng bất kỳ công trình nào hoặc thay đổi thiết kế, kết cấu tại khoảng lùi của Nhà ở.

ĐIỀU 10: NGUYÊN TẮC SINH HOẠT VÀ SỬ DỤNG KHU VỰC CÔNG CỘNG

10.1. Sử dụng Khu vực công cộng

Mọi Cư dân có quyền và nghĩa vụ ngang nhau trong việc sử dụng Khu vực công cộng và chỉ được sử dụng Khu vực công cộng đúng với công năng của chúng.

Để đảm bảo và duy trì chất lượng Khu vực công cộng, Cư dân trong bất kỳ trường hợp nào và dưới bất kỳ hình thức nào không được phép:

- a) Sử dụng hoặc cho phép sử dụng Khu vực công cộng mà có thể gây trở ngại hay cản trở việc sử dụng hợp pháp các công trình này của Cư dân khác.
- b) Sử dụng hoặc cho phép sử dụng Khu vực công cộng vào các mục đích bất hợp pháp hoặc gây tổn hại đến danh tiếng của Khu Nhà ở hay gây rắc rối, phiền hà hoặc nguy hiểm cho bất kỳ Cư dân khác.
- c) Lấn chiếm, sử dụng hoặc cho phép sử dụng Khu vực công cộng không đúng với mục đích đã được xây dựng hoặc được phép theo Nội Quy. Đặc biệt, nghiêm cấm Cư dân lấn chiếm và sử dụng hoặc cho phép sử dụng Khu vực công cộng cho bất kỳ mục đích chứa hay để đồ đạc, buôn bán, kinh doanh, thương mại, sản xuất, hội họp, giải trí, tiêu khiển hay cho bất kỳ mục đích không được phép nào khác.
- d) Đi vào bất cứ khu vực nào của Khu vực công cộng được quy định là dành riêng cho những người có trách nhiệm nếu không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Công ty Quản lý.
- e) Điều chỉnh, thay đổi bất kỳ bộ phận nào của Khu vực công cộng mà việc thay đổi như vậy được quy định là chỉ có những người có trách nhiệm mới được thực hiện.
- f) Xây dựng hay lắp ráp/lắp đặt bất kỳ công trình nào với bất kỳ hình thức gì bên trên, bên trong, bên dưới hay xung quanh Khu vực công cộng.
- g) Phá hoại, thực hiện hoặc có bất kỳ hành vi bất hợp pháp hay không được phép nào khác đối với Khu vực công cộng.
- h) Thực hiện bất kỳ hành động nào mà có thể làm tăng thêm khoản tiền bảo hiểm đối với Khu vực công cộng.
- i) Chở/chất quá tải vào Khu nhà ở, đưa xe tải trọng lớn và các loại xe tải vượt quá tải trọng cho phép vào trong Khu Nhà ở. Các hướng dẫn của nhân viên an ninh phải được tuân thủ một cách nghiêm ngặt.

10.2. Mỹ quan, an toàn sức khỏe và vệ sinh môi trường

Để đảm bảo và duy trì vẻ mỹ quan, an toàn sức khỏe, vệ sinh môi trường, chất lượng sống cũng như nâng cao giá trị của Khu Nhà ở, các Nhà ở và Khu vực công cộng, Cư dân không được phép:

- a) Phơi quần áo, vải vóc, chăn, màn, khăn hoặc bất kỳ vật dụng nào khác bên trên hoặc vắt ngang lan can, ban công, cửa sổ, cửa chính ra vào của Nhà ở, tường rào, cổng ngõ hoặc tại Khu vực công cộng.
- b) Chất đồ đạc không gọn gàng trong khu vực sân, đất hoặc chất bất kỳ đồ đạc nào (kể cả bồn hoa) trước cổng, trên vỉa hè, lối đi hoặc tại Khu vực công cộng. Nếu Cư dân không tuân thủ quy định này, đồ đạc được đặt ở những nơi nêu trên sẽ bị xem là vô chủ và sẽ do Công ty Quản lý xử lý, thu giữ. Mọi chi phí của việc xử lý này sẽ hoàn toàn do Cư dân gánh chịu và thanh toán lại cho Công ty Quản lý khi được yêu cầu dựa trên các chứng từ thanh toán hợp lệ do Công ty Quản lý cung cấp.
- c) Để bất kỳ đồ đạc nào trong khuôn viên Nhà ở (nếu có) nhưng nhìn tổng thể là mất vệ sinh, nhếch nhác, không gọn gàng gây mất thẩm mỹ cho Khu Nhà ở.
- d) Gây ảnh hưởng đến các Nhà ở khác khi tưới cây, hoặc dọn dẹp vệ sinh hoặc vứt rác sang khuôn viên Nhà ở khác hoặc ra Khu vực công cộng.
- e) Phá dỡ hàng rào đã có để thay thế hàng rào khác làm mất vẻ đẹp hoặc kiến trúc đồng nhất tổng thể của Khu Nhà ở, tự ý xây dựng các công trình khác trong khuôn viên Nhà ở.
- f) Dán hoặc gắn các ký hiệu, biển quảng cáo hoặc các vật trưng bày xung quanh tường Nhà ở hoặc nhìn thấy được từ bên ngoài Nhà ở hoặc trên tường rào, cổng ngõ, vỉa hè mà không được Chủ đầu tư, Công ty Quản lý chấp thuận trước bằng văn bản.
- g) Thay màu kính hoặc sơn cửa chính, cửa sổ nhìn thấy từ bên ngoài bằng những màu sắc mà theo đánh giá của Chủ đầu tư và Công ty Quản lý là tương phản hoặc không phù hợp với màu sắc chung của Khu Nhà ở hoặc làm thay đổi bất kỳ phần bên ngoài nào của Nhà ở gây ảnh hưởng đến mỹ quan chung của Khu Nhà ở.
- h) Làm hư hỏng hoặc làm mất đi vẻ mỹ quan của Khu Nhà ở, các Nhà ở và Khu vực công cộng. Đặc biệt, nghiêm cấm Cư dân đánh dấu, vẽ, sơn, dán, bôi bẩn, dán áp phích, quảng cáo, đặt bảng hiệu hoặc thực hiện bất kỳ việc nào đối với Nhà ở hay trên Khu vực công cộng mà chưa được chấp thuận bằng văn bản bởi Chủ Đầu Tư/Ban Quản Lý.
- i) Để rác, những đồ mất vệ sinh, nước thải hoặc các thứ bỏ đi hay bất kỳ đồ vật nào tương tự trước hoặc xung quanh Nhà ở, vỉa hè, đường đi hay tại Khu vực công cộng. Các Cư dân phải chứa rác, chất thải hoặc bất kỳ đồ vật tương tự khác trong các túi đựng rác và đổ rác tại những nơi được quy định. Nếu rác bị rớt tại Khu vực công cộng phải được quét, dọn sạch ngay. Nghiêm cấm mọi hành vi bỏ rác bừa bãi hoặc vứt rác qua Nhà ở khác.

- j) Thải rác hoặc bất kỳ chất thải rắn nào khác vào các đường ống dẫn và/hoặc thoát nước, việc thải rác như vậy có thể gây ra tắc nghẽn đường dẫn hoặc thoát nước của Khu Nhà ở và/hoặc Nhà ở.
- k) Mang vào hoặc nuôi giữ các loại gia súc, gia cầm, vật nuôi nào trong phạm vi Khu Nhà ở, trừ các vật nuôi chim cảnh, chó, mèo và các loại động vật khác được sự đồng ý trước của Công ty Quản lý. Tuy nhiên, Cư dân phải giữ gìn vệ sinh sạch sẽ, không được để vật nuôi phóng uế, tiểu tiện trên vỉa hè, đường đi hoặc vị trí khác trong Khu vực công cộng hoặc gây mùi khó chịu hoặc ảnh hưởng cho Cư dân khác. Đảm bảo vật nuôi được tiêm phòng, chích ngừa và các biện pháp ngăn ngừa khác theo quy định của pháp luật khi vật nuôi được đưa ra khỏi phạm vi Nhà ở. Công ty Quản lý sẽ có những biện pháp chế tài khi chủ sở hữu vật nuôi vi phạm một trong những nội quy nói trên:
 - (i) Lần đầu tiên: Lập biên bản nhắc nhở và nộp bổ sung vào quỹ quản lý vận hành Khu Nhà ở 100.000 VND
 - (ii) Lần thứ hai: Lập biên bản nhắc nhở và nộp bổ sung vào quỹ quản lý vận hành Khu Nhà ở 300.000 VND
 - (iii) Lần thứ ba: Lập biên bản cảnh cáo và nộp bổ sung vào quỹ quản lý vận hành Khu Nhà ở 700.000 VND đồng thời yêu cầu chủ sở hữu thú cưng ngưng việc nuôi thú cưng tại Tòa nhà.
- l) Thực hiện hay có bất kỳ một hành vi nào khác có thể làm ảnh hưởng không tốt đến mỹ quan, an toàn sức khỏe của các Cư dân khác, ảnh hưởng đến vệ sinh môi trường cho Khu Nhà ở, các Nhà ở và Khu vực công cộng.
- m) Hút thuốc tại Khu vực công cộng, ngoại trừ trong các khu vực được phép hút thuốc trong Khu vực công cộng. Trong trường hợp Cư dân/ khách thăm của cư dân vi phạm quy định này, Công ty Quản lý hoặc Bảo vệ Khu Nhà ở có quyền lập biên bản và nộp bổ sung vào quỹ quản lý vận hành Khu Nhà ở 300.000 VND/lần.
- n) Làm tổn hại, bóc vỏ cây, chặt, bẻ cành hoặc phá hoại bất kỳ cây/hoa nào hoặc cảnh quan khác trong Khu vực công cộng.
- o) Mang, trồng hoặc duy trì cây và hạt giống hoặc thay đổi cảnh quan trong Khu vực công cộng và trong Khu Nhà ở trừ khi được sự chấp thuận của Chủ đầu tư/Công ty Quản lý.

10.3. An toàn, an ninh trật tự, phòng cháy chữa cháy và yên tĩnh chung

Để đảm bảo duy trì an toàn, an ninh trật tự, phòng cháy chữa cháy và yên tĩnh chung cho Khu Nhà ở, các Nhà ở và Khu vực công cộng, Cư dân không được phép:

- a) Tổ chức hoặc cho phép tổ chức, mời giới đánh bạc, mại dâm hay bất kỳ một hành vi nào mà luật pháp Việt Nam nghiêm cấm trong Khu Nhà ở (kể cả trong phạm vi Nhà ở) hay tại Khu vực công cộng.

- b) Tổ chức hoặc cho phép tổ chức những buổi gặp gỡ trong Nhà ở gây mất trật tự, ồn ào, huyên náo ảnh hưởng đến môi trường xung quanh. Việc tổ chức (nếu có) cũng phải tuân theo quy định của pháp luật.
- c) Gây ồn ào, bao gồm nhưng không giới hạn bởi âm thanh phát ra từ máy truyền hình, truyền thanh hoặc bất kỳ phương tiện, các dụng cụ, thiết bị nào khác trong Nhà ở.
- d) Gây ồn ào mất trật tự, nô đùa, cãi vã, đánh nhau tại Nhà ở và Khu vực công cộng.
- e) Thực hiện hay có bất kỳ một hành vi nào khác làm ảnh hưởng hay làm phiền, quấy rầy ảnh hưởng đến an toàn, an ninh trật tự, phòng cháy chữa cháy và yên tĩnh chung cho Khu Nhà ở và Khu vực công cộng, ảnh hưởng đến sinh hoạt, sự yên tĩnh, bình yên của Cư dân khác.
- f) Tổ chức các hoạt động tôn giáo không tuân thủ quy định luật pháp Việt Nam và/hoặc không được pháp luật công nhận.
- g) Việc tổ chức ma chay được phép tiến hành trong phần sở hữu riêng trên cơ sở đảm bảo trang trọng, lành mạnh, văn minh phù hợp với thuần phong mỹ tục và quy định pháp luật.
- h) Điều khiển xe lạng lách, đánh võng, chạy quá tốc độ giới hạn cho phép trong Khu nhà ở.
- i) Để đảm bảo an toàn cho bản thân và người thân, Cư dân không tự ý leo trèo cây hoặc qua các lan can, tường rào.
- j) Tự ý câu mắc điện từ các tủ điện/dây dẫn điện công cộng.
- k) Tự ý sử dụng các trụ nước cứu hỏa và các phương tiện chữa cháy không đúng mục đích.
- l) Đốt rác hoặc tích trữ xăng dầu, hóa chất dễ gây cháy nổ hoặc bị pháp luật cấm trong Khu nhà ở.

10.4. Cư dân phải chịu trách nhiệm về những hành động, hành vi vi phạm Nội Quy của những Cư dân khác và/hoặc trẻ em đang sinh sống và/hoặc thăm viếng Nhà ở của mình.

10.5. Khi có khách đến thăm viếng và có nhu cầu cư trú tại Nhà ở qua đêm, Chủ Nhà ở có trách nhiệm thông báo cho Công ty Quản lý các thông tin nhân thân của cá nhân đó và phải chịu trách nhiệm cho tất cả các hành vi vi phạm của cá nhân đó đối với các quy định của Nội Quy này và/hoặc hợp đồng thuê Nhà ở.

ĐIỀU 11: NGUYÊN TẮC SỬ DỤNG NHÀ Ở

11.1. Sử dụng Nhà ở

Về nguyên tắc, Cư dân đều có quyền tự do sử dụng không gian của Nhà ở để ở, sinh hoạt và giải trí theo nhu cầu hợp lý. Tuy nhiên, Cư dân không được phép:

- a) Sử dụng hoặc cho phép sử dụng Nhà ở vào mục đích kinh doanh, thương mại, sản xuất hay bất kỳ mục đích khác, mà Cư dân/ Nhà ở (i) không được/chưa được cơ quan

nhà nước cấp phép hoạt động; và/hoặc (ii) tiến hành các hoạt động không tuân thủ quy định, điều kiện của pháp luật.

- b) Để mùi hôi thối, khó chịu phát ra hoặc lan tỏa từ Nhà ở mà có thể làm ảnh hưởng đến vệ sinh môi trường chung trong Khu Nhà ở hay có thể làm ảnh hưởng, gây phiền hà đến Cư dân khác.
- c) Sử dụng điện quá tải hoặc trái với các quy định của công ty điện lực hay của Công ty Quản lý có thể gây chập điện, cháy, nguy hiểm hoặc rủi ro cho Khu Nhà ở, các Nhà ở khác. Bỏ rác, các đồ vật không phân hủy được hoặc không tiêu xuống cống thoát nước, bồn cầu, bồn rửa mà có thể gây tắc nghẽn hệ thống thoát nước chung của Khu Nhà ở và làm ảnh hưởng đến sự hoạt động của Khu vực công cộng.
- d) Lắp đặt ăng ten hoặc các thiết bị thu phát tín hiệu khác mà không được sự đồng ý trước bằng văn bản của Công ty Quản lý.
- e) Sử dụng các chất tẩy rửa có hàm lượng axit cao dễ gây mục và thối rữa Nhà ở.
- f) Thực hiện bất kì hành vi trái phép khác khi sử dụng Nhà ở theo quy định của Nội Quy và những Nội Quy sửa đổi sau này.

11.2. Sửa chữa hoặc lắp đặt thêm

Cư dân không được phép:

- a) Trổ cửa, đục tường ra bên ngoài, coi nói, che chắn, tháo dỡ, xây thêm tường hay các công trình xây dựng khác trong khuôn viên Nhà ở hay Khu vực công cộng.
- b) Tự ý phá dỡ hoặc cải tạo làm thay đổi quy hoạch (mật độ xây dựng, số tầng và độ cao), kiểu dáng kiến trúc, hình ảnh nguyên trạng đối với Nhà ở.
- c) Tự ý đục phá, cải tạo, tháo dỡ hoặc làm thay đổi phần kết cấu chịu lực, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, kiến trúc bên ngoài của Nhà ở.
- d) Thi công các công trình ngầm dưới mặt đất kể cả trong khuôn viên Nhà ở hoặc Khu vực công cộng như việc đào giếng, lắp đặt ống dẫn, dây cáp.
- e) Thực hiện hay có bất kì hành vi nào khác có thể làm thay đổi, biến dạng hay hư hỏng kết cấu, cấu trúc bên trong hay bên ngoài Nhà ở hay Khu vực công cộng.
- f) Nếu có nhu cầu sửa chữa, trang trí Nhà ở, Chủ Nhà ở được quyền xây dựng, thay đổi, sửa chữa Nhà ở theo quy định sau đây:
 - (i) Mọi công tác xây dựng, sửa chữa, thay đổi đối với Nhà ở phải được sự chấp thuận trước của Công ty Quản lý. Chủ Nhà ở phải đệ trình đơn đề nghị được chấp thuận sửa chữa kèm theo bản vẽ chi tiết hoặc mô tả chi tiết hoạt động xây dựng, sửa chữa, thay đổi đối với Nhà ở đến Công ty Quản lý. Theo đề nghị của Công ty Quản lý hoặc Ban Quản lý, Chủ Nhà ở phải giải trình đầy đủ các thông tin chi tiết trước khi được Ban Quản lý phê duyệt.
 - (ii) Trước khi tiến hành xây dựng, Chủ Nhà ở phải tiến hành ký quỹ theo yêu cầu của Công ty Quản lý/Ban quản lý.

- (iii) Cư dân chỉ được thực hiện sửa chữa, thay đổi nhỏ theo đúng phạm vi thiết kế, yêu cầu kỹ thuật, chất lượng và các yêu cầu khác mà Công ty Quản lý chấp thuận và/hoặc đưa ra và phải chịu hoàn toàn trách nhiệm bồi thường và sửa chữa cho bất kỳ hư hỏng hay thiệt hại nào khác phát sinh.
 - (iv) Chủ Nhà ở tuyệt đối không được xây dựng các công trình ngầm trong lòng đất, xây dựng các hạng mục ngoài khuôn viên Nhà ở, xây dựng bất kỳ công trình nào tại khoảng lùi hoặc làm mất mỹ quan chung của Khu Nhà ở, thay đổi kiến trúc bên ngoài Nhà ở. Tất cả vật liệu, trang thiết bị xây dựng phải được tập hợp vào bên trong khuôn viên Nhà ở, không được làm mất vệ sinh ngoài cổng ngõ, tường rào, vỉa hè, đường giao thông, Khu vực công cộng.
 - (v) Bất kỳ việc sửa chữa, xây dựng chỉ được phép thực hiện trong giờ hành chính và không được thực hiện vào các ngày thứ bảy, chủ nhật và các ngày nghỉ lễ, trừ các trường hợp khẩn cấp. Cấm các thiết bị gây tiếng ồn lớn như máy khoan, máy cắt hoạt động từ 5 giờ chiều hôm trước đến 8 giờ sáng hôm sau, từ 11 giờ trưa đến 13 giờ chiều. Tất cả các công nhân vào thi công phải xuất trình chứng minh nhân dân cho bảo vệ Khu Nhà ở.
- g) Công ty Quản lý có quyền yêu cầu và/hoặc buộc chấm dứt khi hoạt động xây dựng, sửa chữa gây ảnh hưởng bất lợi đến kết cấu, kiến trúc bên ngoài của Nhà ở, Nhà ở bên cạnh và/hoặc Khu Nhà ở.
 - h) Công ty Quản lý có quyền tiếp cận và/hoặc ra vào các Nhà ở để theo dõi, kiểm tra, giám sát việc xây dựng, sửa chữa của các Chủ Nhà ở hoặc trong trường hợp cần thiết tiến hành các công việc sửa chữa, phục hồi hiện trạng ban đầu của các Nhà ở và các Chủ Nhà ở không được viện bất kỳ lý do bất hợp lý nào để từ chối việc sửa chữa hoặc phục hồi đó của Công ty Quản lý.

11.3. Khu vực đỗ xe

- a) Cư dân trong Khu nhà ở phải thực hiện đỗ xe trong phạm vi khuôn viên Nhà ở của mình, không được đỗ xe trên lối đi, vỉa hè cũng như Khu vực công cộng hoặc dùng đỗ xe làm cản trở giao thông và lối lưu thông ra vào Nhà ở của cư dân khác;
- b) Khi vào khu vực Khu Nhà ở, Cư dân phải giảm tốc độ, điều khiển xe lưu thông đúng theo các chỉ dẫn giao thông bên trong Khu nhà ở.
- c) Nghiêm cấm đậu xe bừa bãi hay đậu xe tại bất kỳ khu vực nào thuộc Khu vực công cộng không được quy định làm nơi đỗ xe.
- d) Không được rửa xe mà nước chảy tràn ra ngoài vỉa hè, lối đi hoặc tràn ra Khu vực công cộng hoặc tạt/chảy qua các Nhà ở xung quanh.

11.4. Hạn chế:

Chủ Nhà ở sử dụng Nhà ở và Khu vực công cộng theo Nội Quy này. Ngoài Khu vực công cộng trong Khu Nhà ở, các khu vực công cộng dành cho các khu nhà khác trong Dự án, Chủ Nhà ở không được tự ý ra, vào, sử dụng hoặc xâm phạm.

11.5. An toàn tài sản

Công tác duy trì an ninh trật tự của Công ty Quản lý và Ban Quản lý là thực hiện phòng ngừa, hạn chế và ngăn chặn các thành phần trộm, cắp xâm nhập vào Khu Nhà ở, ngăn chặn các rủi ro về an ninh trật tự. Tuy nhiên, điều đó không có nghĩa là Công ty Quản lý và Chủ đầu tư (i) có khả năng đảm bảo an toàn tuyệt đối cho người và tài sản của Cư dân trong Khu Nhà ở và (ii) gánh chịu trách nhiệm bồi thường trong trường hợp có mất mát về tài sản. Vì vậy, Cư dân phải có nghĩa vụ phối hợp với Công ty Quản lý và Ban Quản lý trong phòng ngừa tội phạm và các thành phần gây rối trật tự, xâm nhập bất hợp pháp.

ĐIỀU 12: CÁC QUY ĐỊNH KHÁC

12.1. Mọi Cư dân có trách nhiệm:

- a) Tuân thủ nghiêm túc và thực hiện các hướng dẫn, yêu cầu mà Công ty Quản lý đưa ra để đảm bảo an toàn trong quá trình quản lý và vận hành Khu Nhà ở theo quy định của Nội Quy này.
- b) Tuân thủ và thực hiện nghiêm túc mọi nghĩa vụ của mình theo Nội Quy này và trong trường hợp có vi phạm phải bồi thường theo quy định của luật pháp Việt Nam cho các tổn thất, thiệt hại xảy ra cho Chủ đầu tư, Công ty Quản lý hay Cư dân khác.
- c) Tham dự đầy đủ các cuộc họp do Chủ đầu tư/Công ty Quản lý tổ chức để nắm bắt kịp thời các thông tin yêu cầu hay vấn đề mới có liên quan đến việc quản lý, vận hành các Khu Nhà ở và Nội Quy này.
- d) Áp dụng các biện pháp phòng cháy chữa cháy theo quy định chung của luật pháp Việt Nam và quy định riêng của Công ty Quản lý.
- e) Thực hiện đúng chính sách, chuẩn mực về gia đình và nếp sống văn hoá do chính quyền và địa phương đưa ra. Thiết lập và duy trì, giữ gìn mối quan hệ tốt đẹp và sống hoà đồng với Cư dân khác.
- f) Nghiêm chỉnh chấp hành các quy định của luật pháp Việt Nam về đăng ký tạm trú, tạm vắng, trật tự an ninh.
- g) Phải thông báo ngay cho Công ty Quản lý về những vi phạm của bất kỳ Cư dân hoặc bất kỳ sự kiện nào khác có thể ảnh hưởng xấu hay gây hư hỏng, thiệt hại cho Khu Nhà ở, các Cư dân và các công trình tiện ích mà mình biết hoặc chứng kiến.

12.2. Chủ đầu tư được quyền thực hiện sửa đổi, bổ sung đối với Nội Quy này để đảm bảo Khu Nhà ở được vận hành một cách hiệu quả và môi trường sống của Cư dân không ngừng nâng cao. Chủ đầu tư có thể lấy ý kiến của Cư dân trong cuộc họp hàng năm trước khi sửa đổi, bổ sung Nội Quy.

ĐIỀU 13: CÁC CHẾ TÀI

Để đảm bảo một môi trường sống văn minh và an toàn, Công ty Quản lý là đơn vị đại diện cho Chủ Đầu Tư/ Ban tự quản thực hiện cưỡng chế thi hành các Nội Quy này. Ngoài những quy định với chế tài riêng, tùy vào mức độ vi phạm quy định và phù hợp với Nội Quy Khu Nhà ở và các

quy định pháp luật tương ứng mà Công ty Quản lý sẽ có quyền lực thực hiện các bước xử lý cần thiết như sau:

- a) Nhắc nhở miệng;
- b) Gửi văn bản cảnh cáo;
- c) Ngừng cung cấp các tiện ích;
- d) Giới hạn việc sử dụng một số khu vực nhất định của Khu Nhà ở đối với đối tượng không tuân thủ điều khoản trong Nội Quy, dẫn đến thiệt hại nghiêm trọng cho Khu Nhà ở;
- e) Xử lý theo pháp luật;
- f) Cư Dân chịu trách nhiệm thanh toán đối với mọi chi phí cho việc cưỡng chế thi hành Quy định hoặc phí tổn phát sinh liên quan.

Cụ thể như: Mọi chi phí, phí pháp lý phát sinh trong quá trình cưỡng chế thi hành đối với đối tượng vi phạm, thực hiện bởi hoặc thay mặt bởi Chủ Đầu Tư và Ban tự quản. Những chi phí này phải được thanh toán nhanh chóng theo yêu cầu của Công ty Quản lý và được bổ sung vào Tài khoản Phí quản lý vận hành.

Căn cứ vào các quy định trong Nội Quy Khu Nhà ở hoặc quy định pháp luật có liên quan, Công ty Quản lý sẽ áp dụng hình thức xử lý cụ thể cho từng trường hợp./.

CÔNG TY TNHH THÀNH PHỐ AQUA
BIÊN BẢN GIAO NHẬN HỒ SƠ

Hôm nay, ngày ... tháng ... năm 2020, chúng tôi gồm có:

BÊN NHẬN (BÊN B):

Ông/Bà: **«BP_NAME»**

BÊN GIAO (BÊN A):

CÔNG TY TNHH THÀNH PHỐ AQUA

Địa chỉ liên hệ: 65 Nguyễn Du, P Bến Nghé, Quận 1, TP. HCM

Đại diện bởi:

Chức vụ :

Hai Bên cùng thống nhất ký Biên bản này với những nội dung sau đây:

1. Bên A giao cho Bên B các hồ sơ liên quan đến BĐS số: **«FY_NAME»** như sau:

STT	Tên hồ sơ	Đơn vị	Số lượng	Loại hồ sơ	Ngôn ngữ
01	Hợp đồng mua bán	Bản	01	Bản gốc	Tiếng việt
02	Phụ lục 1	Bản	01	Bản gốc	Tiếng việt
03	Phụ lục 2	Bản	01	Bản gốc	Tiếng việt
04	Phụ lục 3	Bản	01	Bản gốc	Tiếng việt
05	Phụ lục 4	Bản	01	Bản gốc	Tiếng việt
06	Phụ lục 5	Bản	01	Bản gốc	Tiếng việt
07	Phụ lục 6	Bản	01	Bản gốc	Tiếng việt
08	Phụ lục 7	Bản	01	Bản gốc	Tiếng việt
09	Nội Quy Khu Nhà Ở	Bản	01	Bản gốc	Tiếng việt
	.....	Bản	01	Bản gốc	Tiếng việt
	.....	Bản	01	Bản gốc	Tiếng việt
	.....	Bản	01	Bản gốc	Tiếng việt
	.....	Bản	01	Bản gốc	Tiếng việt

2. Bên B xác nhận đã nhận đầy đủ và nguyên vẹn các hồ sơ nêu tại mục 1 kể trên. Bên B hoàn toàn chịu trách nhiệm trong việc lưu trữ và bảo quản các hồ sơ này kể từ ngày ký Biên bản này.
3. Biên bản này được lập thành hai (02) bản, Bên A giữ một (01) bản, Bên B giữ một (01) bản, có giá trị như nhau và có hiệu lực từ thời điểm hai Bên ký kết.

ĐẠI DIỆN BÊN B

(Ký tên và ghi rõ họ tên) (*)

ĐẠI DIỆN BÊN A

(Ký tên và ghi rõ họ tên)

(*) Nếu người đại diện ký thay cho người sở hữu, vui lòng ghi rõ mối quan hệ với người sở hữu.