HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

Hợp đồng số: _____
Căn hộ số: _____
Tên toà nhà:_____
Tên lô:_____
Ngày: _____

BẢN MẪU

MỤC LỤC

ĐIỀU 1.	ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI	5
ĐIỀU 2.	MỤC ĐÍCH CỦA HỢP ĐỒNG NÀY	8
ĐIỀU 3.	GIÁ MUA TỔNG CỘNG	8
ĐIỀU 4.	THÔNG BÁO THANH TOÁN	9
ĐIỀU 5.	LÃI CHẬM THANH TOÁN	11
ĐIỀU 6.	CHẤT LƯỢNG CĂN HỘ	11
ĐIỀU 7.	QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN	12
ĐIỀU 8.	QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA	14
ĐIỀU 9.	GIẤY CHỨNG NHẬN SỞ HỮU	16
ĐIỀU 10.	BÀN GIAO	17
ĐIỀU 11.	BẢO HÀNH	19
ĐIỀU 12.	CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ	20
ĐIỀU 13.	CAM KẾT PHẦN SỞ HỮU RIÊNG, PHẦN SỞ HỮU CHUNG VÀ CÔNG TRÌNH TIỆN ÍCH CỦA TÒA NHÀ	22
ĐIỀU 14.	CAM KẾT CỦA CÁC BÊN	23
ĐIỀU 15.	SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG	23
ĐIỀU 16.	THỜI HẠN VÀ CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG	24
ĐIỀU 17.	THÔNG BÁO VÀ PHẢN HỒI	26
ĐIỀU 18.	ĐẢM BẢO KHÁC	26
ĐIỀU 19.	LUẬT ĐIỀU CHỈNH VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP	27
ĐIỀU 20.	CÁC ĐIỀU KHOẢN KHÁC	27
PHỤ LỤC 1		29
PHỤ LỤC 2		32
PHỤ LỤC 3		36
PHỤ LỤC 4		36
PHỤ LỤC 5		38
PHỤ LỤC 6		56
PHỤ LỤC 7		59
PHỤ LỤC 8		61

BẢN MẪU

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

****

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

CĂN CỨ:

(I) Luật Nhà ở ngày 29 tháng 11 năm 2005 và Luật số 34/2009/QH12 ngày 18 tháng 6 năm 2009 của Quốc hội về sửa đổi, bổ sung Điều 126 của Luật Nhà ở và Điều 121 của Luật Đất đai;

(II) Bộ Luật Dân sự ngày 14 tháng 6 năm 2005;

(III) Luật Kinh doanh Bất động sản ngày 29 tháng 6 năm 2006;

(IV) Luật Bảo vệ Quyền lợi Người tiêu dùng ngày 17 tháng 11 năm 2010;

(V) Nghị quyết số 19/2008/QH12 đã được Quốc hội Việt Nam thông qua ngày 03 tháng 6 năm 2008 về việc thí điểm cho tổ chức, cá nhân nước ngoài mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam;

(VI) Nghị định 51/2009/NĐ-CP ngày 03 tháng 6 năm 2009 của Chính phủ hướng dẫn thi hành một số điều của Nghị quyết số 19/2008/QH12 đã được Quốc hội Việt Nam thông qua ngày 03 tháng 6 năm 2008 về việc thí điểm cho tổ chức, cá nhân nước ngoài mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam;

(VII) Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

(VIII) Nghị định số 99/2011/ND-CP ngày 27 tháng 10 năm 2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ Quyền lợi Người tiêu dùng;

(IX) Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

(X) Thông tư số 03/2014/TT-BXD ngày 20 tháng 02 năm 2014 của Bộ Xây dựng sửa đổi bổ sung Điều 21 của Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6

BẢN MẪU

năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

(XI) Giấy chứng nhận đầu tư số 01122001436 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội cấp ngày 21 tháng 10 năm 2011;

(XII) Quyết định số 5910/QĐ-UBND của Uỷ Ban Nhân Dân Thành phố Hà Nội ngày 21 tháng 12 năm 2011 về việc thu hồi 821.322 m^2 đất tại các phường Yên Sở và Trần Phú, quận Hoàng Mai; giao cho Công Ty TNHH Gamuda Land Việt Nam thực hiện dự án xây dựng Khu Đô thị mới C2 tại quận Hoàng Mai; và

(XIII) Quyết định số 3289/QĐ-UBND của Uỷ Ban Nhân Dân Thành phố Hà Nội ngày 20 tháng 7 năm 2012 về việc điều chỉnh nội dung Quyết định số 5910 ngày 21 tháng 12 năm 2011.

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ NÀY được ký bởi và giữa các bên sau đây:

I. BÊN BÁN:

Chi tiết của Bên Bán được nêu trong Mục I.1 của Phụ lục 1;

- VÀ -

II. BÊN MUA:

Chi tiết của Bên Mua được nêu trong Mục I.2 của Phụ lục 1;

(Bên Bán và Bên Mua sau đây được gọi chung là "**Các Bên**" và gọi riêng là "**Bên**").

XÉT RẰNG:

(A) Bên Bán là một công ty 100% vốn đầu tư nước ngoài được thành lập và hoạt động hợp pháp theo quy định của Luật Pháp Việt Nam để hoạt động kinh doanh bất động sản;

(B) Bên Bán là chủ đầu tư của dự án có tên gọi "C2 - Gamuda Gardens" tọa lạc tại Phường Yên Sở và Trần Phú, Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội; và

(C) Bên Bán đang tiến hành xây dựng căn hộ thuộc dự án nêu trên và Bên Mua mong muốn mua một căn hộ từ Bên Bán theo các điều khoản và điều kiện được quy định tại Hợp Đồng này.

NAY, VÌ VẬY, CÁC BÊN ĐỒNG Ý như sau:

BẢN MẪU

ĐIỀU 1. ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI

1.1 Định nghĩa:

Trong Hợp Đồng này, các thuật ngữ viết hoa dưới đây sẽ có nghĩa như sau:

"**Căn Hộ**" có nghĩa là căn hộ chung cư được thiết kế chỉ cho mục đích để ở thuộc Tòa Nhà như được mô tả và có các chi tiết kỹ thuật và đặc điểm như được quy định tại Phụ Lục 2;

"**Diện Tích Sử Dụng Của Căn Hộ**" có nghĩa là Diện Tích Sử Dụng Của Căn Hộ như được quy định tại Mục III.7 của Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này;

"**Bên Nhận Chuyển Nhượng**" có nghĩa như được quy định tại Điều 12.2 của Hợp Đồng này;

"**Bên Chuyển Nhượng**" có nghĩa như được quy định tại Điều 12.2 của Hợp Đồng này;

"**Người Đại Diện**" có nghĩa như được quy định tại Mục I.2 của Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này;

"**Tòa Nhà**" có nghĩa là một khu gồm [số lượng tòa nhà] tòa nhà [số lượng tầng] tầng trong một khu chung cư có tên gọi là [tên gọi] được xác định lần lượt bởi Chung cư khối [tên gọi], Chung cư khối [tên gọi], [khối chung cư khác, nếu có] trong Dự Án, trong đó có một khối chung cư có Căn Hộ như được mô tả tại Mục III.4 của Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này;

"**C2- Gamuda Gardens**" có nghĩa là dự án phát triển nhà ở và thương mại được Bên Bán thực hiện tại Phường Yên Sở và Trần Phú, Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội;

"**Giá Xây Dựng**" có nghĩa như được quy định tại Điều 3.1 (a) (i) và Mục II của Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này;

"**Thông Tư 03**" có nghĩa là thông tư số 03/2014/TT-BXD ngày 20 tháng 2 năm 2014 của Bộ Xây Dựng về việc sửa đổi Điều 21 của Thông Tư 16;

"**Thông Tư 16**" có nghĩa là Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

BẢN MẪU

"**Hợp Đồng**" có nghĩa là hợp đồng mua bán căn hộ này, bao gồm mọi phụ lục đính kèm hoặc các bản sửa đổi, bổ sung của hợp đồng mua bán căn hộ này được lập bởi Các Bên trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này;

"**Bảo Hành Khiếm Khuyết**" có nghĩa như được quy định tại Điều 11.1 của Hợp Đồng này;

"**Sự Kiện Bất Khả Kháng**" là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi Bên hoặc Các Bên 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 Các Bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 15 của Hợp Đồng này;

"**Ngày Ký Kết**" có nghĩa là ngày ký kết của Hợp Đồng này như được quy định tại Mục III của Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này;

"**Ngày Bàn Giao**" có nghĩa là ngày mà Bên Bán dự định bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo quy định tại Mục IV của Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này;

"**Biên Bản Bàn Giao**" có nghĩa là biên bản bàn giao được lập theo mẫu đính kèm tại Phụ Lục 4;

"**Nội Quy**" có nghĩa là bản nội quy quản lý và sử dụng tòa nhà chung cư được áp dụng đối với Tòa Nhà như được đính kèm tại Phụ Lục 5 để Bên Mua tham khảo. Nội Quy này có thể được sửa đổi, bổ sung và quyết định bởi Hội Nghị Nhà Chung Cư (như được định nghĩa tại Nội Quy) sau khi nó được thành lập;

"**Tiền Sử Dụng Đất**" có nghĩa là tiền sử dụng đất phải nộp khi xin cấp Giấy Chứng Nhận Sở Hữu và được quy định tại Điều 3.1 (a) (ii) và Mục II của Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này;

"**Luật Pháp Việt Nam**" có nghĩa là tất cả các luật, nghị định, quy định, thông tư, quyết định và các văn bản pháp lý khác được cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam ban hành tùy từng thời điểm;

"**Diện Tích Được Đo**" có nghĩa như được quy định tại Điều 10.7 của Hợp Đồng này;

"**Phí Bảo Trì**" có nghĩa là Phí Bảo Trì như được quy định tại Điều 3.1 (b) và Mục II của Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này;

"**Phí Quản Lý Vận Hành**" có nghĩa là khoản phí hàng tháng mà Bên Mua phải trả cho Bên Bán, Ban Quản Trị hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành tùy từng trường hợp cụ thể cho việc quản lý vận hành phần diện

BẢN MẪU

tích thuộc sở chung của Tòa Nhà theo quy định tại Điều 13.4 của Hợp Đồng này;

"**Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành**" có nghĩa là doanh nghiệp thực hiện việc quản lý, vận hành nhà chung cư sau khi Toà Nhà được xây xong và đưa vào sử dụng;

"**Ban Quản Trị**" có nghĩa là ban quản trị của Tòa Nhà được thành lập theo quy định của Nội Quy để chịu trách nhiệm quản lý vận hành Tòa Nhà;

"**Thông Báo Bàn Giao**" có nghĩa là văn bản thông báo do Bên Bán gửi cho Bên Mua theo quy định tại Điều 10.6 yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ chậm nhất là vào ngày thứ mười bốn (14) tính từ ngày nhận Thông Báo Bàn Giao;

"**Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo**" có nghĩa như được quy định tại Điều 10.6 (a) của Hợp Đồng này;

"**Giấy Chứng Nhận Sở Hữu**" có nghĩa như được quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng này;

"**Khoản Tiền Trước Khi Bàn Giao**" có nghĩa như được quy định tại Điều 10.6 (b) của Hợp Đồng này;

"**Dự Án**" có nghĩa là một dự án thành phần của C2 - Gamuda Gardens như được quy định tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này cho mục đích phát triển và vận hành Tòa Nhà theo quyết định và chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền;

"**Giá Mua Tổng Cộng**" có nghĩa là Giá Mua Tổng Cộng của Căn Hộ như được quy định tại Điều 3.1 và Mục II của Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này;

"**Giá Mua**" có nghĩa là giá mua bằng với (=) Giá Xây Dựng cộng với (+) Tiền Sử Dụng Đất. Giá Mua được quy định tại Điều 3.1 (a) và Mục II của Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này;

"**Bên Mua**" có nghĩa là bên mua theo Hợp Đồng này với các thông tin chi tiết như được nêu tại Mục I. 2 của Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này;

"**Bên Bán**" có nghĩa là bên bán theo Hợp Đồng này với các thông tin chi tiết như được nêu tại Mục I. 1 của Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này;

"**Bảo Hành Kết Cấu**" có nghĩa như được quy định tại Điều 11.1 của Hợp Đồng này;

BẢN MẪU

"**Thuế GTGT**" có nghĩa là thuế giá trị gia tăng hoặc các loại thuế tương tự phải nộp có liên quan đến việc mua bán Căn Hộ theo Luật Pháp Việt Nam; và

"**Ngày Làm Việc**" có nghĩa là các ngày từ Thứ Hai đến Thứ Sáu, không bao gồm ngày nghỉ, ngày quốc lễ, ngày nghỉ chung theo quy định của Luật Pháp Việt Nam.

1.2 Diễn giải:

(a) Mọi tham chiếu đến Điều và Phụ Lục là các tham chiếu đến Điều và Phụ Lục của Hợp Đồng này; và

(b) Dẫn chiếu đến một người hoặc một bên thứ ba sẽ được hiểu là dẫn chiếu đến cá nhân hoặc pháp nhân được thành lập dưới bất kỳ hình thức nào cũng như những người thừa kế hoặc kế nhiệm họ.

ĐIỀU 2. MỤC ĐÍCH CỦA HỢP ĐỒNG NÀY

Bên Bán theo đây đồng ý bán và Bên Mua đồng ý và chấp nhận mua Căn Hộ theo các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này.

ĐIỀU 3. GIÁ MUA TỔNG CỘNG

3.1 Giá Mua Tổng Cộng bao gồm: Giá Mua, Phí Bảo Trì và Thuế GTGT (được quy định tại Mục II của Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này). Trong đó:

(a) Giá Mua bao gồm Giá Xây Dựng và Tiền Sử Dụng Đất:

(i) Phần phí và chi phí có liên quan đến việc xây dựng Tòa Nhà và cơ sở hạ tầng và tất cả các khoản phí và chi phí có liên quan đến việc xây dựng Căn Hộ ("**Giá Xây Dựng**");

(ii) Tiền sử dụng đất phải nộp khi xin cấp Giấy Chứng Nhận Sở Hữu ("**Tiền Sử Dụng Đất**")

(b) Phí bảo trì bằng với 2% của tổng số tiền quy định tại Điều 3.1 (a) nêu trên ("**Phí Bảo Trì**"). Bên Bán sẽ khấu trừ số phí bảo trì này từ Giá Mua Tổng Cộng và chuyển số phí bảo trì này vào một tài khoản riêng của ngân hàng thương mại trong thời hạn bảy (7) ngày kể từ ngày Bên Mua thanh toán cho Bên Bán theo lãi suất không kỳ hạn để tạm quản lý và sử dụng cho việc thanh toán chi phí bảo trì định kỳ, sửa chữa đột xuất, lắp đặt hoặc xây dựng lại các công trình hạ tầng hoặc các công trình khác phục vụ cho lợi ích chung của những người sử dụng Tòa Nhà, như duy trì mỹ quan chung hoặc nâng cao chất lượng cuộc sống cho người sử dụng Toà Nhà dưới sự đồng ý của cư dân trong trường hợp chưa thành lập Ban Quản Trị. Bên

BẢN MẪU

Bán có trách nhiệm bàn giao Phí Bảo Trì này cho Ban Quản Trị trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày Ban Quản Trị được thành lập; và

(c) Thuế GTGT tính trên Giá Xây Dựng.

3.2 Giá Mua Tổng Cộng không bao gồm:

(a) Phí bảo trì bổ sung để bảo trì phần sở hữu chung được thu tương ứng với phần diện tích sở hữu riêng của Bên Mua khi phí bảo trì được thu theo quy định tại Điều 3.1 (b) của Hợp Đồng này không đủ để bảo trì phần sở hữu chung của Tòa Nhà theo quy định của Nội Quy;

(b) Chi phí cho điện, nước, điện thoại và các tiện ích khác hay tiền đặt cọc cho các tiện ích này có liên quan đến Căn Hộ;

(c) Tất cả các khoản phí, lệ phí, chi phí và phí tổn (ngoại trừ Tiền Sử Dụng Đất được quy định tại Điều 3.1 (a) (ii) của Hợp Đồng này) mà Bên Mua phải thanh toán cho bất kỳ bên thứ ba nào hoặc phải nộp vào ngân sách Nhà nước theo quy định của Luật Pháp Việt Nam khi xin cấp Giấy Chứng Nhận Sở Hữu;

(d) Phí bảo hiểm cháy nổ bắt buộc cho Tòa Nhà, Phí Quản Lý Vận Hành và bất kỳ khoản phí hoặc lệ phí nào khác mà Bên Mua phải trả theo quy định của Luật Pháp Việt Nam và được quy định tại Nội Quy;

(e) Tiền mua hoặc phí mà Bên Mua phải trả cho phần diện tích đỗ xe ô tô trong Tòa Nhà (trường hợp Bên Bán bán diện tích đỗ xe ô tô này thì khi đó, việc mua bán phần diện tích đỗ xe ô tô này sẽ được thực hiện trên cơ sở ưu tiên bán cho người nào đến mua trước); và

(f) Các khoản lệ phí, phí và chi phí khác mà có thể được Luật Pháp Việt Nam yêu cầu Bên Mua hoặc cư dân của Tòa Nhà phải thanh toán hoặc phải gánh chịu.

ĐIỀU 4. THÔNG BÁO THANH TOÁN

4.1 Giá Mua, Thuế GTGT và Phí Bảo Trì sẽ được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán theo đúng lịch biểu thanh toán được quy định tại Phụ Lục 3 của Hợp Đồng này. Trong trường hợp có sự chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Của Căn Hộ trên thực tế khác biệt so với Diện Tích Được Đo như được quy định tại Mục V. 1. của Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này thì khoản tiền chênh lệch / tiền thiếu hụt (nếu có) sẽ được Bên Mua hay Bên Bán,

BẢN MẪU

tùy từng trường hợp cụ thể, thanh toán trong vòng ba (3) tháng kể từ Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo.

4.2 Vào Ngày Ký Kết, tất cả các khoản thanh toán mà Bên Mua đã trả cho Bên Bán (nếu có) sẽ được xem như số tiền thanh toán một phần của Giá Mua Tổng Cộng mà Bên Mua phải trả theo Hợp Đồng này, và tại thời điểm đó, nếu Bên Mua chưa thanh toán bất cứ khoản nợ nào, tiền lãi chậm thanh toán được tính theo đó hoặc bất kỳ khoản tiền chưa thanh toán nào khác đã đến hạn phải trả bởi Bên Mua cho Bên Bán (nếu có) thì tổng giá trị gộp của các khoản tiền này sẽ tự động chuyển thành khoản nợ tương ứng của Bên Mua đối với Bên Bán theo Hợp Đồng này và Bên Mua cũng sẽ có nghĩa vụ thanh toán tiền lãi chậm thanh toán được tính trên số tiền nợ này cho Bên Bán theo quy định tại Điều 5 của Hợp Đồng này.

4.3 Bên Bán sẽ gửi một thông báo về đợt thanh toán phần Giá Mua Tổng Cộng sắp đến hạn Bên Mua phải thanh toán theo quy định tại Phụ Lục 3 của Hợp Đồng này. Bên Mua sẽ thanh toán theo đợt thanh toán cho Bên Bán vào, trước hoặc trong vòng mười (10) ngày kể từ ngày đến hạn tương ứng như được nêu trong thông báo thanh toán. Nếu không thanh toán đúng hạn thì Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán tiền lãi chậm thanh toán theo quy định tại Điều 5 của Hợp Đồng này.

4.4 Tất cả các khoản thanh toán của Bên Mua cho Bên Bán theo Hợp Đồng này sẽ được thực hiện đầy đủ và sẽ chỉ được hoàn trả nếu việc hoàn trả được quy định rõ trong Hợp Đồng này.

4.5 Mọi khoản thanh toán theo Hợp Đồng này sẽ được trả bằng tiền Đồng Việt Nam và bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản ngân hàng. Nếu Bên Mua lựa chọn thanh toán bằng chuyển khoản ngân hàng, Bên Mua sẽ thanh toán đầy đủ và đúng hạn cho Bên Bán theo Hợp Đồng này bằng cách chuyển tiền vào tài khoản của Bên Bán với các chi tiết được nêu tại Mục I. 1 của Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này. Sau khi Bên Mua hoàn thành việc chuyển khoản, Bên Mua sẽ ngay lập tức chuyển cho Bên Bán các chứng từ chứng minh việc thanh toán đó nếu bên Bán có yêu cầu. Mọi khoản thanh toán của Bên Mua chỉ được xem là đã nhận được bởi Bên Bán sau khi số tiền phải thanh toán được ghi có vào tài khoản ngân hàng của Bên Bán. Bên Mua sẽ chịu trách nhiệm thanh toán đối với tất cả các phí ngân hàng và lệ phí khác phải trả hoặc phải chịu liên quan đến việc thanh toán.

4.6 Bên Bán có quyền giữ mọi khoản thanh toán được Bên Bán nhận từ Bên Mua trong tài khoản ngân hàng của Bên Bán ngoại trừ Phí Bảo Trì như được quy định tại Điều 3.1 (b) của Hợp Đồng này.

BẢN MẪU

ĐIỀU 5. LÃI CHẬM THANH TOÁN

Nếu Bên Mua không thanh toán bất kỳ khoản tiền nào đến hạn phải thanh toán theo Hợp Đồng này, bao gồm cả các khoản tiền đến hạn và phải trả vào ngày đến hạn được quy định tại thông báo thanh toán nêu tại Điều 4.3 của Hợp Đồng này hoặc bất kỳ thông báo thanh toán nào khác theo nghĩa vụ thanh toán được quy định trong Hợp Đồng này do Bên Bán ban hành tùy từng thời điểm, thì Bên Mua phải trả tiền lãi chậm thanh toán trên bất kỳ số tiền đến hạn và phải thanh toán nào theo Hợp Đồng này với lãi suất bằng mức lãi suất cho vay do chi nhánh của Vietcombank tại Hà Nội công bố tại thời điểm thanh toán thực tế cho mỗi ngày chậm thanh toán, tính từ sau ngày thứ mười (10) kể từ ngày đến hạn cho đến ngày Bên Bán nhận tiền thanh toán đầy đủ. Tổng thời gian cho việc chậm thanh toán của Bên Mua từ Đợt 1 đến Đợt 8 theo quy định tại Phụ Lục 3 của Hợp Đồng này không được vượt quá tám mươi (80) ngày. Việc thanh toán cho mỗi đợt thanh toán theo Hợp Đồng này không được vượt quá bốn mươi (40) ngày kể từ ngày đến hạn, nếu không Bên Bán sẽ có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này theo quy định tại Điều 16.1 (b) của Hợp Đồng này.

ĐIỀU 6. CHẤT LƯỢNG CĂN HỘ

6.1 Bên Bán cam kết đảm bảo chất lượng Tòa Nhà và các vật liệu xây dựng Căn Hộ sẽ theo đúng yêu cầu trong thiết kế của Tòa Nhà (thiết kế đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt) và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng căn hộ như đã được Các Bên thỏa thuận tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này.

Tiến độ xây dựng của Toà Nhà ước tính cụ thể như sau:

- Giai đoạn 1: Thi công cọc và móng – 05 tháng;
- Giai đoạn 2: Thi công kết cấu phần thân – 12 tháng;
- Giai đoạn 3: Hoàn thiện kiến trúc và cơ điện - 13 tháng;

6.2 Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng yêu cầu trong thiết kế Toà Nhà (thiết kế đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt) và đảm bảo chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng theo Luật Pháp Việt Nam.

6.3 Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại Căn Hộ theo đúng yêu cầu trong thiết kế của Toà Nhà (thiết kế đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt) và tiến độ đã được phê duyệt trước Ngày Bàn Giao, bao gồm: hệ thống đường giao thông, hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt, hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống cung cấp chất đốt.

BẢN MẪU

ĐIỀU 7. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN

7.1 Bên Bán có quyền:

(a) yêu cầu Bên Mua thanh toán đầy đủ và đúng hạn Giá Mua Tổng Cộng theo quy định của Hợp Đồng này;

(b) yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Điều 10 của Hợp Đồng này;

(c) được bảo lưu quyền sử dụng Căn Hộ và có quyền từ chối bàn giao Căn Hộ hoặc bàn giao bản gốc Giấy Chứng Nhận Sở Hữu cho Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo quy định trong Hợp Đồng này;

(d) được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng của Toà Nhà có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của Luật Pháp Việt Nam về xây dựng; trong trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn Hộ thì Bên Bán phải có sự thỏa thuận của Bên Mua;

(e) thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban Quan Trị trong thời gian Ban Quản Trị chưa được thành lập; ban hành Nội Quy; thành lập Ban Quản Trị; lựa chọn và ký hợp đồng với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành kể từ khi đưa Toà Nhà vào sử dụng cho đến khi Ban Quản Trị được thành lập;

(f) yêu cầu Bên Mua thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính liên quan đến Hợp Đồng này và theo Luật Pháp Việt Nam; và

(g) Trước khi thành lập Ban Quản Trị, chấm dứt hoặc yêu cầu nhà cung cấp chấm dứt cung ứng điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu sau ba (3) Ngày Làm Việc kể từ ngày của thông báo bằng văn bản của Bên Bán gởi cho Bên Mua để yêu cầu khắc phục vi phạm nhưng Bên Mua vẫn không thanh toán đầy đủ và đúng thời hạn các khoản thanh toán liên quan đến Phí Quản Lý Vận Hành và vi phạm Điều 23 Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Quyết định 08/2008/QĐ-BXD ngày 28/5/2008 và Điều 8 của Nội Quy trong Hợp Đồng này.

7.2 Bên Bán có nghĩa vụ:

(a) cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Toà Nhà và Căn Hộ đã cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp Đồng này một (1) bản vẽ thiết kế mặt bằng của Căn Hộ, một (1) bản vẽ thiết

BẢN MẪU

kế mặt bằng của tầng nơi có Căn Hộ, một (1) bản vẽ thiết kế mặt bằng của Toà Nhà đã được phê duyệt;

(b) xây dựng hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng theo quy hoạch của Dự Án và nội dung Dự Án đã được phê duyệt, và đảm bảo sau Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo, Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;

(c) đảm bảo Căn Hộ đã được chuẩn bị sẵn cho việc kết nối với hệ thống dịch vụ điện, nước của các nhà cung cấp địa phương;

(d) đảm bảo thiết kế Căn Hộ và Tòa Nhà tuân theo Luật Pháp Việt Nam về xây dựng;

(e) kiểm tra và giám sát việc xây dựng Căn Hộ để đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật theo đúng tiêu chuẩn thiết kế và kỹ thuật hiện hành;

(f) xác nhận văn bản thỏa thuận chuyển nhượng Hợp Đồng theo Điều 12.2 của Hợp Đồng này;

(g) bàn giao Căn Hộ theo thiết kế và danh sách vật liệu như được quy định tại Phụ Lục 2 và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn Hộ vào Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo;

(h) tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu cho các chủ sở hữu và người sử dụng của các căn hộ trong Tòa Nhà để bầu các thành viên và thành lập Ban Quản Trị theo quy định của Luật Pháp Việt Nam; thực hiện trách nhiệm của Ban Quản Trị khi Ban Quản Trị chưa được thành lập;

(i) bảo quản Căn Hộ trước Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo và thực hiện nghĩa vụ bảo hành như như quy định tại Điều 11 của Hợp Đồng này;

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

(l) nộp Tiền Sử Dụng Đất và các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Căn Hộ theo quy định của Luật Pháp Việt Nam;

(m) thay mặt Bên Mua, thực hiện các thủ tục cần thiết để xin cấp và bàn giao Giấy Chứng Nhận Sở Hữu cho Bên Mua, trừ khi được Bên Mua đề nghị khác đi bằng văn bản;

BẢN MẪU

(n) nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thoả thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định của Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

(o) Nộp phí bảo trì theo quy định của Luật Pháp Việt Nam đối với phần diện tích sở hữu riêng của Bên Bán và chuyển toàn bộ Phí Bảo Trì đã thu của Bên Mua theo quy định tại Điều 3.1 (b) của Hợp Đồng này; và

(p) bảo vệ thông tin của Bên Mua, không được phép thu thập và chuyển giao thông tin của Bên Mua cho bên thứ ba khi chưa có sự đồng ý của Bên Mua trừ trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu.

ĐIỀU 8. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

8.1 Bên Mua có quyền:

(a) nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định của Hợp Đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại Phần IV - Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này và hồ sơ của Căn Hộ theo quy định tại Điều 7.2 (a) của Hợp Đồng này;

(b) được sử dụng tối thiểu (01) chỗ để xe máy/xe đạp trong bãi đỗ xe của Toà Nhà tại vị trí thiết kế của Toà Nhà đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

(c) yêu cầu Bên Bán thay mặt Bên Mua thực hiện các thủ tục cần thiết để xin cấp Giấy Chứng Nhận Sở Hữu cho Bên Mua theo quy định của Luật Pháp Việt Nam, tùy thuộc vào việc tuân thủ của Bên Mua đối với Điều 9 của Hợp Đồng này và nhận Giấy Chứng Nhận Sở Hữu sau khi Bên Bán đã hoàn thành các thủ tục này, trừ khi Bên Mua tự thực hiện thủ tục này;

(d) được toàn quyền sở hữu, sở dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn Hộ đã mua theo quy định của Luật Pháp Việt Nam, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng (hệ thống đường giao thông, hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt, hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống cung cấp chất đốt) do các nhà cung cấp dịch vụ cung ứng trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao Căn Hộ;

(e) yêu cầu Bên Bán xây dựng hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng theo quy hoạch của tiến độ Dự Án và nội dung Dự Án đã được phê duyệt;

BẢN MẪU

(f) có quyền từ chối nhận bàn giao Căn Hộ nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại Điều 6.3 của Hợp Đồng này hoặc trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Của Căn Hộ trên thực tế nhỏ hơn/ lớn hơn 10% so với Diện Tích Được Đo. Việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Căn Hộ của Bên Mua đối với Bên Bán.

(g) yêu cầu Bên Bán tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu cho các chủ sở hữu và người sử dụng căn hộ để bầu các thành viên và thành lập Ban Quản Trị nhà chung cư theo quy định của Bộ Xây Dựng;

(h) yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Căn Hộ đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua thế chấp Căn Hộ tại tổ chức tín dụng; và

(j) yêu cầu Bên Bán nộp Phí Bảo Trì theo quy định tại Điều 3.1 (b) của Hợp Đồng này;

8.2 Bên Mua có nghĩa vụ:

(a) thực hiện thanh toán đầy đủ và đúng hạn mọi khoản thanh toán của Giá Mua Tổng Cộng theo đúng quy định tại Phụ Lục 3 của Hợp Đồng này và mọi khoản thuế được áp dụng, Phí Quản Lý Vận Hành, phí bảo trì bổ sung, bất kỳ khoản phí, lệ phí và chi phí nào khác phát sinh đối với Căn Hộ theo yêu cầu của Hợp Đồng này hoặc Luật Pháp Việt Nam cho Bên Bán, Ban Quản Trị và/hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành và đối với bất cứ dịch vụ nào được cung ứng cho Căn Hộ như điện, nước, viễn thông, … cho nhà cung cấp dịch vụ;

(b) cung cấp mọi tài liệu cần thiết và thực hiện mọi khoản thanh toán được yêu cầu theo quy định của Luật Pháp Việt Nam và các cơ quan có thẩm quyền cho việc xin cấp Giấy Chứng Nhận Sở Hữu đầy đủ và đúng hạn theo quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng này;

(c) kể từ Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo, với tư cách là chủ sở hữu, người chiếm hữu hoặc người sử dụng Căn Hộ thanh toán đầy đủ và đúng hạn cho Bên Bán, Ban Quản Trị (sau khi đã được thành lập) hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành (nếu Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành được Bên Bán hoặc Ban Quản Trị, tùy từng trường hợp cụ thể, ủy quyền để thu Phí Quản Lý Vận Hành) Phí Quản Lý Vận Hành, tiền điện, nước và các khoản phí tiện ích khác

BẢN MẪU

(nếu có) và bất kỳ khoản thanh toán nào khác theo quy định của Hợp Đồng này, Nội Quy và Luật Pháp Việt Nam;

(d) ngoại trừ Tiền Sử Dụng Đất như quy định tại Điều 3.1 (a) (ii) của Hợp Đồng này, nếu có bất cứ khoản thuế sử dụng đất hoặc thuế nhà ở nào phải trả đối với Căn Hộ vào hoặc sau ngày Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán các khoản thuế này theo quy định của Luật Pháp Việt Nam. Trong trường hợp này, Bên Mua sẽ trực tiếp thanh toán mọi khoản thuế cho cơ quan có thẩm quyền theo thông báo của Bên Bán và gửi cho bên Bán biên nhận đã thanh toán các khoản thuế đó.

(e) tạo điều kiện thuận lợi cho việc bảo trì và quản lý vận hành Tòa Nhà; và

(f) kể từ Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo, Bên Mua đồng ý rằng Căn Hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo đúng với Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành, Nội Quy và Luật Pháp Việt Nam.

ĐIỀU 9. GIẤY CHỨNG NHẬN SỞ HỮU

Bên Bán sẽ, trên cơ sở nỗ lực tối đa và thay mặt Bên Mua, thực hiện các thủ tục cần thiết để xin giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở để ghi nhận Bên Mua là chủ sở hữu của Căn Hộ ("**Giấy Chứng Nhận Sở Hữu**"). Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận Sở Hữu. Trong thời hạn mười lăm (15) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận Sở Hữu. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận Sở Hữu thì Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn Hộ cho Bên Mua. Trong trường hợp, Bên Bán thay mặt Bên Mua nộp hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận Sở Hữu thì:

(a) Bên Mua về phần mình phải hợp tác với Bên Bán trong việc có mặt tại cơ quan nhà nước có liên quan khi được yêu cầu và việc cung cấp các xác nhận, tài liệu và giấy tờ cần thiết theo yêu cầu, ký kết bổ sung các tài liệu và các hợp đồng theo thỏa thuận của Các Bên hoặc theo yêu cầu của cơ quan có liên quan cho mục đích công chứng Hợp Đồng này tại phòng công chứng có thẩm quyền (nếu Luật Pháp Việt Nam có yêu cầu) và các cơ quan có liên quan khác để được cấp Giấy Chứng Nhận Sở Hữu;

(b) Bên Mua sẽ phải chịu và thanh toán đầy đủ và đúng hạn Thuế GTGT và mọi khoản phí, lệ phí, chi phí và thuế phát sinh có liên quan (ngoại trừ tiền sử dụng đất phải nộp khi chuyển đổi hình thức sử dụng đất từ thuê đất sang giao đất đối với khu đất mà Tòa Nhà được xây dựng trên đó) mà

BẢN MẪU

Luật Pháp Việt Nam yêu cầu Bên Mua phải trả cho bên thứ ba hoặc đóng cho ngân sách Nhà nước khi Bên Mua xin cấp Giấy Chứng Nhận Sở Hữu;

(c) nếu trong quá trình xin cấp Giấy Chứng Nhận Sở Hữu, cơ quan nhà nước có bất kỳ thắc mắc và/hoặc yêu cầu nào về việc cung cấp thông tin, tài liệu liên quan đến việc chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của Bên Mua như được đề cập tại Điều 12 của Hợp Đồng này, thì Bên Mua có nghĩa vụ cung cấp và thực hiện như được yêu cầu; và

(d) Bên Mua thừa nhận rằng do việc cấp Giấy Chứng Nhận Sở Hữu cho Bên Mua là thuộc thẩm quyền duy nhất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nên thời gian xem xét và chấp thuận là hoàn toàn phụ thuộc vào cơ quan này. Tuy nhiên, Bên Bán sẽ nỗ lực hết sức để tạo mọi điều kiện thuận lợi cho việc cấp Giấy Chứng Nhận Sở Hữu cho Bên Mua.

ĐIỀU 10. BÀN GIAO

10.1 Bên Bán sẽ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua vào Ngày Bàn Giao theo quy định tại Mục IV của Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này. Phương thức bàn giao sẽ theo quy định tại Điều 10.6 của Hợp Đồng này.

10.2 Nếu do lỗi của Bên Bán mà Căn Hộ được bàn giao chậm hơn chín mươi ngày (90) kể từ Ngày Bàn Giao mà nguyên nhân trực tiếp không phải do Bên Mua hoặc Sự Kiện Bất Khả Kháng gây ra, Bên Bán sẽ phải trả tiền lãi căn cứ trên tổng số tiền của Giá Mua Tổng Cộng mà Bên Mua đã thanh toán theo mức lãi suất cho vay mà ngân hàng Vietcombank Hà Nội công bố cho Bên Bán tại thời điểm thanh toán thực tế, cho thời gian bàn giao chậm trễ tính từ thời điểm sau chín mươi (90) ngày kể từ Ngày Bàn Giao cho đến ngày bàn giao thực tế.

10.3 Việc chậm bàn giao Căn Hộ như được quy định tại Điều 10.2 của Hợp Đồng này không được vượt quá một trăm tám mươi (180) ngày kể từ Ngày Bàn Giao, nếu không Bên Mua sẽ có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này theo Điều 16.1 (d) của Hợp Đồng này.

10.4 Trong trường hợp xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng khiến cho Bên Bán không thể bàn giao Căn Hộ vào Ngày Bàn Giao thì Bên Bán sẽ có quyền trì hoãn việc bàn giao Căn Hộ cho đến khi Sự Kiện Bất Khả Kháng kết thúc và Bên Bán đã khắc phục được các hậu quả bất lợi của Sự Kiện Bất Khả Kháng này.

10.5 Trong trường hợp xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng khiến cho Bên Mua không thể nhận bàn giao Căn Hộ vào Ngày Bàn Giao thì Bên Mua sẽ có quyền trì hoãn việc bàn giao hoặc nhận bàn giao Căn Hộ cho đến khi Sự Kiện Bất Khả Kháng kết thúc và Bên Mua đã khắc phục được các hậu quả bất lợi của Sự Kiện Bất Khả Kháng này.

BẢN MẪU

10.6 Bên Bán sẽ gửi một thông báo bằng văn bản ("**Thông Báo Bàn Giao**") cho Bên Mua, trong đó nêu rõ:

(a) ngày cuối cùng mà Bên Mua phải nhận bàn giao Căn Hộ (không quá mười bốn (14) ngày kể từ ngày nhận Thông Báo Bàn Giao). Bên Mua có nghĩa vụ nhận bàn giao Căn Hộ trong vòng mười bốn (14) ngày kể từ ngày nhận Thông Báo Bàn Giao. Nếu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ trong vòng mười bốn (14) ngày kể từ ngày nhận Thông Báo Bàn Giao, Bên Mua sẽ ký Biên Bản Bàn Giao theo mẫu được đính kèm tại Phụ Lục 4 của Hợp Đồng này. Nếu Bên Mua hoặc người đại diện hợp pháp của Bên Mua không nhận bàn giao Căn Hộ trong vòng mười bốn (14) ngày kể từ ngày nhận Thông Báo Bàn Giao mà không phải do Sự Kiện Bất Khả Kháng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại Điều 8.1 (f) của Hợp Đồng này) thì Căn Hộ sẽ được xem là đã được Bên Bán bàn giao cho Bên Mua vào ngày thứ mười bốn (14) kể từ ngày của Thông Báo Bàn Giao và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao căn hộ theo Hợp Đồng này, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Căn Hộ ("**Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo**"); và

(b) khoản tiền trước khi bàn giao, bao gồm (i) đợt thanh toán lần thứ 9 theo quy định tại Phụ Lục 3, (ii) mọi khoản tiền đến hạn phải thanh toán theo Hợp Đồng này nhưng Bên Mua vẫn chưa thanh toán, và (iii) Phí Bảo Trì mà Bên Mua phải thanh toán đầy đủ cho Bên Bán chậm nhất vào ngày đến hạn tương ứng, nếu không Bên Mua có nghĩa vụ phải thanh toán cho Bên Bán khoản lãi chậm thanh toán theo quy định tại Điều 5 của Hợp Đồng này ("**Khoản Tiền Trước Khi Bàn Giao**").

10.7 Thông Báo Bàn Giao sẽ được đính kèm với một biên bản đo đạc của một nhà cung cấp dịch vụ đo đạc độc lập để đo Diện Tích Sử Dụng Của Căn Hộ. Diện Tích Sử Dụng Của Căn Hộ được đo bởi nhà cung cấp dịch vụ đo đạc độc lập này ("**Diện Tích Được Đo**") sẽ được đo dựa trên các nguyên tắc quy định tại Mục III.7 của Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này và sẽ được sử dụng cho các mục đích quy định tại Mục V của Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này. Trường hợp, Bên Mua không đồng ý với kết quả đo đạc, Bên Mua bằng chi phí của mình có thể thuê một bên thứ ba đo lại Căn Hộ theo quy định tại Thông Tư 03 trước sự chứng kiến và xác nhận của Bên Bán hoặc người đại diện của Bên Bán.

10.8 Kể từ Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo, Bên Mua phải gánh chịu mọi trách nhiệm và nghĩa vụ đối với Căn Hộ (ngoại trừ trách nhiệm pháp lý theo quy định của Luật Pháp Việt Nam và theo thoả thuận của Các Bên trong Hợp Đồng này và trách nhiệm bảo hành đối với Căn Hộ của Bên Bán), bao

gồm những thiệt hại hoặc tổn thất gây ra bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng, thanh toán Phí Quản Lý Vận Hành, phí bảo trì bổ sung , bất cứ khoản phí, lệ phí hoặc chi phí nào khác phát sinh có liên quan đến Căn Hộ và dịch vụ được cung cấp cho Căn Hộ như: điện, nước, viễn thông, v.v… cho các đơn vị cung ứng dịch vụ.

ĐIỀU 11. BẢO HÀNH

11.1 Tùy theo quy định của Điều 11 này, chính sách bảo hành của Bên Bán và Luật Pháp Việt Nam, Bên Bán sẽ cung cấp giới hạn trong vòng sáu mươi (60) tháng cho những khiếm khuyết kể từ Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo đối với kết cấu chính của Căn Hộ (như cột, sàn, trần, mái, tường, các phần ốp, lát, và trát), các thiết bị gắn liền với Căn Hộ (như hệ thống các loại cửa, hệ thống cung cấp chất đốt, đường dây cấp điện sinh hoạt và cấp điện chiếu sáng, và hệ thống thoát nước thải), và bao gồm khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, sụt Căn Hộ ("**Bảo Hành Kết Cấu**"). Ngoài những trường hợp thuộc Bảo Hành Kết Cấu, tất cả các khiếm khuyết xây dựng thông thường khác, kể cả các thiết bị khác gắn liền với Căn Hộ được quy định trong Mục IV của Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này, sẽ được bảo hành giới hạn trong vòng mười hai (12) tháng kể từ Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo ("**Bảo Hành Khiếm Khuyết**").

11.2 Bên Mua sẽ kịp thời thông báo cho Bên Bán bằng cách điền vào danh sách các khiếm khuyết trong thời hạn Bảo Hành Khiếm Khuyết trong vòng năm (5) Ngày Làm Việc kể từ ngày Bên Mua phát hiện ra các khiếm khuyết đó. Đồng thời Bên Bán sẽ nỗ lực khắc phục các thiệt hại, tổn thất phát sinh từ các khiếm khuyết đó. Trong vòng bảy (7) Ngày Làm Việc kể từ ngày Bên Bán nhận được danh sách khiếm khuyết này, Bên Bán sẽ có trách nhiệm kiểm tra danh sách khiếm khuyết để xác định khiếu nại của Bên Mua có hoặc không có liên quan đến Bảo Hành Kết Cấu hoặc Bảo Hành Khiếm Khuyết.

11.3 Nếu khiếu nại của Bên Mua liên quan đến Bảo Hành Khiếm Khuyết thì việc thay thế hoặc sửa chữa sẽ chỉ do Bên Bán hoặc bên được ủy quyền của Bên Bán thực hiện. Bên Mua sẽ hợp tác với Bên Bán bằng cách cho phép Bên Bán hoặc bên được ủy quyền của Bên Bán vào trong Căn Hộ để sửa chữa tất cả những khiếm khuyết.

11.4 Bảo Hành Kết Cấu và Bảo Hành Khiếm Khuyết không bao gồm bất kỳ thiệt hại nào sau đây:

(a) do bất cẩn, lỗi, hành vi trộm cắp, sử dụng sai mục đích hoặc chỉnh sửa của Bên Mua hoặc bất kỳ bên thứ ba nào; và/hoặc

(b) do Sự Kiện Bất Khả Kháng; và/hoặc

(c) do quá trình sử dụng hoặc hao mòn tự nhiên; và/hoặc

(d) không thuộc phạm vi bảo hành của Bên Bán.

ĐIỀU 12. CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

12.1 Bên Mua có quyền thực hiện các giao dịch như chuyển nhượng, cho thuê để ở, tặng cho và các giao dịch khác theo quy định của pháp luật về nhà ở sau khi đã được cấp Giấy Chứng Nhận Sở Hữu. Nếu Bên Mua muốn thế chấp Căn Hộ tại một tổ chức tín dụng trước khi được cấp Giấy Chứng Nhận Sở Hữu, thủ tục thế chấp sẽ tùy thuộc vào quy định của Luật Pháp Việt Nam.

12.2 Trong trường hợp Bên Mua là hộ gia đình, cá nhân hoặc tổ chức không có chức năng kinh doanh bất động sản ("**Bên Chuyển Nhượng**") mong muốn chuyển nhượng Hợp Đồng này và toàn bộ các quyền và lợi ích của mình theo Hợp Đồng này (bao gồm quyền mua Căn Hộ và các khoản thanh toán đã trả cho Bên Bán theo Hợp Đồng này) cho bất kỳ bên thứ ba nào ("**Bên Nhận Chuyển Nhượng**") trước Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo thì thủ tục cho việc chuyển nhượng Hợp Đồng này sẽ được thực hiện như sau:

(a) Bên Chuyển Nhượng và Bên Nhận Chuyển Nhượng phải lập văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng theo mẫu quy định tại Phụ Lục số 14 của Thông Tư 16 và đính kèm tại Phụ Lục 8 của Hợp Đồng này. Khi đề nghị công chứng, các bên phải xuất trình Hợp Đồng này để công chứng viên kiểm tra; nếu Hợp Đồng này được chuyển nhượng từ lần thứ hai trở đi thì khi đó, Bên Chuyển Nhượng và Bên Nhận Chuyển Nhượng cũng phải xuất trình (các) văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng ở lần trước.

(b) Sau khi ký kết văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng như được nêu trên, Bên Chuyển Nhượng phải thanh toán mọi khoản tiền đến hạn, nợ quá hạn, và/hoặc tiền lãi phải trả cho Bên Bán theo quy định của Hợp Đồng này tính đến ngày chuyển nhượng Hợp Đồng này. Sau đó Bên Chuyển Nhượng và Bên Nhận Chuyển Nhượng sẽ tiến hành thủ tục nộp thuế thu nhập theo quy định của Luật Pháp Việt Nam; và

(c) Sau khi đã hoàn thành thủ tục nộp thuế thu nhập, Bên Nhận Chuyển Nhượng nộp một (1) bộ hồ sơ đề nghị chuyển nhượng Hợp Đồng (gồm một bản sao hợp lệ của biên lai thuế thu nhập hoặc giấy tờ chứng minh về việc miễn thuế thu nhập; bản sao hợp lệ của Hợp Đồng; và bản gốc văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng đã có chứng nhận của công chứng) cho Bên Bán để Bên Bán xác nhận vào văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng. Miễn là việc chuyển

BẢN MẪU

nhượng không bị Luật Pháp Việt Nam ngăn cấm, Bên Bán có trách nhiệm xác nhận vào văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng và giao lại cho Bên Nhận Chuyển Nhượng trong vòng năm (5) Ngày Làm Việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ của Bên Nhận Chuyển Nhượng. Trong trường hợp này, Bên Bán không được thu bất kỳ một khoản phí nào phát sinh từ việc chuyển nhượng Hợp Đồng.

Để tránh hiểu lầm, việc Bên Bán đồng ý xác nhận vào thỏa thuận chuyển nhượng Hợp Đồng giữa Bên Chuyển Nhượng và Bên Nhận Chuyển Nhượng không được diễn giải hay hiểu như là việc Bên Bán đã kiểm tra và xác nhận rằng (i) Bên Chuyển Nhượng và Bên Nhận Chuyển Nhượng có đầy đủ điều kiện và năng lực hành vi dân sự theo quy định của Luật Pháp Việt Nam khi tham gia giao dịch chuyển nhượng được dự tính tại Điều này và (ii) giao dịch chuyển nhượng giữa họ là hoàn toàn tự nguyện và ngay tình và (iii) Bên Chuyển Nhượng và Bên Nhận Chuyển Nhượng đã hoàn tất bất kỳ và mọi nghĩa vụ (bao gồm cả nghĩa vụ kê khai và nộp thuế thu nhập cá nhân của Bên Chuyển Nhượng) và trách nhiệm theo quy định của Luật Pháp Việt Nam. Nếu có bất kỳ tranh chấp, vướng mắc, nghĩa vụ tồn đọng hay khiếu kiện nào liên quan đến, phát sinh từ giao dịch chuyển nhượng sẽ do Bên Chuyển Nhượng và Bên Nhận Chuyển Nhượng tự giải quyết.

12.3 Trong trường hợp Bên Mua là doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản mong muốn chuyển nhượng Hợp Đồng này và toàn bộ các quyền và lợi ích của mình theo Hợp Đồng này (bao gồm quyền mua Căn Hộ và các khoản thanh toán đã trả cho Bên Bán theo Hợp Đồng này) cho bất kỳ bên thứ ba nào trước Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo thì Bên Mua phải bán lại Căn Hộ thông qua sàn giao dịch bất động sản theo quy định của Luật Pháp Việt Nam.

12.4 Trong các trường hợp được nêu từ Điều 12.1 và 12.3 bên trên, sau khi Bên Bán xác nhận văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng:

(a) Bên Nhận Chuyển Nhượng sẽ thay thế Bên Mua tiếp tục thực hiện mọi nghĩa vụ và trách nhiệm theo Hợp Đồng này, bao gồm cả nghĩa vụ thanh toán, các khoản thuế, phí và lệ phí theo Hợp Đồng này và Nội Quy; và

(b) mọi khoản tiền đã được Bên Chuyển Nhượng thanh toán trước đó theo Hợp Đồng này hoặc Nội Quy sẽ không được Bên Bán hoàn lại mà sẽ được chuyển sang cho Bên Nhận Chuyển Nhượng..

Cho đến khi Bên Bán xác nhận văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng, Bên Chuyển Nhượng vẫn có trách nhiệm thực hiện mọi nghĩa vụ theo Hợp Đồng này. Hơn nữa, kể từ ngày Bên Bán xác nhận văn bản chuyển

BẢN MẪU

nhượng Hợp Đồng, Bên Bán sẽ chấm dứt giao dịch với Bên Chuyển Nhượng và trực tiếp giao dịch với Bên Nhận Chuyển Nhượng, và Bên Nhận Chuyển Nhượng sẽ trực tiếp thực thi các quyền và thực hiện các nghĩa vụ của Bên Chuyển Nhượng theo đúng quy định của Hợp Đồng này và sẽ được xem như là Bên Mua của Hợp Đồng này. Các Bên đồng ý rằng Bên Bán sẽ không có bất kỳ trách nhiệm nào đối với bất kỳ loại thuế, phí, phí tổn hay chi phí nào liên quan hay phát sinh từ việc chuyển nhượng Hợp Đồng này.

ĐIỀU 13. CAM KẾT PHẦN SỞ HỮU RIÊNG, PHẦN SỞ HỮU CHUNG VÀ CÔNG TRÌNH TIỆN ÍCH CỦA TÒA NHÀ

13.1 Bên Mua có quyền sở hữu riêng đối với diện tích sàn của Căn Hộ như được ghi nhận tại Giấy Chứng Nhận Sở Hữu, bao gồm diện tích thông thủy (diện tích bên trong) của Căn Hộ (bao gồm diện tích ban công và lôgia gắn liền với Căn Hộ (nếu có)), hệ thống trang thiết bị kỹ thuật thuộc sở hữu riêng gắn liền với Căn Hộ, và khu vực đỗ xe thuộc sở hữu riêng của Bên Mua (như được quy định tại Điều 3.2 (e) nêu trên).

13.2 Các công trình, thiết bị và phần diện tích trong Tòa Nhà thuộc sở hữu riêng của Bên Bán được liệt kê tại Phụ Lục 6 của Hợp Đồng này.

13.3 Bên Bán có quyền sử dụng phần diện tích thuộc sở hữu chung của các chủ sở hữu Căn Hộ trong Tòa Nhà như phần không gian, hành lang, cầu thang bộ và thang máy, sân thượng, khung, cột, tường chịu lực, tường bao Tòa Nhà, tường phân chia các Căn Hộ, sàn, mái, lối thoát hiểm, hệ thống bể phốt, lối đi bộ, sân chơi chung, khu vực đậu xe cho người khuyết tật và các khu vực khác không thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu trong Tòa Nhà.

13.4 Bên Mua sẽ thanh toán cho Bên Bán, Ban Quản Trị hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành, tùy từng trường hợp cụ thể, khoản phí quản lý vận hành theo mức do Bên Bán quyết định trong trường hợp không có Hội Nghị Nhà Chung Cư hoặc theo mức do Bên Bán và Ban Quản Trị thỏa thuận thông qua Hội Nghị Nhà Chung Cư, nhưng không vượt quá mức trần do Luật Pháp Việt Nam quy định tùy từng thời điểm, để thanh toán cho để thanh toán cho việc quản lý và vận hành Tòa Nhà ("**Phí Quản Lý Vận Hành**").

13.5 Mọi khoản phí sử dụng các dịch vụ giá trị gia tăng tại Tòa Nhà (nếu có) chỉ được thu khi Bên Mua có nhu cầu sử dụng các dịch vụ này và sẽ theo mức phí do Bên Bán quy định tùy từng thời điểm cụ thể phù hợp với quy định của Luật Pháp Việt Nam.

BẢN MẪU

ĐIỀU 14. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

14.1 Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, nếu cần sửa đổi hoặc bổ sung bất kỳ điều khoản nào của Hợp Đồng này thì việc sửa đổi hoặc bổ sung này phải được lập thành phụ lục đính kèm Hợp Đồng này, có chữ ký của Các Bên và là một phần không tách rời của Hợp Đồng này.

14.2 Bên Mua cam kết đã tìm hiểu và xem xét kỹ thông tin về Căn Hộ và theo đây đồng ý chấp nhận Căn Hộ với các điều chỉnh, thay đổi hoặc thay thế theo quy định tại Mục V của Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này.

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

14.4 Các Bên cam kết thực hiện đúng tất cả các thỏa thuận đã quy định tại Hợp Đồng này.

ĐIỀU 15. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG

15.1 Các Bên nhất trí thoả thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng:

(a) do thiên tai như: bão, lũ, lụt, hoả hoạn, giông tố, động đất và các thiên tai khác, bạo loạn, chiến tranh (dù tuyên bố hoặc không tuyên bố), đảo chính, bạo động chính trị và các hành động quân sự tương tự, tình trạng bất ổn dân sự và đình công, bãi công và các tranh chấp lao động khác, tẩy chay, cấm đoán; và / hoặc

(b) do thay đổi chính sách pháp luật của Việt Nam; và / hoặc

(c) do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; và / hoặc

(d) việc bùng phát nghiêm trọng dịch bệnh truyền nhiễm ảnh hưởng đến mật độ dân số chung do cơ quan y tế công bố.

15.2 Mọi trường hợp khó khăn về tài chính sẽ không được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng.

15.3 Việc một Bên không thực hiện hoặc chậm trễ thực hiện nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này sẽ không cấu thành một vi phạm đối với Hợp Đồng này nếu và trong chừng mực mà việc không thực hiện hoặc chậm trễ thực hiện đó là do Sự Kiện Bất Khả Kháng. Khi có Sự Kiện Bất Khả Kháng xảy ra, Bên gặp Sự Kiện Bất Khả Kháng có nghĩa vụ thông báo cho Bên kia bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp trong thời hạn mười (10) Ngày Làm Việc kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng khi nhận và/hoặc khi

BẢN MẪU

nhận ra không có khả năng thực hiện các nghĩa vụ do Sự Kiện Bất Khả Kháng và phải đồng thời cung cấp các văn kiện chứng nhận thực tế, xác nhận các sự cố gặp phải và nêu lý do trì hoãn của việc thực hiện Hợp Đồng và sẽ nỗ lực hết sức để tránh hoặc loại bỏ nguyên nhân gây ra Sự Kiện Bất Khả Kháng.

15.4 Nghĩa vụ của Các Bên theo Hợp Đồng này (ngoài nghĩa vụ nỗ lực hết sức để loại bỏ nguyên nhân gây ra Sự Kiện Bất Khả Kháng) sẽ được tiếp tục thực hiện trong phạm vi thực tế cho phép trong suốt thời gian xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng.

15.5 Ngoại trừ Điều 10.3 của Hợp Đồng này, nếu Sự Kiện Bất Khả Kháng xảy ra và khiến cho Hợp Đồng này không thể thực hiện trong thời hạn ba (3) tháng liên tiếp trở lên, mỗi Bên đều có quyền chấm dứt Hợp Đồng này theo Điều 16.1 (e) của Hợp Đồng này.

ĐIỀU 16. THỜI HẠN VÀ CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

16.1 Hợp Đồng này sẽ có hiệu lực kể từ Ngày Ký Kết và sẽ chấm dứt khi xảy ra một trong các sự kiện sau:

(a) Bên Mua đồng ý bằng văn bản chấm dứt Hợp Đồng này trước thời hạn; hoặc

(b) Theo Điều 5 của Hợp Đồng này; hoặc

(c) Bên Bán đồng ý bằng văn bản chấm dứt Hợp Đồng này trước thời hạn; hoặc

(d) Theo Điều 10.3 của Hợp Đồng này; hoặc

(e) Chấm dứt bởi một trong Các Bên theo Điều 15.5 và Mục V. 1. của Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này.

16.2 Cho mục đích của Điều 16.1 (b), Hợp Đồng này có thể chấm dứt bằng cách Bên Bán gửi cho Bên Mua một văn bản thông báo trước bảy (7) ngày và sau khi hết thời hạn thông báo trước này, Điều 16.3 dưới đây sẽ được áp dụng.

16.3 Nếu Hợp Đồng này bị chấm dứt theo Điều 16.1 (a) hoặc (b) thì hậu quả sẽ như sau:

(a) Hợp Đồng này sẽ không còn hiệu lực trừ bất cứ vi phạm nào đã xảy ra trước khi Hợp Đồng chấm dứt;

BẢN MẪU

(b) Bên Bán có quyền ký kết hợp đồng mua bán căn hộ khác để bán Căn Hộ cho bất cứ bên thứ ba nào;

(c) Bên Bán sẽ có quyền khấu trừ những khoản tiền sau đây từ bất kỳ khoản thanh toán nào của Giá Mua Tổng Cộng mà Bên Bán đã nhận được từ Bên Mua:

(i) khoản phạt tương đương 15% Giá Mua Tổng Cộng mà Bên Mua phải chịu do Bên Mua vi phạm Hợp Đồng này;

(ii) bồi thường cho bất kỳ thiệt hại mà mà Bên Bán phải gánh chịu do việc Bên Mua không thực hiện Hợp Đồng này; và

(iii) lãi chậm thanh toán theo quy định tại Điều 5 bên trên.

(d) Phần còn lại của Giá Mua Tổng Cộng đã nhận được từ Bên Mua sẽ chỉ được Bên Bán hoàn trả không tính lãi cho Bên Mua trong vòng chín mươi (90) ngày sau khi đã khấu trừ các khoản tiền quy định tại Điều 16.3 (c) của Hợp Đồng này; và

(e) Trong trường hợp Giá Mua Tổng Cộng đã thu được từ Bên Mua không đủ để khấu trừ các khoản tiền theo quy định tại Điều 16.3 (c) của Hợp Đồng này thì khi đó, trong vòng bảy (7) ngày sau khi chấm dứt Hợp Đồng, Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán bất kỳ khoản thiếu hụt nào, nếu không Bên Mua sẽ phải trả tiền lãi chậm thanh toán theo quy định tại Điều 5.

16.4 Nếu Hợp Đồng này chấm dứt theo Điều 16.1 (c) hoặc 16.1 (d) thì hậu quả sẽ như sau:

(a) Hợp Đồng này sẽ không còn hiệu lực trừ bất cứ vi phạm nào đã xảy ra trước khi Hợp Đồng chấm dứt;

(b) Bên Bán có quyền ký kết hợp đồng mua bán căn hộ khác để bán Căn Hộ cho bất cứ bên thứ ba nào;

(c) Bên Mua có quyền yêu cầu Bên Bán thanh toán các khoản tiền sau:

(i) tất cả các khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán liên quan đến Hợp Đồng này;

(ii) bồi thường cho bất kỳ thiệt hại mà mà Bên Mua phải gánh chịu do việc Bên Bán không thực hiện Hợp Đồng này; và

BẢN MẪU

(iii) khoản phạt tương đương với 15% Giá Mua Tổng Cộng mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán do Bên Bán vi phạm Hợp Đồng này; và

(iv) tiền lãi do việc chậm bàn giao Căn Hộ của Bên Bán theo quy định tại Điều 10.2 của Hợp Đồng này.

(d) Các khoản tiền như được quy định tại Điều 16.4 (c) nêu trên sẽ được Bên Bán thanh toán cho Bên Mua trong vòng sáu mươi (60) ngày kể từ ngày Hợp Đồng này chấm dứt.

16.5 Việc chấm dứt Hợp Đồng này theo điều 16.1 (e) của Hợp Đồng này sẽ không được coi là vi phạm Hợp Đồng này.

ĐIỀU 17. THÔNG BÁO VÀ PHẢN HỒI

17.1 Mọi thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ, … của một Bên gửi cho Bên kia sẽ được lập bằng văn bản và gửi đến địa chỉ nêu tại Mục I của Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này, trừ khi Các Bên có văn bản thông báo thay đổi địa chỉ theo mẫu đính kèm tại Phụ Lục 7. Một Bên sẽ không có bất kỳ nghĩa vụ nào phát sinh từ việc thay đổi địa chỉ liên lạc của Bên kia nếu như văn bản thông báo thay đổi địa chỉ không được nhận theo quy định tại Điều 17.3 của Hợp Đồng này.

17.2 Trường hợp có nhiều người cùng mua Căn Hộ theo Hợp Đồng này, mọi thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ,… sẽ được gửi bởi Bên Bán đến từng người trong Bên Mua.

17.3 Mọi thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ,… của một Bên gửi cho Bên kia theo Hợp Đồng này sẽ được xem là đã được nhận bởi Bên kia:

(a) nếu trao tận tay và có biên nhận, thì vào ngày của biên nhận; hoặc

(b) Nếu gửi bằng fax, thì vào ngày bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công; hoặc

(c) nếu gửi bằng thư đảm bảo, thì hết ba (3) Ngày Làm Việc kể từ ngày có bằng chứng xác nhận của bưu điện đã gửi bằng thư đảm bảo.

ĐIỀU 18. ĐẢM BẢO KHÁC

18.1 Bên Mua và/hoặc bất kỳ bên thứ ba có liên quan nào khác đảm bảo rằng mình có đủ tư cách, điều kiện để mua và sở hữu Căn Hộ theo quy định của Luật Pháp Việt Nam và để thực hiện mọi hành vi và ký kết tất cả các tài liệu khác với tư cách là Bên Bán mà có thể được yêu cầu theo quy

BẢN MẪU

định của Luật Pháp Việt Nam tại từng thời điểm nhằm làm cho Hợp Đồng này có hiệu lực.

18.2 Bên Mua thừa nhận rằng việc ký kết Hợp Đồng này là tự nguyện và sẽ tự chịu trách nhiệm cho bất cứ thua lỗ hoặc thiệt hại nào (dù trực tiếp hoặc gián tiếp) mà Bên Mua có thể phải gánh chịu do việc Bên Mua ký kết hoặc thực hiện Hợp Đồng này.

ĐIỀU 19. LUẬT ĐIỀU CHỈNH VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

19.1 Hợp Đồng này sẽ được phân tích, diễn giải và điều chỉnh bởi và theo quy định của Luật Pháp Việt Nam.

19.2 Trong trường hợp có bất kỳ tranh chấp nào phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp Đồng này, Các Bên sẽ giải quyết tranh chấp trước tiên thông qua thương lượng và hoà giải thiện chí. Nếu tranh chấp không thể giải quyết được trong vòng hai mươi (20) ngày kể từ ngày của thông báo về việc tranh chấp do một Bên gởi cho Bên kia, thì mỗi Bên đều có thể đưa tranh chấp đó ra cơ quan toà án có thẩm quyền tại Việt Nam để giải quyết.

ĐIỀU 20. CÁC ĐIỀU KHOẢN KHÁC

20.1 Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ Ngày Ký Kết.

20.2 Bất kỳ phần, điều khoản hoặc quy định nào của Hợp Đồng này mà trở nên bất hợp pháp, vô hiệu, hết hiệu lực hoặc không thể thi hành theo Luật Pháp Việt Nam sẽ được xem là không có hiệu lực với Các Bên, và không ảnh hưởng đến hiệu lực của các điều khoản còn lại của Hợp Đồng. Trong trường hợp bất kỳ quy định nào của Hợp Đồng này, hoặc việc áp dụng quy định đó bị tòa án hay cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là bất hợp pháp hay không có hiệu lực thi hành, thì Các Bên sẽ nỗ lực một cách thiện chí để thỏa thuận về việc sửa đổi nhằm khắc phục việc bất hợp pháp hay không có hiệu lực thi hành đó ở mức độ tối đa có thể.

20.3 Mọi Phụ Lục đính kèm theo Hợp Đồng này và mọi văn bản sửa đổi, bổ sung đã được ký kết hợp lệ sẽ cấu thành những phần không tách rời của Hợp Đồng này và sẽ có hiệu lực và giá trị pháp lý như Hợp Đồng. Trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa các Phụ Lục và các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này, thì các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này sẽ được ưu tiên áp dụng.

20.4 Hợp Đồng này và các phụ lục đính kèm cấu thành một thỏa thuận hoàn chỉnh giữa Các Bên, và thay thế bất kỳ thỏa thuận, ghi nhớ, dàn xếp, liên lạc hoặc đề nghị nào đã thực hiện trước và liên quan đến vấn đề được nêu trong Hợp Đồng này. Bất kỳ sửa đổi hoặc bổ sung nào của Hợp Đồng

BẢN MẪU

này sẽ cũng không có hiệu lực trừ khi được lập bằng văn bản và được ký bởi Các Bên theo đúng quy định của Luật Pháp Việt Nam.

20.5 Nếu Hợp Đồng này do người đại diện theo ủy quyền ký kết thì bản gốc hoặc bản sao chứng thực của văn bản ủy quyền phải được đính kèm vào Hợp Đồng này.

20.6 Hợp Đồng này sẽ có giá trị pháp lý ràng buộc đối với Bên Bán và những người kế thừa hoặc nhận chuyển nhượng của Bên Bán, và đối với Bên Mua và những người nhận chuyển nhượng hoặc thừa kế của Bên Mua.

20.7 Hợp Đồng được lập thành bốn (4) bản gốc bằng tiếng Việt có giá trị ngang nhau. Mỗi Bên giữ một (1) bản gốc, một (1) bản gốc sẽ được nộp cho cơ quan thuế và một (1) bản gốc sẽ được nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu.

20.8 Trong trường hợp Bên Mua là bên nước ngoài, Các Bên có thể lập thêm hai (2) bản gốc bằng tiếng Anh. Mỗi Bên giữ một (1) bản gốc tiếng Anh. Bản tiếng Anh và bản tiếng Việt của Hợp Đồng này có giá trị pháp lý như nhau.

ĐỂ LÀM BẰNG, Các Bên đã ký hoặc để người đại diện theo ủy quyền của mình ký Hợp Đồng này vào Ngày Ký Kết.

Đại diện cho Bên Bán	**Bên Mua**
_____	_____

BẢN MẪU

PHỤ LỤC 1
THÔNG TIN CHI TIẾT HỢP ĐỒNG

I. Chi tiết Các Bên

1. Bên Bán

Công Ty TNHH Gamuda Land Việt Nam

GCN Đầu Tư số:	01122001436 do Ủy ban Nhân dân Tp. Hà Nội cấp ngày 21/10/2011
Địa chỉ trụ sở chính:	Km 1,5 Pháp Vân, Công viên Yên Sở, Phường Yên Sở, Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội
Điện thoại:	+84 439445699
Fax:	+84 439447723
Đại diện:	Ông Cheong Ho Kuan
Chức vụ:	Tổng Giám Đốc
Tài khoản ngân hàng số:	020 300 000 0540 (VND) 020 600 370 2413 (USD)
Ngân hàng:	VID PUBLIC BANK – SỞ GIAO DỊCH HÀ NỘI
Địa chỉ ngân hàng:	2 Ngô Quyền, Phường Lý Thái Tổ, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

2. Bên Mua

[*trong trường hợp là pháp nhân*]

[Tên công ty]
[Giấy ĐKKD / Giấy CNĐT] số: [•] do [•] cấp vào [ngày]
Địa chỉ trụ sở chính: [•]
Địa chỉ gửi thư từ: [•]
Điện thoại: [•]
Fax: [•]
Đại diện: [•]
Chức vụ: [•]
TK ngân hàng số: [•]
Ngân hàng: [•]
Địa chỉ ngân hàng: [•]

[*trong trường hợp là cá nhân*]

[Ông/Bà___]

[Giấy CMND/Passport] số: [•] do [•] cấp vào [ngày]

BẢN MẪU

Địa chỉ thường trú: [•]
Địa chỉ liên lạc: [•]
Điện thoại: [•]
Fax: [•]

[*trong trường hợp nhiều cá nhân cùng mua*]

[Ông/Bà___]
[Giấy CMND/Passport] số: [•] do [•] cấp vào [ngày]
Địa chỉ thường trú: [•]
Địa chỉ liên lạc: [•]
Điện thoại: [•]
Fax: [•]

Và

[Ông/Bà___]
[Giấy CMND/Passport] số: [•] do [•] cấp vào [ngày]
Địa chỉ thường trú: [•]
Địa chỉ liên lạc: [•]
Điện thoại: [•]
Fax: [•]

Các cá nhân cùng mua nêu trên thừa nhận rằng tất cả các dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp Đồng sẽ có nghĩa là dẫn chiếu đến mỗi người trong số các cá nhân cùng mua và tất cả nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên Mua theo Hợp Đồng là liên đới và Bên Bán không có nghĩa vụ xác định trách nhiệm đối với Bên Mua thuộc về người nào nhưng Bên Bán có quyền yêu cầu một cách riêng rẽ mỗi người mua phải thực hiện nghĩa vụ. Để thuận tiện, các cá nhân có tư cách là Bên Mua sẽ ủy quyền một người trong số họ làm đại diện để giao dịch với Bên Bán về bất kỳ vấn đề nào liên quan đến Hợp Đồng này ("**Người Đại Diện**") và tất cả công việc do Người Đại Diện thực hiện sẽ ràng buộc trách nhiệm của tất cả các cá nhân có tư cách là Bên Mua và Bên Bán không cần phải có được ý kiến đồng thuận của từng cá nhân có tư cách là Bên Mua. Tuy nhiên, bất kể việc ủy quyền như vừa nêu, tất cả giấy tờ bắt buộc phải có chữ ký của tất cả các cá nhân cùng mua thì những người này phải cùng ký vào các giấy tờ đó.

Cho mục đích của quy định nêu trên, tất cả các cá nhân có tư cách là Bên Mua theo đây đồng ý và chấp nhận [Ông/Bà___] sẽ là Người Đại Diện của mình.

II. Giá Mua Tổng Cộng

Giá Mua Tổng Cộng được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m^2 (x) với Diện Tích Sử Dụng Của Căn Hộ, cụ thể là: m^2 Diện Tích Sử Dụng Của Căn Hộ (x) đồng/1m^2 = đồng. (Bằng chữ:).

BẢN MẪU

Giá Mua Tổng Cộng là đồng. Bao gồm:

- Giá Mua là đồng trong đó:
  - Giá Xây Dựng: đồng
  - Tiền Sử Dụng Đất: đồng
- Phí Bảo Trì là đồng
- Tiền Thuế GTGT là đồng

III. Ngày Ký Kết

Ngày Ký Kết là

IV. Ngày Bàn Giao

Ngày Bàn Giao là ngày trong vòng 30 tháng kể từ ngày ký kết.

BẢN MẪU

PHỤ LỤC 2
ĐẶC ĐIỂM CĂN HỘ VÀ DANH SÁCH VẬT LIỆU KỸ THUẬT

I. Bản đồ vị trí

(Chi tiết xem tại bản vẽ đính kèm)

II. Bản vẽ mặt bằng, Mặt cắt, Mặt đứng

(Chi tiết xem tại bản vẽ mặt bằng của (i) Căn Hộ; (ii) tầng có Căn Hộ; và (iii) khối chung cư có Căn Hộ như được đính kèm)

III. Mô tả Căn Hộ

1. Căn hộ số:
2. Loại căn hộ: chung cư
3. Tầng số:
4. Toà Nhà:
5. Khu chung cư: The One Residence
6. Dự án: Gamuda Gardens
7. Diện Tích Sử Dụng Của Căn Hộ: m2 (± 2%)

   Diện tích sử dụng Căn Hộ là diện tích sử dụng riêng của Căn Hộ được tính theo kích thước thông thủy và được ghi vào Giấy Chứng Nhận Sở Hữu, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn Hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với Căn Hộ đó; không tính tường bao Căn Hộ, tường phân chia các căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ đã được phê duyệt;
8. Diện tích sàn xây dựng của Căn Hộ: [•]

   Diện tích sàn xây dựng của Căn Hộ là diện tích được tính từ tim tường bao, tường ngăn Căn Hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ.
9. Mục đích sử dụng: chỉ để ở.

10. Năm hoàn thành việc xây dựng: 2017

IV. Danh mục kết cấukỹ thuật:

STT	Hạng mục	Chi tiết	Mô tả
I	**Kết cấu**		Khung bê tông cốt thép
II	**Danh mục vật liệu hoàn thiện cho Căn hộ**		

BẢN MẪU

STT	Hạng mục	Chi tiết	Mô tả
1	Trần	Phòng bếp	Trần thạch cao
		Phòng vệ sinh	Trần thạch cao
		Các vị trí khác	Sơn hoàn thiện
2	Cửa đi	Cửa chính	Cửa gỗ công nghiệp chống cháy
		Cửa phòng ngủ	Cửa gỗ công nghiệp
		Cửa phòng vệ sinh	Cửa gỗ công nghiệp
		Cửa ra lôgia	Cửa kính khung nhôm sơn tĩnh điện
3	Cửa sổ		Cửa kính khung nhôm sơn tĩnh điện
4	Hoàn thiện sàn	Phòng ngủ chính	Sàn gỗ công nghiệp
		Các phòng ngủ khác	Lát gạch ceramic
		Phòng khách	Lát gạch ceramic
		Phòng bếp	Lát gạch ceramic
		Phòng vệ sinh	Lát gạch ceramic
		Lôgia	Lát gạch ceramic
5	Hoàn thiện tường	Phòng khách	Sơn hoàn thiện
		Phòng ngủ	Sơn hoàn thiện
		Phòng bếp	Sơn hoàn thiện
		Phòng vệ sinh	Ốp gạch ceramic
6	Thiết bị vệ sinh	Thiết bị cho tất cả các phòng vệ sinh	Cung cấp
7	Hệ thống PCCC	Đầu báo khói, báo nhiệt và hệ thống chữa cháy Sprinkler.	Cung cấp
8	Hệ thống điện, điện nhẹ.	Đầu chờ cho hệ thống dịch vụ internet, điện thoại và cáp truyền hình.	Cung cấp
		Đèn chiếu sáng	Cung cấp
		Ổ điện, công tắc	Cung cấp
9	Hệ thống điều hòa thông gió	Đường ống điều hòa không khí Quạt hút thải phòng vệ sinh	Cung cấp
III	**Danh mục vật liệu hoàn thiện cho Khu vực chung**		
1	Hệ thống chung	Hộp thư	Cung cấp
		Máy phát điện	Cung cấp
		Hệ thống camera	Cung cấp

BAN MẪU

STT	Hạng mục	Chi tiết	Mô tả
		Thùng rác	Cung cấp
		Bể nước, đồng hồ nước, đồng hồ điện	Cung cấp
2	Hệ thống PCCC	Hệ thống phòng cháy chữa cháy theo phê duyệt của cơ quan có thẩm quyền.	Cung cấp
3	Hành lang / Sảnh thang máy		Gạch đạt tiêu chuẩn chất lượng
4	Thang máy		Thang máy đạt tiêu chuẩn chất lượng

V. Chú ý

Các Bên theo đây thừa nhận và đồng ý những vấn đề sau về Căn Hộ:

1. Nếu Diện Tích Sử Dụng Của Căn Hộ trên thực tế khác biệt trong phạm vi ±2% so với Diện Tích Được Đo, Các Bên đồng ý và chấp nhận sẽ không yêu cầu Bên kia bồi thường. Nếu mức chênh lệch vượt quá ± 2% nhưng trong phạm vi ±10%, Các Bên sẽ điều chỉnh Giá Mua Tổng Cộng tương ứng với phần tăng hoặc giảm mà vượt quá ±2%. Nếu mức chênh lệch vượt quá ± 10%, Các Bên sẽ thỏa thuận và thống nhất cách xử lý theo quy định của Luật Pháp Việt Nam. Trong trường hợp thỏa thuận không thành, Bên Mua có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này.

   Trong trường hợp phải điều chỉnh Giá Mua Tổng Cộng, mức điều chỉnh sẽ được tính theo công thức sau:

   Giá Mua Tổng Cộng điều chỉnh (tăng/ giảm) = (X% - 2%) x Giá Mua Tổng Cộng, trong đó:

   - Giá Mua Tổng Cộng điều chỉnh: là số tiền chênh lệch (tăng / giảm) so với Giá Mua Tổng Cộng theo Hợp Đồng này mà Bên Mua phải trả thêm cho Bên Bán/ Bên Bán phải trả lại cho Bên Mua do Diện Tích Sử Dụng Của Căn Hộ và Diện Tích Được Đo chênh lệch hơn ± 2%.

   - X%: là tỷ lệ chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Của Căn Hộ trên thực tế và Diện Tích Được Đo.

   Ví dụ: nếu Diện Tích Được Đo nhiều hơn 7% so với Diện Tích Sử Dụng Của Căn Hộ thì Giá Mua Tổng Cộng điều chỉnh mà Bên Mua phải trả sẽ như sau:

BẢN MẪU

Giá Mua Tổng Cộng điều chỉnh (tăng) = (7%-2%) x Giá Mua Tổng Cộng.

Khoảng tiền chênh lệch / tiền thiếu hụt sẽ được Bên Mua hay Bên Bán, tùy từng trường hợp cụ thể, thanh toán trong vòng ba (3) tháng kể từ Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo.

2. Diện Tích Sử Dụng Của Căn Hộ sẽ không phụ thuộc vào diện tích được ghi nhận trong Giấy Chứng Nhận Sở Hữu. Vì vậy, diện tích được ghi nhận trong Giấy Chứng Nhận Sở Hữu được xác định theo diện tích thông thủy thực tế khi bàn giao Căn Hộ.

3. Bên Bán có thể điều chỉnh, thay đổi và/hoặc thay thế:

   (i) thiết kế bên trong của Căn Hộ; và/hoặc

   (ii) thiết kế, danh mục kết cấu kỹ thuật, đặc điểm, đặc trưng, mặt bằng sàn và/hoặc vật tư của Căn Hộ, phần sở hữu chung và Dự Án; và/hoặc

   (iii) mục đích sử dụng dự kiến của phần diện tích thuộc sở hữu chung;

   nếu các điều chỉnh, thay đổi và/hoặc thay thế đó được thực hiện theo thoả thuận với Bên Mua và theo yêu cầu, chỉ đạo, quyết định bằng văn bản của các cơ quan có thẩm quyền liên quan. Trong trường hợp như vậy, Bên Bán sẽ phải thay đổi thiết kế, kết cấu kỹ thuật, đặc điểm, đặc trưng, mặt bằng sàn và/hoặc vật tư của Căn Hộ, phần sở hữu chung và Dự Án, và/hoặc mục đích sử dụng dự kiến của phần sở hữu chung mà Bên Bán, theo ý kiến của các cơ quan có thẩm quyền và các điều chỉnh, thay đổi và/hoặc thay thế này của Bên Bán trong mọi trường hợp không được xem là việc vi phạm Hợp Đồng này và không phải chịu bất kỳ khoản bồi thường, phạt vi phạm và/hoặc nghĩa vụ pháp lý nào với Bên Mua và/hoặc bất kỳ bên thứ ba nào.

Mặc dù có quy định trên, Bên Bán sẽ cố gắng tối đa, trong chừng mực có thể và được phép, để hạn chế các điều chỉnh, thay đổi và/hoặc thay thế.

BẢN MẪU

PHỤ LỤC 3
LỊCH BIỂU THANH TOÁN

Đợt thanh toán	Lịch biểu thanh toán	Phần trăm của Giá Mua + thuế GTGT	Ghi chú
	Đăng ký đặt chỗ	50.000.000 VNĐ	
Đợt 1	Ngay sau khi ký Hợp Đồng[1]	10 %	50.000.000 VNĐ đăng ký đặt chỗ sẽ được chuyển sang Đợt thanh toán này
Đợt 2	30.08.2015	10 %	
Đợt 3	30.10.2015	10 %	
Đợt 4	30.12.2015	10 %	
Đợt 5	28.02.2016	10 %	
Đợt 6	29.04.2016	10 %	
Đợt 7	30.06.2016	10%	
Đợt 8	Ngay sau khi có Thông Báo Bàn Giao[2]	25 % và 2 % Phí Bảo Trì	
Đợt 9	Trong vòng 30 ngày kể từ ngày Bên Bán gửi cho Bên Mua thông báo bằng văn bản yêu cầu Bên Mua nộp các tài liệu cần thiết để Bên Bán thực hiện thủ tục xin Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu cho Bên Mua	5 %	

BẢN MẪU

[1] khi Bên Bán đã hoàn thiện phần móng của Toà Nhà và thiết kế của Tòa Nhà đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

[2] Tổng số tiền Bên Bán huy động của Bên Mua trước khi bàn giao Căn Hộ tuân theo Điều 39 của Luật Nhà Ở (không được vượt quá 70% giá trị Căn Hộ ở ghi trong hợp đồng).

PHỤ LỤC 4
BIÊN BẢN BÀN GIAO

[ngày]

Tôi, _____[họ tên], CMND số_____ cấp ngày _____ tại _____, đã kiểm tra Căn Hộ với các chi tiết như sau:

1. Căn hộ số: [•]
2. Loại căn hộ: [•]
3. Tầng số: [•]
4. Toà nhà: [•]
5. Khu chung cư: [•]
6. Dự án: [•]
7. Diện Tích Sử Dụng Của Căn Hộ: [•]
8. Diện Tích Được Đo: [•]
8. Chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Của Căn Hộ và Diện Tích Được Đo: [•]

và theo đây chấp nhận Căn Hộ sau khi đã xem xét đầy đủ tình trạng thực tế của Căn Hộ.

Trân trọng,

_____
Họ tên:

Xác nhận của
CÔNG TY TNHH GAMUDA LAND VIỆT NAM

_____
Họ tên:
Chức vụ:

BẢN MẪU

PHỤ LỤC 5

NỘI QUY QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG TÒA NHÀ CHUNG CƯ TẠI DỰ ÁN C2 - GAMUDA GARDENS

CĂN CỨ:

(1) Luật Nhà ở ngày 29 tháng 11 năm 2005 và Luật số 34/2009/QH12 ngày 18 tháng 6 năm 2009 sửa đổi Điều 126 của Luật Nhà ở và Điều 121 của Luật Đất đai;

(2) Luật Bảo vệ Quyền lợi Người tiêu dùng ngày 17 tháng 11 năm 2010;

(3) Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

(4) Nghị định số 99/2011/ND-CP ngày 27 tháng 10 năm 2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ Quyền lợi Người tiêu dùng;

(5) Quyết định số 08/2008/QD-BXD ngày 25 tháng 5 năm 2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành quy chế quản lý sử dụng tòa nhà chung cư;

(6) Thông tư số 37/2009/TT-BXD ngày 01 tháng 12 năm 2009 của Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định và quản lý giá dịch vụ nhà chung cư;

(7) Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở; và

(8) Thông tư số 03/2014/TT-BXD ngày 20 tháng 02 năm 2014 của Bộ Xây dựng sửa đổi bổ sung Điều 21 của Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở,

NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG TÒA NHÀ CHUNG CƯ NÀY bao gồm các điều khoản và điều kiện sau:

Điều 1. Định nghĩa và Diễn giải

1.1 Định nghĩa

Trong Nội Quy này, các thuật ngữ viết hoa dưới đây có nghĩa như sau:

"**Căn Hộ**" có nghĩa là mọi căn hộ nằm trong Tòa Nhà;

"**Hội Nghị Nhà Chung Cư**" có nghĩa là hội nghị của các Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng được tổ chức ít nhất mỗi năm một lần và là cơ quan có thẩm quyền cao nhất về quản lý sử dụng Tòa Nhà;

"**Tòa Nhà**" có nghĩa là cụm tòa nhà chung cư thuộc Dự Án;

"**C2- Gamuda Gardens**" có nghĩa là dự án phát triển nhà ở và thương mại được Bên Bán thực hiện tại Phường Yên Sở và Trần Phú, Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội;

"**Nghị Định 71**" có nghĩa là Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

"Nội Quy" có nghĩa là bản nội quy quản lý sử dụng tòa nhà chung cư này và bất kỳ bản sửa đổi, bổ sung nào của nó;

"**Chủ Đầu Tư**" có nghĩa là chủ đầu tư của Tòa Nhà - Công Ty TNHH Gamuda Land Việt Nam với trụ sở chính đặt tại Km 1.5 Pháp Vân, Công viên Yên Sở, Phường Yên Sở, Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội;

"**Luật Pháp Việt Nam**" có nghĩa là tất cả các luật, nghị định, quy định, thông tư, quyết định và các văn bản pháp lý khác được cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam ban hành tùy từng thời điểm;

"**Phí Bảo Trì**" có nghĩa là khoản phí phải trả cho việc bảo trì phần sở hữu chung bao gồm các diện tích và hệ thống hạ tầng kỹ thuật được xác định tại Mục 2 Phụ Chương 2 của Nội Quy này;

"**Ban Quản Trị**" có nghĩa là ban quản trị của Tòa Nhà do Hội Nghị Nhà Chung Cư bầu ra, bao gồm đại diện của Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng và đại diện của Chủ Đầu tư;

"**Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành**" có nghĩa là doanh nghiệp có năng lực chuyên môn về quản lý vận hành nhà chung cư, kể cả doanh nghiệp trực thuộc Chủ Đầu Tư, và là một bên ký kết hợp đồng với Chủ Đầu Tư để theo đó doanh nghiệp này sẽ chịu trách nhiệm cung cấp dịch vụ quản lý vận hành Tòa Nhà theo đúng các điều khoản và điều kiện được quy định tại hợp đồng đã ký;

BẢN MẪU

"**Phí Quản Lý Vận Hành**" có nghĩa là các khoản phí phải trả cho Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành cho việc quản lý và vận hành phần diện tích thuộc sở hữu chung của Tòa Nhà;

"**Chủ Sở Hữu**" có nghĩa là bất kỳ tổ chức hoặc cá nhân nào đang sở hữu hợp pháp Căn Hộ hoặc bất kỳ phần sở hữu riêng nào khác trong Tòa Nhà;

"**Dự Án**" có nghĩa là một dự án thành phần của C2 - Gamuda Gardens tọa lạc tại Phường Yên Sở và Trần Phú, Quận Hoàng Mai, Thành Phố Hà Nội;

"**Quy Chế Quản Lý Sử Dụng Nhà Chung Cư**" có nghĩa là Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư được ban hành kèm theo Quyết định 08/2008/QĐ-BXD ngày 28 tháng 5 năm 2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư, và bất cứ bản sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế nào của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư này do cơ quan có thẩm quyền ban hành tại từng thời điểm; và

"**Người Sử Dụng**" có nghĩa là bất kỳ tổ chức hoặc cá nhân nào đang sử dụng hợp pháp bất cứ phần sở hữu riêng nào trong Tòa nhà, bao gồm:

(a) Bên thuê hoặc bên thuê lại của bất kỳ phần sở hữu riêng nào trong Tòa nhà;

(b) Người thân, người giúp việc nhà, nhân viên, đối tác, khách hàng (nếu có) hoặc khách của Chủ Sở Hữu hoặc của bên thuê hoặc bên thuê lại của bất kỳ phần sở hữu riêng nào trong Tòa nhà, tùy từng trường hợp cụ thể; hoặc

(c) Bất kỳ người nào khác được phép của Chủ Sở Hữu để vào, cư ngụ hoặc sinh sống tại, hoặc sử dụng phần diện tích thuộc sở hữu riêng trong Tòa Nhà dưới bất kỳ phương thức nào, bất kể ngắn hạn hay dài hạn.

"**Ngày Làm Việc**" có nghĩa là ngày từ Thứ Hai đến Thứ Sáu, không bao gồm ngày nghỉ, ngày quốc lễ, ngày nghỉ chung theo quy định của Luật Pháp Việt Nam.

1.2 Diễn Giải

(a) Mọi tham chiếu đến Điều và Phụ Chương là các tham chiếu đến Điều và Phụ Chương của Nội Quy này;

(b) Các từ số ít cũng bao gồm số nhiều và ngược lại; và

(c) Dẫn chiếu đến một người hoặc một bên thứ ba sẽ được hiểu là dẫn chiếu đến cá nhân hoặc pháp nhân được thành lập dưới bất kỳ hình thức nào cũng như những người thừa kế hoặc thay thế họ.

Điều 2. Mục đích và yêu cầu của việc ban hành Nội Quy

2.1 Nâng cao điều kiện sống, đảm bảo an toàn cho cư dân, tạo lập nếp sống văn minh đô thị trong Tòa Nhà; duy trì chất lượng, kiến trúc, cảnh quan, vệ sinh môi trường của Tòa Nhà và Căn Hộ; và

2.2 Quy định quyền và nghĩa vụ, trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc quản lý sử dụng Tòa Nhà và Căn Hộ.

Điều 3. Phạm vi và đối tượng áp dụng

Nội quy này quy định các nội dung về quản lý sử dụng Tòa Nhà và áp dụng đối với các Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng, Chủ Đầu Tư, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành hoặc các cá nhân, tổ chức khác liên quan đến quản lý sử dụng Tòa Nhà.

Điều 4. Trách nhiệm của Chủ Đầu Tư

4.1 Lựa chọn và ký hợp đồng với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành để quản lý vận hành Tòa Nhà kể từ khi đưa Tòa Nhà vào sử dụng cho đến khi Ban Quản Trị được thành lập; đề xuất Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành để Hội Nghị Nhà Chung Cư lần thứ nhất thông qua;

4.2 Thu Phí Bảo Trì theo đúng quy định tại Nghị định 71, và quản lý Phí Bảo Trì tuân thủ quy định của Luật Pháp Việt Nam;

4.3 Bàn giao hệ thống kết cấu hạ tầng bên ngoài Tòa Nhà cho cơ quan quản lý chuyên ngành ở địa phương sau khi đã bán hết phần sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư cho các chủ sở hữu khác theo quy định của Luật Pháp Việt Nam;

4.4 Hướng dẫn việc sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị trong Tòa Nhà cho Người Sử Dụng;

4.5 Bàn giao một bộ bản vẽ hoàn công và hồ sơ có liên quan đến quản lý sử dụng Tòa Nhà đối với phần sở hữu chung cho Ban Quản Trị Tòa Nhà lưu giữ;

4.6 Chủ trì tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư và cử người đại diện tham gia vào Ban Quản Trị theo quy định tại Quy Chế Quản lý Sử Dụng Nhà Chung Cư; và

BẢN MẪU

4.7 Trước khi thành lập Ban QuảnTrị, được quyền ngừng cung cấp hoặc yêu cầu các nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các công trình tiện ích khác nếu Chủ Sở Hữu hoặc Người Sử Dụng vi phạm nghiêm trọng Điều 23 của Quy Chế Quản Lý Sử Dụng Nhà Chung Cư hoặc vi phạm Điều 8 của Nội Quy này sau khi hết thời hạn 3 Ngày Làm Việc kể từ ngày của thông báo bằng văn bản về việc khắc phục vi phạm do Chủ Đầu Tư gởi cho Chủ Sở Hữu hoặc Người Sử Dụng.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành

5.1 Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành được ký kết hợp đồng phụ với các doanh nghiệp khác để cung cấp dịch vụ cho Tòa Nhà (nếu có); giám sát việc cung cấp các dịch vụ quản lý vận hành Tòa Nhà đối với các doanh nghiệp nêu trên để đảm bảo thực hiện theo hợp đồng đã ký.

5.2 Trách nhiệm của Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành:

(a) Thực hiện việc quản lý vận hành Tòa Nhà. Quản lý vận hành Tòa Nhà bao gồm quản lý việc điều khiển, duy trì hoạt động của hệ thống trang thiết bị (bao gồm thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các trang thiết bị khác) thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung của Tòa Nhà; cung cấp các dịch vụ (bảo vệ, vệ sinh, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác) đảm bảo cho Tòa Nhà hoạt động bình thường;

(b) Thông báo bằng văn bản về những yêu cầu, những điều cần chú ý cho Người Sử Dụng khi bắt đầu sử dụng Tòa Nhà; hướng dẫn việc lắp đặt các trang thiết bị thuộc phần sở hữu riêng vào hệ thống trang thiết bị dùng chung trong Tòa Nhà;

(c) Định kỳ kiểm tra cụ thể, chi tiết các bộ phận cấu thành và các khu vực của Tòa Nhà để thực hiện việc quản lý vận hành Tòa Nhà một cách phù hợp;

(d) Thực hiện ngay việc ngăn ngừa nguy cơ gây thiệt hại Người Sử Dụng và sửa chữa bất kỳ chi tiết nào của phần sở hữu chung hoặc hệ thống trang thiết bị dùng chung bị hư hỏng, nhằm đảm bảo cho Tòa Nhà hoạt động bình thường;

(e) Thu Phí Quản Lý Vận Hành ủy quyền của Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị (sau khi được thành lập) theo đúng quy định của Luật Pháp Việt Nam;

(f) Phối hợp với Ban Quản Trị đề nghị nhà cung cấp điện, nước ngừng cung cấp, nếu Người Sử Dụng không thực hiện đóng góp đầy đủ,

đúng hạn Phí Quản Lý Vận Hành hoặc vi phạm các quy định tại Điều 23 của Quy Chế Quản Lý Sử Dụng Nhà Chung Cư và/hoặc Điều 8 của Nội Quy này mà không khắc phục sau khi hết thời hạn 3 Ngày Làm Việc kể từ ngày của thông báo bằng văn bản về việc khắc phục vi phạm do Chủ Đầu Tư gởi cho Chủ Sở Hữu hoặc Người Sử Dụng;

(g) Định kỳ 6 tháng một lần, báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành Tòa Nhà cho Ban Quản Trị và phối hợp với Ban Quản Trị lấy ý kiến của Người Sử Dụng về việc cung cấp dịch vụ cho Tòa Nhà; và

(h) Phối hợp với Ban Quản Trị, tổ dân phố trong việc bảo vệ an ninh, trật tự và các vấn đề có liên quan khác trong quá trình quản lý vận hành Tòa Nhà.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Ban Quản Trị

6.1 Thành phần Ban Quản Trị được quy định như sau:

(a) Thành phần Ban Quản Trị bao gồm đại diện các Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng và đại diện Chủ Đầu Tư hoặc đơn vị quản lý nhà chung cư. Ban Quản Trị có thể được bầu từ 05 đến 15 thành viên, tuỳ theo điều kiện cụ thể. Cơ cấu Ban Quản Trị gồm 01 Trưởng ban, 01 hoặc 02 Phó ban, trong đó có 01 Phó ban là thành phần do Chủ Đầu Tư hoặc đơn vị quản lý nhà chung cư cử tham gia Ban Quản Trị.

(b) Khi Chủ Đầu Tư sáp nhập hoặc chuyển quyền lợi và nghĩa vụ sang doanh nghiệp khác thì doanh nghiệp này có trách nhiệm cử người tham gia vào Ban Quản Trị. Chủ Đầu Tư có thể rút khỏi Ban Quản Trị khi Ban Quản Trị đã hoạt động tốt và công tác quản lý sử dụng nhà chung cư đã đi vào nền nếp và được Hội Nghị Nhà Chung Cư, Uỷ ban nhân dân cấp quận chấp thuận.

6.2 Trách nhiệm và quyền hạn của Ban Quản Trị:

(a) Chủ trì Hội Nghị Nhà Chung Cư; báo cáo cho Hội Nghị Nhà Chung Cư kết quả công tác quản lý sử dụng Tòa Nhà trong thời gian giữa hai kỳ Hội Nghị Nhà Chung Cư;

(b) Bảo vệ quyền lợi hợp pháp của những Người Sử Dụng trong việc sử dụng Tòa Nhà; kiểm tra đôn đốc Người Sử Dụng thực hiện đúng Nội Quy này và Quy Chế Quản lý Sử Dụng Nhà Chung Cư; tạo điều kiện để Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành hoàn thành tốt nhiệm vụ theo nội dung hợp đồng đã ký kết;

BẢN MẪU

(c) Thu thập, tổng hợp ý kiến, kiến nghị của Người Sử Dụng liên quan tới việc quản lý sử dụng Tòa Nhà để phản ánh với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành, các cơ quan chức năng, tổ chức, cá nhân có liên quan xem xét giải quyết;

(d) Ký kết hợp đồng cung cấp dịch vụ với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành và hợp đồng bảo trì với doanh nghiệp có tư cách pháp nhân về xây dựng phù hợp với Quy Chế Quản Lý Sử Dụng Nhà Chung Cư (việc lựa chọn các doanh nghiệp này phải được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua); theo dõi, giám sát việc quản lý vận hành và bảo trì Tòa Nhà theo nội dung hợp đồng đã ký kết để quản lý vận hành và bảo trì Tòa Nhà; nghiệm thu, chấp nhận, thanh toán và thanh lý hợp đồng với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành và doanh nghiệp xây dựng;

(e) Trực tiếp thu hoặc uỷ quyền cho Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành thu Phí Quản Lý Vận Hành;

(f) Kiểm tra các báo cáo thu, chi tài chính về quản lý vận hành và bảo trì Tòa Nhà do Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành và doanh nghiệp bảo trì Tòa Nhà thực hiện theo hợp đồng đã ký kết và báo cáo với Hội Nghị Nhà Chung Cư theo quy định tại Điều 6.1 (a);

(g) Phối hợp với chính quyền địa phương, tổ dân phố trong việc xây dựng nếp sống văn minh, giữ gìn trật tự an toàn xã hội trong Tòa Nhà được giao quản lý;

(h) Lấy ý kiến của Người Sử Dụng định kỳ 6 tháng một lần để làm cơ sở đánh giá chất lượng dịch vụ quản lý vận hành của Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành;

(i) Thực hiện các công việc khác do Hội Nghị Nhà Chung Cư giao;

(j) Được hưởng phụ cấp trách nhiệm và các chi phí hợp lý khác phục vụ cho hoạt động của Ban Quản Trị; và

(k) Không được tự tổ chức các bộ phận dưới quyền hoặc tự bãi miễn hoặc bổ sung thành viên Ban Quản Trị

6.2 Ban Quản Trị hoạt động theo nguyên tắc tập thể và quyết định theo đa số (cụ thể là trên năm mươi phần trăm (50%) thành viên Ban Quản Trị có mặt và biểu quyết).

6.3 Nhiệm kỳ hoạt động của Ban Quản Trị tối đa là 03 năm kể từ ngày được Uỷ ban nhân dân Quận Hoàng Mai ký quyết định công nhận.

BẢN MẪU

Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng

7.1 Quyền và nghĩa vụ của Chủ Sở Hữu:

(a) Quyền sở hữu đối với diện tích sử dụng của Căn Hộ hoặc bất kỳ phần diện tích thuộc sở hữu riêng nào khác đã mua theo hợp đồng mua bán được ký kết với Chủ Đầu Tư;

(b) Được quyền sử dụng diện tích thuộc phần sở hữu chung của Tòa Nhà, bao gồm các diện tích được quy định theo Điều 10.2;

(c) Yêu cầu người có trách nhiệm cung cấp thông tin, công khai các nội dung liên quan đến quản lý sử dụng Tòa Nhà;

(d) Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư;

(e) Có trách nhiệm thực hiện việc bảo trì đối với phần sở hữu riêng;

(f) Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn Phí Quản Lý Vận Hành, Phí Bảo Trì và các khoản phí khác phải nộp theo quy định của Nội Quy này và Quy Chế Quản Lý Sử Dụng Nhà Chung Cư;

(g) Tạo điều kiện thuận lợi để người có trách nhiệm thực hiện việc vận hành và bảo trì phần sở hữu chung của Tòa Nhà;

(h) Chấp hành Nội Quy, quy định về quản lý việc sử dụng Tòa Nhà; thực hiện đúng các quy định về phòng chống cháy, nổ, chữa cháy, vệ sinh công cộng, an ninh trật tự; phát hiện và thông báo kịp thời các hành vi vi phạm trong Tòa Nhà cho người có trách nhiệm;

(i) Thực hiện việc đăng ký tạm vắng, tạm trú theo đúng quy định của Luật Pháp Việt Nam;

(j) Thông báo các quy định của Nội Quy này cho người được uỷ quyền hợp pháp sử dụng Căn Hộ và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến sử dụng Căn Hộ của Chủ Sở Hữu; và

(k) Khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường thiệt hại đối với phần sở hữu chung của Tòa Nhà hoặc phần sở hữu riêng của Người Sử Dụng khác bị hư hỏng do mình gây ra.

7.2 Quyền và nghĩa vụ của Người Sử Dụng:

(a) Được sử dụng hợp pháp phần sở hữu riêng của Căn Hộ hoặc các phần sở hữu riêng khác khi được sự đồng ý của Chủ Sở Hữu và

BẢN MẪU

được sử dụng các phần diện tích thuộc sở hữu chung của Tòa Nhà;

(b) Yêu cầu Chủ Sở Hữu cung cấp Nội Quy này và các thông tin liên quan đến việc quản lý sử dụng Tòa Nhà;

(c) Tham gia Hội Nghị Nhà Chung Cư, đóng góp Phí Quản Lý Vận Hành nếu có thoả thuận với Chủ Sở Hữu;

(d) Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư; và

(e) Thực hiện các nghĩa vụ quy định tại các Điều 7.1 (g), (h), (i), (j) và (k) bên trên.

Điều 8. Các hành vi nghiêm cấm trong quản lý sử dụng Tòa Nhà

8.1 Cơi nới, chiếm dụng diện tích, không gian hoặc làm hư hỏng tài sản thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung dưới mọi hình thức; đục phá, cải tạo, tháo dỡ hoặc làm thay đổi phần kết cấu chịu lực, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, trang thiết bị sử dụng chung, kiến trúc bên ngoài của Tòa Nhà;

8.2 Phân chia hoặc chuyển đổi phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung trái quy định của Nội Quy này và Luật Pháp Việt Nam;

8.3 Gây tiếng ồn quá mức quy định; làm ảnh hưởng đến trật tự, trị an của Tòa Nhà;

8.4 Xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại bừa bãi; gây thấm, dột, ô nhiễm môi trường; chăn nuôi gia súc, gia cầm trong khu vực thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung;

8.5 Quảng cáo, viết, vẽ trái quy định của Nội Quy và Luật Pháp Việt Nam hoặc có những hành vi khác mà Luật Pháp Việt Nam không cho phép; sử dụng vật liệu hoặc màu sắc trên mặt ngoài Căn Hộ hoặc Tòa Nhà trái với quy định của Nội Quy này và Luật Pháp Việt Nam; thay đổi kết cấu, thiết kế của phần sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng (xây tường ngăn lên mặt sàn, đục phá Căn Hộ, cơi nới diện tích dưới mọi hình thức);

8.6 Sử dụng hoặc cho người khác sử dụng phần sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng trái với mục đích quy định;

8.7 Nuôi gia súc, gia cầm trong khu vực thuộc sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng làm ảnh hưởng tới trật tự, mỹ quan hoặc môi trường sống của

BẢN MẪU

các hộ khác và khu vực công cộng (nếu nuôi vật cảnh thì phải đảm bảo tuân thủ đúng quy định của Luật Pháp Việt Nam);

8.8 Kinh doanh các ngành nghề và các loại hàng hoá dễ gây cháy, nổ (kinh doanh hàn, ga, vật liệu nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm khác);

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

8.10 Sử dụng không đúng mục đích Phí Quản Lý Vận Hành và Phí Bảo Trì;

8.11 Đậu xe trong phần diện tích thuộc sở hữu chung mà không được sự cho phép của Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành tùy từng trường hợp. Xe đậu sai quy định sẽ bị khóa / phạt / di dời đến khu vực để xe (chi phí do chủ xe chịu; trong trường hợp chủ xe là khách của một Chủ Sở Hữu hoặc Người Sử Dụng thì chi phí do Chủ Sở Hữu hoặc Người Sử Dụng đó chịu). Trong trường hợp này, Chủ Đầu Tư và Ban Quản Trị và Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ thiệt hại nào xảy ra cho chiếc xe vì bất kỳ lý do gì;

8.12 Chủ Sở Hữu hoặc Người Sử Dụng để cho con em của mình gây bất kỳ thiệt hại nào cho phần diện tích thuộc sở hữu chung;

8.13 Phơi phóng trên cửa sổ hoặc lôgia (nếu có) hoặc phơi phóng hoặc để bất kỳ quần áo, khăn hay sản phẩm may mặc nào trong Căn Hộ nhưng có thể được nhìn thấy từ bên ngoài; và

8.14 Những hành vi bị cấm khác phù hợp với quy định của Luật Pháp Việt Nam, thuần phong, mỹ tục và những điều kiện thực tế của Toà Nhà, được thông báo tùy từng thời điểm bởi Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành tùy từng trường hợp (bằng cách niêm yết trên bản tin công cộng).

Điều 9. Các khoản phí phải đóng

9.1 Chỉ thu thêm Phí Bảo Trì khi Phí Bảo Trì bằng 2% Giá Mua Tổng Cộng của mỗi Căn Hộ và phí bảo trì theo quy định của Pháp Luật Việt Nam đối với phần sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư khi không đủ để bảo trì phần sở hữu chung của Tòa Nhà. Mức thu cụ thể của phần Phí Bảo Trì thu thêm sẽ được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua để đảm bảo nguyên tắc phần Phí Bảo Trì thu thêm này tương ứng với phần diện tích sở hữu riêng của từng Chủ Sở Hữu trong Tòa Nhà. Phần phí này chỉ sử dụng để bảo trì Tòa Nhà, không được sử dụng cho việc quản lý và vận hành Tòa Nhà và các mục đích khác.

9.2 Phí Quản Lý Vận Hành, phí giữ xe, phí sử dụng dịch vụ giá trị gia tăng và các khoản phí và chi phí khác phải được thanh toán hoặc cần được đóng góp bởi Chủ Sở Hữu hoặc Người Sử Dụng được quy định trong Phụ Chương 1.

9.3 Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng phải có nghĩa vụ nộp đầy đủ Phí Quản Lý Vận Hành cho Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành trong vòng ba (3) ngày đầu tiên mỗi tháng, bất kể Căn Hộ đang được sử dụng hoặc bỏ trống. Nếu không hoàn thành nghĩa vụ này, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành có quyền:

(a) áp đặt một khoản tiền lãi chậm thanh toán trên tổng số tiền chưa thanh toán theo mức lãi suất bằng với mức lãi suất cho vay do Vietcombank chi nhánh Hà Nội công bố tại thời điểm thực tế thanh toán cho khoảng thời gian chậm thanh toán; và/hoặc

(b) ngừng cung cấp hoặc yêu cầu các nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước hoặc các tiện ích khác sau khi hết thời hạn ba (3) Ngày Làm Việc kể từ ngày của thông báo bằng văn bản về việc khắc phục vi phạm do Chủ Đầu Tư gởi cho Chủ Sở Hữu hoặc Người Sử Dụng, cho đến khi nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Điều này được hoàn thành; và/hoặc

(c) đình chỉ bất kỳ dịch vụ nào do Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận hành, tùy từng trường hợp, cung cấp theo toàn quyền quyết định của mình mà không phải chịu bất kỳ trách nhiệm nào đối với Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng và không ảnh hưởng đến quyền của Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành, tùy từng trường hợp, trong việc yêu cầu Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng trả lãi suất chậm thanh toán; và/hoặc

(d) đình chỉ bất kỳ và tất cả các quyền và lợi ích của Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng trong một thời gian nhất định nhưng không làm giảm các nghĩa vụ của Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng theo Nội Quy này; và/hoặc

(e) đình chỉ bất kỳ cam kết nào của Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận hành, tùy từng trường hợp; và/hoặc

(f) áp dụng một hoặc nhiều biện pháp hạn chế, bao gồm như ở biện pháp đình chỉ cấp hoặc chấm dứt hiệu lực của vé hoặc thẻ ra vào cho xe hơi và/hoặc xe hai bánh; và/hoặc

BẢN MẪU

(g) thu hồi từ phía Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng bất kỳ chi phí hay trách nhiệm nào mà Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận hành, tùy từng trường hợp, phải chịu khi chi phí hay trách nhiệm đó liên quan đến hay phát sinh từ thiệt hại gây ra cho Tòa Nhà hoặc những tài sản khác do việc vi phạm Nội Quy của Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng, hoặc do thiếu sót của Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng; và/hoặc

(h) công bố công khai tên và địa chỉ của Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng vi phạm tại nơi mà Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành, tùy từng trường hợp, theo quy định của Luật Pháp Việt Nam; và/hoặc

(i) khởi kiện để thu hồi các khoản nợ đối với Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành, tùy từng trường hợp, cùng với lãi suất quy định tại Điều 9.3(a). Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng chịu trách nhiệm thanh toán mọi chi phí và phí tổn (bao gồm như các chi phí cho dịch vụ pháp lý) mà Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận hành, tùy từng trường hợp, phải chi trả hay gánh chịu; và/hoặc

(j) khởi kiện trong trường hợp Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận hành, tùy từng trường hợp, đúng với Luật Pháp Việt Nam.

Điều 10. Phần diện tích thuộc sở hữu riêng, phần diện tích thuộc sở hữu chung và phần diện tích sử dụng chung

10.1 Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu và Chủ Đầu Tư trong Tòa Nhà bao gồm các diện tích quy định tại Mục 1 của Phụ Chương 2.

10.2 Diện tích và hệ thống hạ tầng kỹ thuật thuộc sở hữu chung và thuộc quyền sử dụng chung của các chủ sở hữu trong Tòa Nhà (bao gồm Chủ Sở Hữu và Chủ Đầu Tư) bao gồm các diện tích quy định tại Mục 2 của Phụ Chương 2.

Điều 11. Giải quyết tranh chấp

11.1 Tranh chấp liên quan đến quyền sở hữu Căn Hộ hoặc hợp đồng dân sự đã ký kết trong suốt quá trình quản lý, vận hành và sử dụng Tòa Nhà sẽ được tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của Luật Pháp Việt Nam.

11.2 Tranh chấp về quyền sử dụng Căn Hộ được giải quyết trên cơ sở hoà giải nhưng phải đảm bảo tuân thủ các quy định của Nội Quy này. Nếu không

BẢN MẪU

hoà giải được trong vòng hai mươi (20) ngày kể từ ngày phát sinh tranh chấp thì chuyển Toà án giải quyết.

Điều 12. Xử lý vi phạm

12.1 Các hành vi vi phạm Nội Quy này sẽ được xử lý theo quy định của Luật Pháp Việt Nam.

12.2 Người lợi dụng chức vụ, quyền hạn làm trái các quy định của Nội Quy này thì tuỳ theo mức độ vi phạm sẽ bị xử lý hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự. Người có hành vi vi phạm nếu gây thiệt hại về vật chất thì phải bồi thường.

Điều 13. Sửa đổi Nội Quy

13.1 Việc sửa đổi Nội Quy này sẽ không có hiệu lực trừ khi được lập bằng văn bản và được Các Bên thông qua, hoặc được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua sau khi Ban Quản Trị được thành lập.

13.2 Mọi vấn đề chưa được quy định trong Nội Quy này có thể được bổ sung tùy từng thời điểm và phải được Các Bên thông qua, hoặc được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua sau khi Ban Quản Trị được thành lập.

13.3 Trong trường hợp Nội Quy này có bất kỳ quy định nào trái pháp luật hoặc trở nên không có hiệu lực thi hành thì quy định đó sẽ không được thực hiện và sẽ được sửa đổi bởi Các Bên thông qua, hoặc được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua sau khi Ban Quản Trị được thành lập.

Điều 14. Những quy định khác

14.1 Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng sau

(a) Chủ Sở Hữu theo đây cam kết và đảm bảo với Chủ Đầu Tư và Ban Quản Trị rằng trong trường hợp Căn Hộ được chuyển nhượng dưới bất kỳ hình thức nào, bao gồm như việc chuyển nhượng, chuyển giao, bán Căn Hộ từ Chủ Sở Hữu cho chủ sở hữu mới, thì Chủ Sở Hữu vẫn đảm bảo rằng, với tính chất là một điều kiện của việc chuyển nhượng, chuyển giao, bán đó, chủ sở hữu mới cũng cam kết và đảm bảo với Chủ Đầu Tư và Ban Quản Trị rằng họ sẽ tuân thủ Nội Quy này.

(b) Bất kể việc chuyển nhượng và/hoặc chuyển giao và/hoặc bán dự kiến, Chủ Sở Hữu sẽ vẫn thực hiện và bị ràng buộc bởi các quy định của Nội Quy này cho tới khi việc chuyển nhượng và/hoặc chuyển giao và/hoặc bán dự kiến đã được hoàn thành (với điều kiện là Điều 14.1(c) được áp dụng cho Phí Quản Lý Vận Hành và Phí Bảo Trì), và Chủ Sở Hữu vẫn phải tiếp tục chịu trách nhiệm với các vi phạm trước đó (nếu có).

PHÊ MẪU

(c) Chủ Sở Hữu sẽ tiếp tục chịu Phí Quản Lý Vận Hành và Phí Bảo Trì cho đến khi Chủ Đầu Tư nhận được bản chính đã ký của Thỏa Thuận Chuyển Nhượng Hợp Đồng Mua Bán như được quy định trong hợp đồng mua bán giữa Chủ Sở Hữu đầu tiên và Chủ Đầu Tư.

14.2 Bồi Thường

(a) Bất kể những quy định khác của Nội Quy này, Chủ Đầu Tư, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành, Ban Quản Trị, Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng sẽ tuân thủ và thực hiện mọi quy định và cam kết trong Nội Quy này.

(b) Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng sẽ luôn giữ cho Chủ Đầu Tư và Ban Quản Trị và Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành không bị ảnh hưởng, cũng như bồi thường cho các vụ kiện, khiếu nại, yêu cầu, phạt, bồi thường, chi phí và phí tổn mà Chủ Đầu Tư và Ban Quản Trị và Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành có thể phải gánh chịu vì hoặc có liên quan đến vi phạm hoặc hành vi bất tuân thủ bất kỳ quy định pháp luật hoặc bất kỳ quy định hay cam kết nào trong Nội Quy này hoặc gây thiệt hại và/hoặc tổn thất dưới bất kỳ hình thức nào cho phần diện tích thuộc sở hữu chung hoặc gây thiệt hại về tính mạng, sức khỏe cho bất kỳ cá nhân nào phát sinh từ hành vi vi phạm của Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng.

(c) Chủ Đầu Tư, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành và Ban Quản Trị sẽ luôn giữ cho Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng không bị ảnh hưởng, cũng như bồi thường cho các vụ kiện, khiếu nại, yêu cầu, phạt, bồi thường, chi phí và phí tổn mà Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng phải gánh chịu vì có liên quan đến vi phạm hoặc hành vi bất tuân thủ quy định của pháp luật hoặc quy định nào trong Nội Quy này hoặc gây thiệt hại cho phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng hoặc gây thiệt hại về tính mạng, sức khoẻ cho bất kỳ cá nhân nào phát sinh từ hành vi vi phạm của Chủ Đầu Tư, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành và Ban Quản Trị.

14.3 Sự Kiện Bất Khả Kháng

Chủ Đầu Tư và Ban Quản Trị và Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành sẽ không chịu trách nhiệm đối với Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng về việc không thực hiện đúng bất kỳ quy định nào của Nội Quy này nếu việc thực hiện đó bị trì hoãn, cản trở hoặc ngăn chặn bởi sự kiện bất khả kháng, bao gồm bão, lũ, lụt, hoả hoạn, giông tố, động đất và các thiên tai khác, bạo loạn, chiến tranh (dù tuyên bố hoặc không tuyên bố), đảo chính, bạo động chính trị và các hành động quân sự tương tự, tình trạng bất ổn dân sự và đình công, bãi công và các tranh chấp lao động khác, tẩy chay, cấm đoán; và / hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Việt Nam; và / hoặc do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm

BẢN MẪU

quyền; và / hoặc việc bùng phát nghiêm trọng dịch bệnh truyền nhiễm ảnh hưởng đến mật độ dân số chung do cơ quan y tế công bố.

14.4 Ràng buộc đối với người thừa kế, người nhận chuyển nhượng

Nội Quy này cũng có giá trị ràng buộc đối với người thừa kế, người nhận chuyển nhượng của Chủ Đầu Tư; người thừa kế, người nhận chuyển nhượng, đại diện của Chủ Sở Hữu hoặc Người Sử Dụng nếu Chủ Sở Hữu hoặc Người Sử Dụng là cá nhân; người thừa kế, người nhận chuyển nhượng của Chủ Sở Hữu hoặc Người Sử Dụng nếu Chủ Sở Hữu hoặc Người Sử Dụng là tổ chức.

Thay mặt Chủ Đầu Tư

_____

Ông Cheong Ho Kuan
Tổng Giám đốc

BẢN MẪU

NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG TÒA NHÀ CHUNG CƯ
TẠI C2 - GAMUDA GARDENS

PHỤ CHƯƠNG 1

CÁC KHOẢN PHÍ PHẢI TRẢ ƯỚC TÍNH

1. Phí Quản Lý Vận Hành: [-] VNĐ [số tiền sẽ được xác định sau] / m^2 / tháng.

2. Phí giữ xe:

   (a) Xe ôtô: [số tiền sẽ được xác định sau] VNĐ / tháng áp dụng cho diện tích đỗ xe trong diện tích thuộc sở hữu chung và sử dụng chung (không bao gồm phần diện tích đỗ xe thuộc sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu)

   (b) Xe gắn máy: [số tiền sẽ được xác định sau]VNĐ / tháng.

   (c) Xe đạp: [số tiền sẽ được xác định sau]VNĐ / tháng.

3. Phí sử dụng dịch vụ giá trị gia tăng (như hồ bơi, sân tennis, xông hơi...): [số tiền sẽ được xác định sau]……VNĐ / tháng.

4. [Các khoản phí và chi phí khác (nếu có)]

Tuỳ vào tình hình cụ thể, các mức thu nêu trên có thể được tăng thêm, miễn là mức tăng thêm này phải được tính toán hợp lý và được thông qua bởi Chủ Đầu Tư hoặc tại Hội Nghị Nhà Chung Cư đối với trường hợp Ban Quản Trị đã được thành lập và sẽ không cao hơn mức giá tối đa do Ủy Ban Nhân Dân Thành phố Hà Nội quy định (nếu có).

BẢN MẪU

NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG TÒA NHÀ CHUNG CƯ TẠI C2 - GAMUDA GARDENS

PHỤ CHƯƠNG 2

PHẦN DIỆN TÍCH THUỘC SỞ HỮU RIÊNG VÀ PHẦN DIỆN TÍCH THUỘC SỞ HỮU CHUNG VÀ SỬ DỤNG CHUNG

1. Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu và Chủ Đầu Tư trong Tòa Nhà bao gồm:

   (a) Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu bao gồm phần diện tích sử dụng của Căn Hộ (bao gồm diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với Căn Hộ), hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ, và khu vực để xe thuộc sở hữu riêng;

   (b) Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các Chủ Sở Hữu khác (nếu có) như các diện tích làm siêu thị, văn phòng, câu lạc bộ thể thao; và

   (c) Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư bao gồm: các Căn Hộ chưa bán hết, các Căn Hộ đang được Chủ Đầu Tư cho thuê, tầng 1, tầng 2, sân riêng ngoài trời tầng 3 của Toà Nhà (không thuộc sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu).

2. Diện tích và hệ thống hạ tầng kỹ thuật thuộc sở hữu chung và quyền sử dụng chung của các chủ sở hữu trong Tòa Nhà (gồm có Chủ Sở Hữu và Chủ Đầu Tư) bao gồm:

   (a) Hành lang, cầu thang bộ, cầu thang máy, lối đi chung; không gian, thang máy, sân thượng, khung, cột, tường; tường bao Tòa Nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, lối thoát hiểm, hệ thống bể phốt, lối đi bộ, sân chơi chung, khu vực đậu xe cho người khuyết tật, và các khu vực khác không thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu căn hộ trong Tòa Nhà;

   (b) Nơi để xe, cụ thể là khu vực đỗ xe cho xe đạp và xe hai bánh (không bao gồm nơi để xe thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư) và đường chạy xe của Tòa Nhà;

   (c) Nhà sinh hoạt chung (nếu có);

   (d) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với Căn Hộ; và

BẢN MẪU

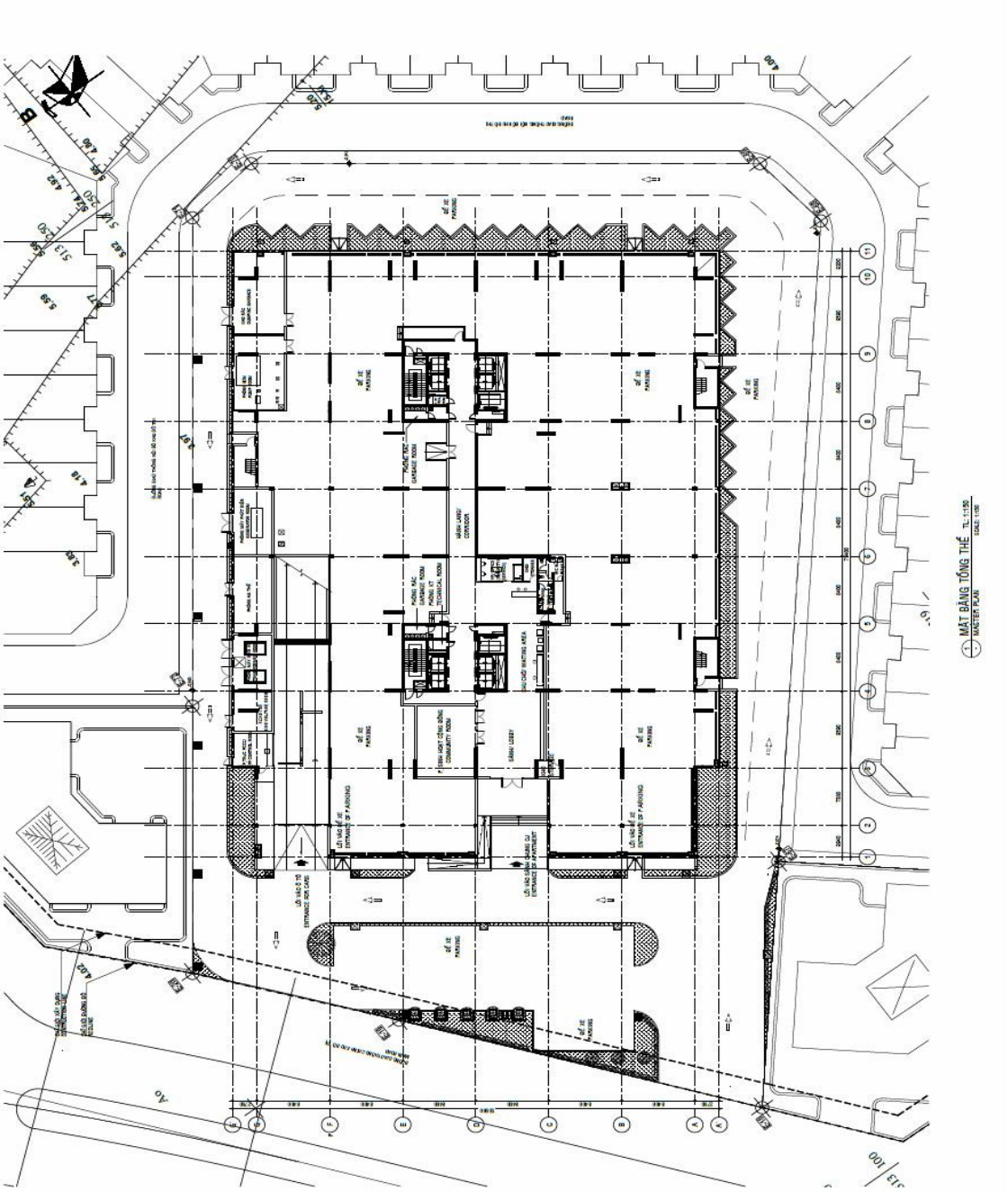
(e) Các diện tích sử dụng chung khác của Tòa nhà (nếu có) do Bên Bán quyết định và theo quy định của pháp luật.

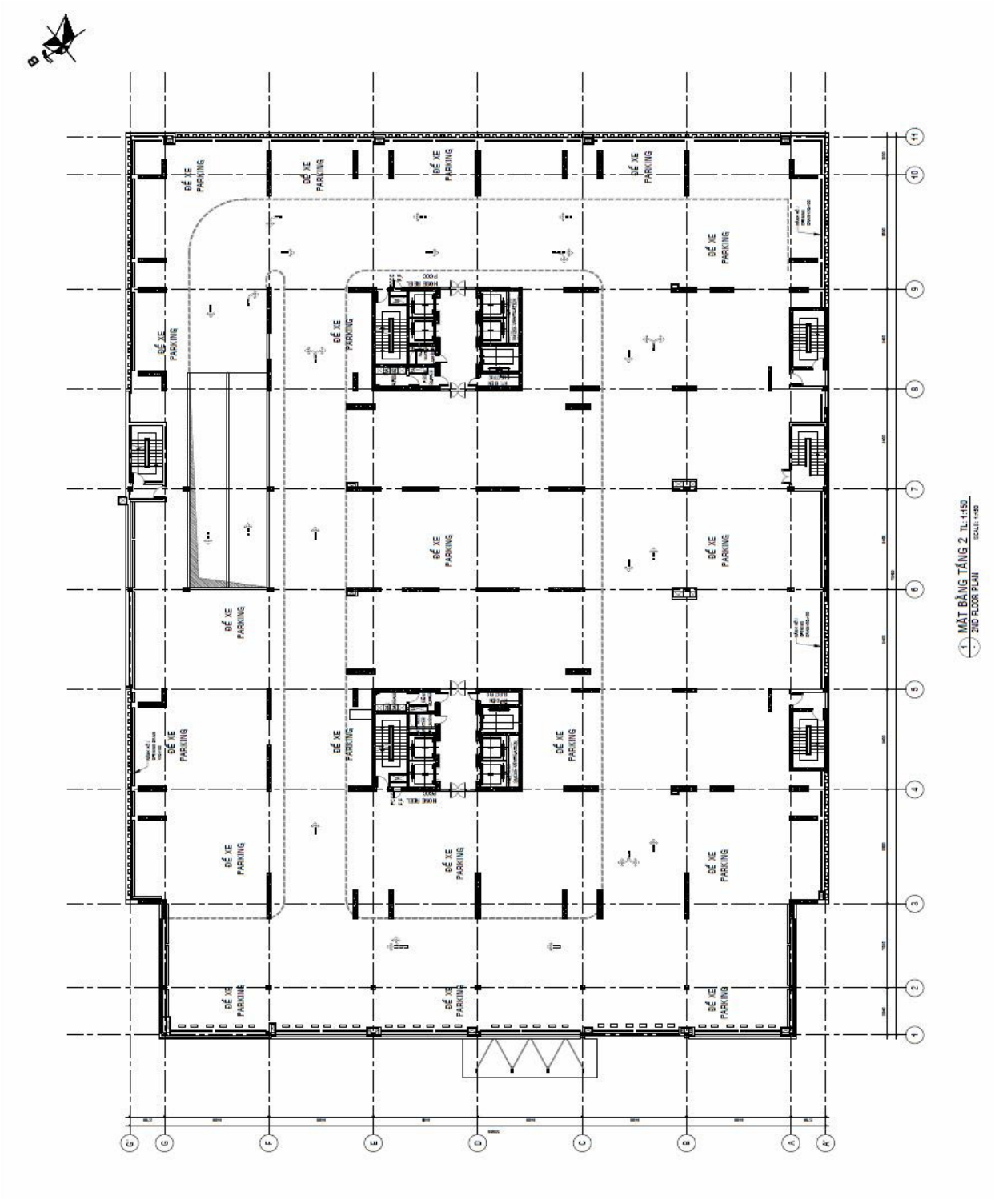
BẢN MẪU

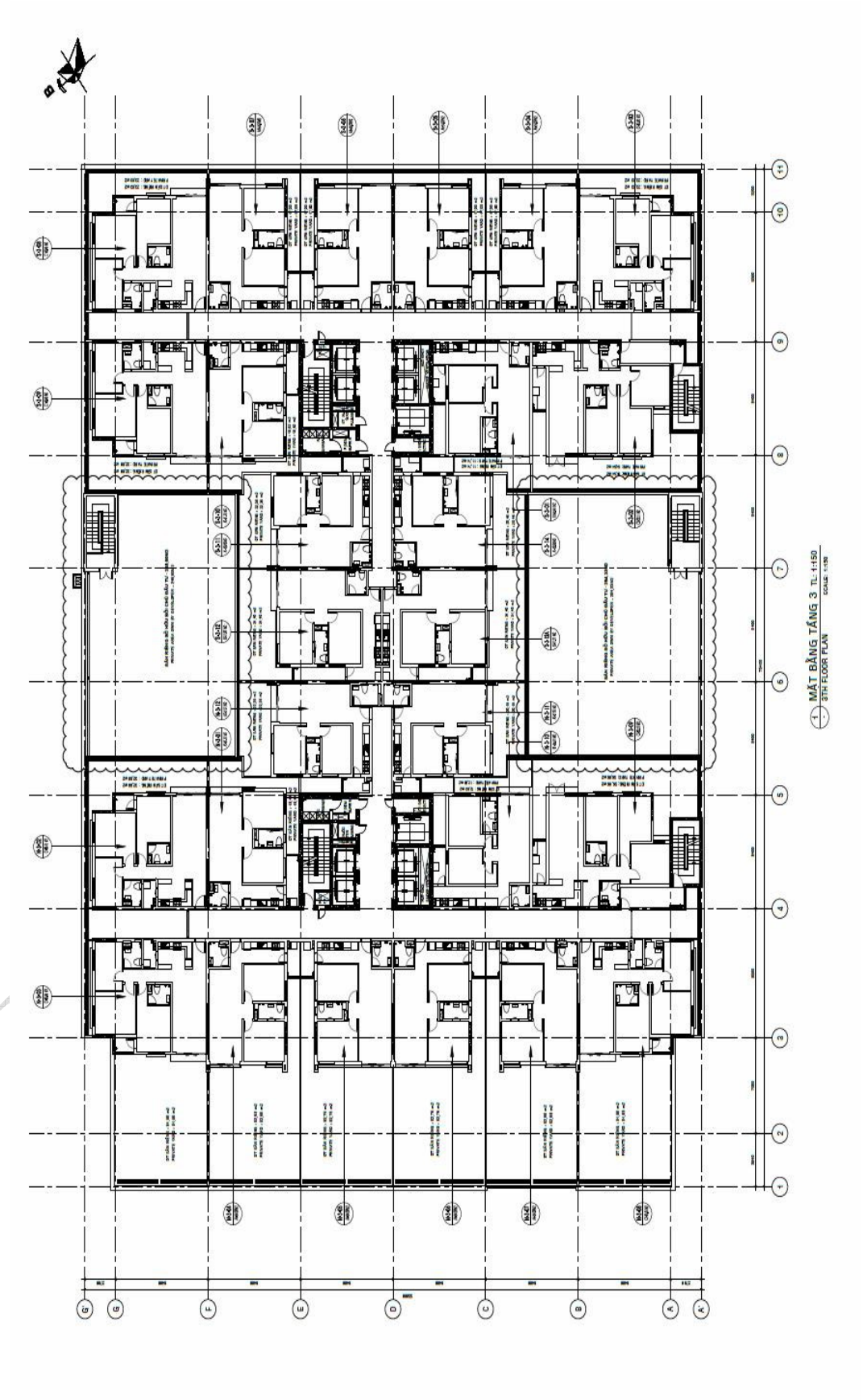
PHỤ LỤC 6

BẢN VẼ CÔNG TRÌNH, THIẾT BỊ VÀ PHẦN DIỆN TÍCH THUỘC SỞ HỮU RIÊNG CỦA BÊN BÁN

(Xem Phụ Chương 2 của mẫu Nội Quy được đính kèm tại Phụ Lục 5)




BÃI XE
PARKING
1 MẶT BẰNG TẦNG 2 TL:1/150
2ND FLOOR PLAN


MẶT BẰNG TẦNG 3 TL: 1:150
3TH FLOOR PLAN

PHỤ LỤC 7
THÔNG BÁO THAY ĐỔI ĐỊA CHỈ & THÔNG TIN

[ngày]

Kính gửi:

V/v: Thay đổi địa chỉ và thông tin

Quý ông/bà thân mến,

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

Địa chỉ liên lạc và thông tin cũ:

[*trong trường hợp là pháp nhân*]

[Tên công ty]
[Giấy ĐKKD / Giấy CNĐT] số: [•] do [•] cấp vào [ngày]
Địa chỉ trụ sở chính: [•]
Địa chỉ gửi thư từ: [•]
Điện thoại: [•]
Fax: [•]
Đại diện: [•]
Chức vụ: [•]
TK ngân hàng số: [•]
Ngân hàng: [•]
Địa chỉ ngân hàng: [•]

[*trong trường hợp là cá nhân*]

[Ông/Bà___]
[Giấy CMND/Passport] số: [•] do [•] cấp vào [ngày]
Địa chỉ thường trú: [•]
Địa chỉ liên lạc: [•]
Điện thoại: [•]
Fax: [•]

Địa chỉ liên lạc và thông tin mới:

[*trong trường hợp là pháp nhân*]

[Tên công ty]
[Giấy ĐKKD / Giấy CNĐT] số: [•] do [•] cấp vào [ngày]

BẢN MẪU

Địa chỉ trụ sở chính: [•]
Địa chỉ gửi thư từ: [•]
Điện thoại: [•]
Fax: [•]
Đại diện: [•]
Chức vụ: [•]
TK ngân hàng số: [•]
Ngân hàng: [•]
Địa chỉ ngân hàng: [•]

[*trong trường hợp là cá nhân*]

[Ông/Bà___]
[Giấy CMND/Passport] số: [•] do [•] cấp vào [ngày]
Địa chỉ thường trú: [•]
Địa chỉ liên lạc: [•]
Điện thoại: [•]
Fax: [•]

Xin cảm ơn,

[ký tên, đóng dấu]

[họ tên, chức vụ]

BẢN MẪU

PHỤ LỤC 8
THỎA THUẬN CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG[3]

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

....., ngày ..... tháng.....năm.....

THỎA THUẬN CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ

- Căn cứ Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà Ở;

- Căn cứ Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thi hành Nghị định số 71/2010/NĐ-CP.

Hai bên chúng tôi gồm:

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG

[*trong trường hợp là pháp nhân*]

[Tên công ty]
[Giấy ĐKKD / Giấy CNĐT] số: [•] do [•] cấp vào [ngày]
Địa chỉ trụ sở chính:
Địa chỉ gửi thư từ: [•]
Điện thoại: [•]
Fax: [•]
Đại diện:[•]
Chức vụ: [•]
Tài khoản ngân hàng số: [•]
Ngân hàng: [•]
Địa chỉ ngân hàng: [•]

[*trong trường hợp là cá nhân*]

[Ông/Bà___]
[Giấy CMND/Passport] số: [•] do [•] cấp vào [ngày]
Địa chỉ thường trú: [•]
Địa chỉ liên lạc: [•]
Điện thoại: [•]
Fax: [•]

[*trong trường hợp nhiều cá nhân cùng chuyển nhượng*]

[3] Theo mẫu tại Phụ Lục 14 của Thông Tư 16/2010/TT-BXD.

BẢN MẪU

[Ông/Bà___]
[Giấy CMND/Passport] số: [•] do [•] cấp vào [ngày]
Địa chỉ thường trú: [•]
Địa chỉ liên lạc: [•]
Điện thoại: [•]
Fax: [•]

Và

Ông/Bà___]
[Giấy CMND/Passport] số: [•] do [•] cấp vào [ngày]
Địa chỉ thường trú: [•]
Địa chỉ liên lạc: [•]
Điện thoại: [•]
Fax: [•]

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG

[*trong trường hợp là pháp nhân*]

[Tên công ty]
[Giấy ĐKKD / Giấy CNĐT] số: [•] do [•] cấp vào [ngày]
Địa chỉ trụ sở chính: [•]
Địa chỉ gửi thư từ: [•]
Điện thoại: [•]
Fax: [•]
Đại diện: [•]
Chức vụ: [•]
Tài khoản ngân hàng số
Ngân hàng: [•]
Địa chỉ ngân hàng: [•]

[*trong trường hợp là cá nhân*]

[Ông/Bà___]
[Giấy CMND/Passport] số: [•] do [•] cấp vào [ngày]
Địa chỉ thường trú: [•]
Địa chỉ liên lạc: [•]
Điện thoại: [•]
Fax: [•]

[*trong trường hợp nhiều cá nhân cùng nhận chuyển nhượng*]

[Ông/Bà___]
[Giấy CMND/Passport] số: [•] do [•] cấp vào [ngày]

BẢN MẪU

Địa chỉ thường trú: [•]
Địa chỉ liên lạc: [•]
Điện thoại: [•]
Fax: [•]

Và

[Ông/Bà___]
[Giấy CMND/Passport] số: [•] do [•] cấp vào [ngày]
Địa chỉ thường trú: [•]
Địa chỉ liên lạc: [•]
Điện thoại: [•]
Fax: [•]

Nay nhất trí thỏa thuận như sau:

Điều 1: Bên Chuyển Nhượng chuyển nhượng cho Bên Nhận Chuyển Nhượng một hợp đồng mua bán căn hộ với các nội dung như sau:

1. Tên hợp đồng: Hợp Đồng Mua Bán Căn hộ
   Số hợp đồng: [•]
   Ngày ký kết: [•]

[thỏa thuận chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ nếu chuyển nhượng lần thứ hai trở đi]

2. Bên Bán: Công Ty TNHH Gamuda Land Việt Nam

3. Bên Mua: [•]

4. Căn hộ số: [•]
Loại căn hộ: [•]
Tầng số: [•]
Khối chung cư: [•]
Khu chung cư: [•]
Dự án: [•]
Diện Tích Sử Dụng Của Căn Hộ: [•]
Diện tích sàn xây dựng của Căn Hộ: [•]
Mục đích sử dụng: chỉ để ở

5. Giá Mua Tổng Cộng: [•]

6. Số tiền Bên Chuyển Nhượng đã trả cho Bên Bán: [•]

7. Số tiền chưa thanh toán cho Giá Mua Tổng Cộng và lịch biểu thanh toán tương ứng: [•]

BẢN MẪU

8. Ngày Bàn Giao: [•]

Hợp đồng mua bán căn hộ với những nội dung như trên sau đây gọi là "**Hợp Đồng Mua Bán Căn hộ**".

Điều 2: Các giấy tờ kèm theo

1. Hợp Đồng Mua Bán Căn hộ;

2. Các biên lai, hóa đơn thanh toán của Bên Chuyển Nhượng cho Bên Bán;

3. [Các giấy tờ khác nếu có]

Thời hạn Bên Chuyển Nhượng giao các giấy tờ trên cho Bên Nhận Chuyển Nhượng: [•]

Điều 3: Giá Chuyển Nhượng và thanh toán

1. Giá Chuyển Nhượng: [•]

Giá Chuyển Nhượng này đã bao gồm:

- Mọi khoản tiền Bên Chuyển Nhượng đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng Mua Bán Căn hộ, tổng cộng: [•] VND, tương đương với [•]% Giá Mua Tổng Cộng;

- [khoản tiền khác theo thỏa thuận, ví dụ: tiền chênh lệch mà Bên Chuyển Nhượng được hưởng]

2. Phương thức thanh toán: [theo thỏa thuận, ví dụ: bằng VND]

3. Lịch biểu thanh toán: [theo thỏa thuận]

Điều 4: Quyền và nghĩa vụ

1. Quyền và nghĩa vụ của Bên Chuyển Nhượng:

a) Yêu cầu Bên Nhận Chuyển Nhượng thanh toán đầy đủ, đúng hạn Giá Chuyển Nhượng như quy định tại Điều 2 của văn bản này;

b) Bảo đảm rằng Hợp Đồng Mua Bán Căn hộ như quy định tại Điều 1 của văn bản này không bị tranh chấp và không bị chuyển nhượng cho bất kỳ bên nào ngoài Bên Nhận Chuyển Nhượng của văn bản này;

BẢN MẪU

c) Giao Hợp Đồng Mua Bán Căn hộ [và thỏa thuận chuyển nhượng hợp đồng nếu chuyển nhượng hợp đồng từ lần thứ hai trở đi] và các giấy tờ có liên quan cho Bên Nhận Chuyển Nhượng;

d) Cùng với với Bên Nhận Chuyển Nhượng làm thủ tục chuyển nhượng hợp đồng tại cơ quan công chứng và xác nhận tại Bên Bán;

đ) Nộp thuế thu nhập, các nghĩa vụ tài chính khác mà pháp luật quy định thuộc trách nhiệm của Bên Chuyển Nhượng phải nộp và cung cấp cho Bên Nhận Chuyển Nhượng biên lai đã nộp nghĩa vụ tài chính theo quy định;

e) Chấm dứt các quyền và nghĩa vụ liên quan đến Hợp Đồng Mua Bán Căn hộ kể từ ngày văn bản chuyển nhượng này được Bên Bán xác nhận;

g) Bồi thường thiệt hại cho Bên Nhận Chuyển Nhượng nếu gây thiệt hại;

h) [theo thỏa thuận].

2. Quyền và nghĩa vụ của Bên Nhận Chuyển Nhượng:

a) Thanh toán đầy đủ, đúng hạn Giá Chuyển Nhượng như quy định tại Điều 3 của văn bản này;

b) Tiếp nhận Hợp Đồng Mua Bán Căn hộ [và thỏa thuận chuyển nhượng hợp đồng nếu chuyển nhượng hợp đồng từ lần thứ hai trở đi] và các giấy tờ có liên qua từ Bên Chuyển Nhượng;

c) Thay thế Bên Chuyển Nhượng thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Bên Chuyển Nhượng theo Hợp Đồng Mua Bán Căn hộ kể từ ngày văn bản chuyển nhượng này được Bên Bán xác nhận, bao gồm các nghĩa vụ thanh toán, các khoản thuế, phí và lệ phí theo Hợp Đồng Mua Bán Căn hộ;

d) Cùng với Bên Chuyển Nhượng làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng tại cơ quan công chứng và xác nhận tại Bên Bán;

đ) Nộp bản sao biên lai thuế thu nhập từ việc chuyển nhượng hợp đồng cho Bên Bán;

e) Bồi thường thiệt hại cho Bên Chuyển Nhượng nếu gây thiệt hại;

g) [theo thỏa thuận].

Điều 5: Giải quyết tranh chấp

Trong trường hợp có bất kỳ tranh chấp nào phát sinh từ hoặc liên quan đến văn bản chuyển nhượng này, Bên Chuyển Nhượng và Bên Nhận Chuyển Nhượng sẽ

BẢN MẪU

giải quyết tranh chấp trước tiên thông qua thương lượng và hoà giải thiện chí. Nếu tranh chấp vẫn không thể giải quyết được thông qua thương lượng và hoà giải thì Bên Chuyển Nhượng hoặc Bên Nhận Chuyển Nhượng đều có thể đưa tranh chấp đó ra cơ quan toà án có thẩm quyền tại Việt Nam để giải quyết

Điều 6: Hiệu lực

Văn bản chuyển nhượng này có hiệu lực kể từ ngày được Bên Bán xác nhận.

Văn bản chuyển nhượng này được lập thành năm (05) bản gốc (song ngữ, tiếng Anh và tiếng Việt) với giá trị pháp lý ngang nhau. Mỗi bên giữ một (1) bản gốc, một (1) bản gốc do Bên Bán giữ, một (1) bản gốc do cơ quan công chứng giữ, một (1) bản gốc được nộp cho cơ quan thuế..

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG **BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG**

BẢN MẪU

Chứng nhận của công chứng

[tên cơ quan công chứng] chứng nhận rằng: theo thỏa thuận chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ này, [tên và thông tin] với tư cách là Bên Chuyển Nhượng và [tên và thông tin] với tư cách là Bên Nhận Chuyển Nhượng nhất trí rằng Bên Chuyển Nhượng đã mua căn hộ theo Hợp Đồng Mua Bán Căn hộ số [•] ngày [•] ký với Công Ty TNHH Gamuda Land Việt Nam [hoặc thỏa thuận chuyển nhượng hợp đồng trong trường hợp chuyển nhượng lần thứ hai trở đi] và nay chuyển nhượng Hợp Đồng Mua Bán Căn hộ này cho Bên Nhận Chuyển Nhượng.

Sau khi có chứng nhận này, Bên Chuyển Nhượng và Bên Nhận Chuyển Nhượng thực hiện nghĩa vụ nộp thuế cho Nhà nước và đề nghị công ty Công Ty TNHH Gamuda Land Việt Nam xác nhận vào văn bản chuyển nhượng này./.

ngày.....tháng.....năm.....
Công chứng viên

BẢN MẪU