HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở

BẢN MẪU

Hợp đồng số: _____
Loại nhà: _____
Số lô đất: _____
Ngày: _____

HĐMB ST3 (hình thành trong tương lai)
Ngày: 28/9/2015

MỤC LỤC

ĐIỀU 1.	ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI	4
ĐIỀU 2.	MỤC ĐÍCH CỦA HỢP ĐỒNG NÀY	7
ĐIỀU 3.	GIÁ MUA	7
ĐIỀU 4.	THÔNG BÁO THANH TOÁN – THANH TOÁN	8
ĐIỀU 5.	TIỀN LÃI CHẬM THANH TOÁN	9
ĐIỀU 6.	QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN	9
ĐIỀU 7.	QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA	11
ĐIỀU 8.	GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỞ HỮU	12
ĐIỀU 9.	BÀN GIAO	13
ĐIỀU 10.	BẢO HÀNH	15
ĐIỀU 11.	CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ	16
ĐIỀU 12.	CAM KẾT CỦA CÁC BÊN	18
ĐIỀU 13.	SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG	19
ĐIỀU 14.	THỜI HẠN VÀ CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG	19
ĐIỀU 15.	THÔNG BÁO VÀ THƯ TÍN	22
ĐIỀU 16.	ĐẢM BẢO KHÁC	22
ĐIỀU 17.	LUẬT ĐIỀU CHỈNH VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP	23
ĐIỀU 18.	CÁC ĐIỀU KHOẢN KHÁC	23
PHỤ LỤC 1	THÔNG TIN CHI TIẾT CỦA CÁC BÊN	25
PHỤ LỤC 2	MÔ TẢ CĂN NHÀ VÀ DANH MỤC VẬT LIỆU KỸ THUẬT	28
PHỤ LỤC 3	LỊCH BIỂU THANH TOÁN	30
PHỤ LỤC 4	BIÊN BẢN BÀN GIAO	31
PHỤ LỤC 5	MẪU THÔNG BÁO THAY ĐỔI ĐỊA CHỈ & THÔNG TIN	32
PHỤ LỤC 6	MẪU THƯ YÊU CẦU CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG	34
PHỤ LỤC 7	MẪU THỎA THUẬN CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG	37
PHỤ LỤC 8	NỘI QUY	43

BẢN MẪU

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

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở

CĂN CỨ:

(I) Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;

(II) Bộ Luật Dân sự số 33/2005/QH11 ngày 14 tháng 6 năm 2005;

(III) Luật Kinh doanh Bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;

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

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

(VI) Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10 tháng 09 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh Bất động sản;

(VII) 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;

(VIII) Thông tư số 07/2015/TT-NHNN ngày 25 tháng 6 năm 2015 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam về bảo lãnh ngân hàng;

(IX) Giấy chứng nhận đầu tư số 011043000257 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 31 tháng 12 năm 2007, sửa đổi lần đầu ngày 22 tháng 3 năm 2011;

(X) Quyết định số 5910/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội ban hành ngày 21 tháng 12 năm 2011 về việc thu hồi 821.322 m^2 đất tại Phường Yên Sở và Trần Phú, Quận Hoàng Mai; chuyển giao cho Công ty TNHH Gamuda Land Việt Nam thực hiện Dự án Khu đô thị mới C2 tại Quận Hoàng Mai; và

(XI) Quyết định số 3289/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội ban hành ngày 20 tháng 7 năm 2012 về việc sửa đổi Quyết định số 5910/QĐ-UBND ngày 21 tháng 12 năm 2011.

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở NÀY được ký kết giữa và bởi:

BẢN MẪU

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 "Khu đô thị mới C2 – Gamuda Gardens" tọa lạc tại Phường Yên Sở và Phường Trần Phú, Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội;

(C) Bên Bán có quyền sử dụng đất đối với Khu Đất (như định nghĩa tại Điều 1.1 của Hợp Đồng này);

(D) Bên Bán đang tiến hành xây dựng Căn Nhà (như định nghĩa tại Điều 1.1 của Hợp Đồng này) trên Khu Đất; và

(E) Bên Mua muốn mua Căn Nhà 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:

ĐIỀU 1. ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI

1.1 Định nghĩa:

Trong Hợp Đồng này, trừ khi ngữ cảnh có yêu cầu khác đi, các thuật ngữ viết hoa dưới đây sẽ có nghĩa như sau:

"**Bên Nhận Chuyển Nhượng**" có nghĩa như được quy định tại Điều 11.2;

"**Bên Chuyển Nhượng**" có nghĩa như được quy định tại Điều 11.2;

MẪU

"**Người Được Ủy Quyền**" có nghĩa như được quy định tại Mục I.2 của Phụ Lục 1;

"**Ngày Làm Việc**" có nghĩa là bất cứ ngày nào mà các ngân hàng thương mại tại Việt Nam thường mở cửa hoạt động kinh doanh, ngoại trừ thứ Bảy, Chủ Nhật, ngày quốc lễ của Việt Nam và các ngày nghỉ chung;

"**Khu Vực Chung và Tiện Ích**" có nghĩa là khu vực chung và tiện ích của Dự Án như được quy định tại Nội Quy;

"**Hợp Đồng**" có nghĩa là hợp đồng mua bán nhà ở này, bao gồm mọi phụ lục đính kèm hoặc các bản sửa đổi, bổ sung mà được lập bởi Các Bên tại từng thời điểm;

"**Ngày Bàn Giao Mặc Định**" có nghĩa như được quy định tại Điều 9.5 (a);

"**Bảo Hành Khiếm Khuyết**" có nghĩa như được quy định tại Điều 10.1;

"**Sự Kiện Bất Khả Kháng**" là sự kiện xảy ra ngoài khả năng kiểm soát của Bên bị ảnh hưởng bởi sự kiện này, bao gồm nhưng không giới hạn ở các hành động của cơ quan nhà nước, thiên tai, chiến tranh, bạo loạn, cướp phá, nổi loạn, phá hoại, luật lệ, quy định, mệnh lệnh hoặc chỉ thị của bất kỳ cơ quan chính quyền, hành chính hoặc tư pháp nào;

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

"**Ngày Bàn Giao**" có nghĩa là ngày mà Bên Bán dự định bàn giao Căn Nhà cho Bên Mua như được quy định tại Mục IV của Phụ Lục 1;

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

"**Căn Nhà**" có nghĩa là căn nhà cho mục đích ở có các chi tiết và thông số kỹ thuật được quy định cụ thể tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này;

"**Nội Quy**" có nghĩa là nội quy quản lý và sử dụng nhà ở tọa lạc trong Dự Án và bất kỳ bản sửa đổi do Bên Bán hoặc Ban Quản Trị ban hành, tùy từng trường hợp;

"**Khu Đất**" có nghĩa là khu đất với những đặc điểm như được quy định tại Điểm 3 và 4 của Mục III của Phụ Lục 2 mà trên đó Căn Nhà được xây dựng;

"**Tiền Sử Dụng Đất**" có nghĩa như được quy định tại Điều 3.2(b);

BẢN MẪU

"**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;

"**Ban Quản Trị**" có nghĩa như được định nghĩa trong Nội Quy;

"**Phí Bảo Trì**" có nghĩa là khoản phí bằng 0,5% Giá Mua, theo hợp đồng mua bán được ký giữa chủ sở hữu đầu tiên và Bên Bán, dùng để bảo trì Khu Vực Chung và Tiện Ích;

"**Phí Quản Lý Vận Hành**" có nghĩa là khoản phí mà Bên Mua phải trả cho Bên Bán hoặc Ban Quản Trị theo Nội Quy, tùy từng trường hợp, để quản lý và vận hành Khu Vực Chung và Tiện Ích;

"**Khiếm Khuyết Thông Thường**" có nghĩa như được quy định tại Điều 10.1;

"**Thông Báo Bàn Giao**" có nghĩa là văn bản thông báo do Bên Bán gửi cho Bên Mua theo quy định tại Điều 9.5 trong đó yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Nhà;

"**Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu**" có nghĩa như được quy định tại Điều 8.1;

"**Khoản Tiền Trước Khi Bàn Giao**" có nghĩa như được quy định tại Điều 9.5 (b);

"**Dự Án**" có nghĩa là dự án C2 – Gamuda Gardens tọa lạc tại Phường Yên Sở và Trần Phú, Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội cho mục đích phát triển và vận hành nhà ở bao gồm Căn Nhà theo quyết định của Bên Bán tại từng thời điểm và đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận (nếu Luật Pháp Việt Nam có quy định);

"**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;

"**Giá Mua**" có nghĩa là giá mua đã được thỏa thuận của Căn Nhà theo quy định tại Điều 3.1 và Mục II của Phụ Lục 1;

"**Cải Tạo**" có nghĩa như được quy định trong Nội Quy;

"**Yêu Cầu Chuyển Nhượng Hợp Đồng**" có nghĩa là yêu cầu chuyển nhượng Hợp Đồng này mà sẽ được lập theo mẫu theo quy định của Bên Bán và được đính kèm tại Phụ Lục 6 của Hợp Đồng này, sẽ được Bên Mua (trong vai trò Bên Chuyển Nhượng) nộp cho Bên Bán cho mục đích chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba trước khi Bên Mua nộp các tài liệu cần thiết cho Bên Bán để tiến hành thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu;

BẢN MẪU

"**ST3**" có nghĩa là 124 căn nhà liền kề thuộc Dự Án tọa lạc tại Km 4,4 Pháp Vân, Phường Trần Phú và Phường Yên Sở, Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội;

"**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;

"**Bảo Hành Kết Cấu**" có nghĩa như được quy định tại Điều 10.1;

"**Thông Báo Chấm Dứt**" có nghĩa như quy định tại Điều 14.2 của Hợp Đồng này; và

"**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 Nhà theo quy định của Luật Pháp Việt Nam.

1.2 Diễn giải:

Trừ khi ngữ cảnh hoặc các quy định của Hợp Đồng này có yêu cầu khác đi:

(a) Đề mục hoặc tiêu đề chỉ để tiện tham khảo và không được dùng để diễn giải hoặc giải thích về mặt nội dung cho Hợp Đồng này;

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

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

(d) 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 Nhà theo các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này.

ĐIỀU 3. GIÁ MUA

3.1 Giá Mua được quy định tại Mục II của Phụ Lục 1.

3.2 Giá Mua bao gồm:

BẢN MẪU

(a) Phần chi phí có liên quan đến việc thi công xây dựng Dự Án và cơ sở hạ tầng và mọi chi phí có liên quan đến việc thi công xây dựng Căn Nhà ("**Chi Phí Xây Dựng**"); và

(b) Tiền sử dụng đất phải đóng khi xin cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu ("**Tiền Sử Dụng Đất**").

3.3 Giá Mua không bao gồm:

(a) Thuế GTGT đối với Chi Phí Xây Dựng;

(b) Phí Bảo Trì sẽ được thanh toán theo quy định tại Điều 9.5(b), Phụ Lục 3 để sử dụng cho các mục đích được quy định tại Nội Quy và sau khi nhận khoản tiền này, Bên Bán sẽ chuyển khoản tiền này vào một tài khoản riêng để sử dụng cho việc thanh toán chi phí bảo trì định kỳ, sửa chữa đột xuất, lắp đặt hoặc xây dựng lại Khu Vực Chung và Tiện Ích;

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

(d) Mọi khoản phí, lệ phí, chi phí, phí tổn và thuế phát sinh có liên quan (ngoại trừ Tiền Sử Dụng Đất) mà Bên Mua sẽ 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 Quyền Sở Hữu (bao gồm nhưng không giới hạn lệ phí hành chính cho việc đăng ký và xin cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu và chi phí đo vẽ);

(e) Phí Quản Lý Vận Hành; và

(f) Các khoản phí, chi phí và lệ phí khác mà Bên Mua và/hoặc người cư trú của Dự Án có thể phải trả hoặc phải chịu theo quy định của Luật Pháp Việt Nam.

ĐIỀU 4. THÔNG BÁO THANH TOÁN – THANH TOÁN

4.1 Giá Mua cộng với Thuế GTGT phải nộp cho mỗi đợt thanh toán của Giá Mua sẽ được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán theo đúng lịch biểu thanh toán được quy định tại Phụ Lục 3.

4.2 Bên Bán sẽ gửi một thông báo về đợt thanh toán sắp đến hạn Bên Mua phải thanh toán theo quy định tại Phụ Lục 3. Bên Mua sẽ thanh toán đợt thanh toán cho Bên Bán vào hoặc trước 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.

BẢN MẪU

4.3 Tất cả các khoản thanh toán của Bên Mua cho Bên Bán theo Hợp Đồng này sẽ được thanh toán mà không có đòi hỏi, khấu trừ, giữ lại, hay cấn trừ nào; và sẽ được hoàn trả khi việc hoàn lại được quy định rõ trong Hợp Đồng này.

4.4 Mọi khoản thanh toán theo Hợp Đồng này sẽ được trả bằng tiền Đồng Việt Nam 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 các khoản tiền đến hạn và phải thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này vào tài khoản ngân hàng của Bên Bán với các thông tin chi tiết như được nêu tại Mục I. 1 của Phụ Lục 1. Sau khi Bên Mua hoàn tất việc chuyển khoản, Bên Mua phải chuyển cho Bên Bán các chứng từ liên quan khi Bên Bán yêu cầu. Bất kỳ khoản thanh toán nào của Bên Mua sẽ chỉ được xem là đã được Bên Bán nhận sau khi tiền chuyển khoản ngân hàng đã được ghi có vào tài khoản ngân hàng của Bên Bán và sẵn sàng để Bên Bán sử dụng. Mọi khoản phí ngân hàng và phí khác phải trả hoặc phải nộp liên quan đến việc thanh toán đó sẽ hoàn toàn do Bên Mua chịu.

4.5 Các Bên đồng ý rằng trong phạm vi mà Luật Pháp Việt Nam cho phép, Bên Bán sẽ được quyền giữ mọi khoản tiền mà Bên Bán đã nhận thanh toán từ Bên Mua thông qua tài khoản ngân hàng của Bên Bán và sẽ không có nghĩa vụ phải giữ các khoản tiền đó tách bạch với bất kỳ khoản tiền nào khác.

ĐIỀU 5. TIỀN 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 Phụ Lục 3, thì Bên Mua sẽ 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 với mức lãi suất cho vay do chi nhánh của Vietcombank tại Hà Nội đề nghị áp dụng đối với Bên Bán tại thời điểm thanh toán thực tế cho mỗi ngày chậm thanh toán, tính từ ngày đến hạn cho đến ngày Bên Bán nhận tiền thanh toán đầy đủ. Việc thanh toán cho bất kỳ khoản thanh toán nào đến hạn và phải thanh toán theo Hợp Đồng này không được vượt quá ba mươi (30) ngày kể từ ngày đến hạn, nếu không Bên Bán sẽ, tùy theo quyết định của mình, có quyền mà không phải là nghĩa vụ, chấm dứt Hợp Đồng này theo quy định tại Điều 14.1 Hợp Đồng này.

ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN

6.1 Bên Bán có quyền:

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

(b) yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Nhà theo quy định tại Điều 9;

BẢN MẪU

(c) yêu cầu Bên Mua phối hợp thực hiện các thủ tục mua bán Căn Nhà trong thời hạn đã thỏa thuận;

(d) không bàn giao Căn Nhà cho Bên Mua khi chưa nhận đủ Khoản Tiền Trước Khi Bàn Giao từ Bên Mua;

(e) yêu cầu Bên Mua bồi thường bất kỳ thiệt hại, tổn thất do lỗi / vi phạm của Bên Mua đối với Hợp Đồng này;

(f) yêu cầu Bên Mua hoàn thành các nghĩa vụ tài chính có liên quan đến Hợp Đồng này theo quy định của Luật Pháp Việt Nam; và

(g) chấm dứt hoặc yêu cầu nhà cung cấp chấm dứt cung ứng điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên Mua vi phạm Nội Quy trong phạm vi được Luật Pháp Việt Nam cho phép.

6.2 Bên Bán có nghĩa vụ:

(a) đảm bảo thiết kế của Căn Nhà tuân thủ pháp luật về xây dựng;

(b) tạo điều kiện thuận lợi cho Bên Mua kiểm tra việc xây dựng Căn Nhà khi có yêu cầu;

(c) đảm bảo Căn Nhà đã sẵn sàng kết nối với các hệ thống dịch vụ điện và nước của các nhà cung cấp vào Ngày Bàn Giao Mặc Định;

(d) bàn giao Căn Nhà theo đúng thiết kế và danh sách vật liệu nội ngoại thất như được quy định tại Phụ Lục 2 theo Mục IV của Phụ Lục 1;

(e) thực hiện nghĩa vụ bảo hành của mình theo quy định tại Điều 10;

(f) cung cấp cho Bên Mua thông tin được Bên Mua yêu cầu trong phạm vi được quy định bởi Luật Pháp Việt Nam hiện hành;

(g) đạt được bảo lãnh ngân hàng đối với các nghĩa vụ tài chính theo quy định của Luật Pháp Việt Nam;

(h) thay mặt Bên Mua thực hiện các thủ tục cần thiết để xin cấp và bàn giao Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu cho Bên Mua trong thời hạn do Luật Pháp Việt Nam và Hợp Đồng này quy định tùy thuộc vào việc Bên Mua tuân thủ Điều 8 của Hợp Đồng này. Để tránh hiểu lầm, Bên Bán chỉ bị xem là vi phạm nghĩa vụ của mình theo Điều 6.2 (h) này nếu việc cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu đứng tên Bên Mua trong thời hạn do Luật Pháp Việt Nam quy định bị trì hoãn và/hoặc thất bại chỉ do vi phạm của Bên Bán; và

BẢN MẪU

(i) tuân thủ những quy định khác theo Luật Pháp Việt Nam.

ĐIỀU 7. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

7.1 Bên Mua có quyền:

(a) yêu cầu Bên Bán cung cấp cho Bên Mua thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, và tạo điều kiện để Bên Mua kiểm tra thực tế tại công trình;

(b) yêu cầu Bên Bán xây dựng và bàn giao Căn Nhà theo đúng thiết kế và danh sách vật liệu nội ngoại thất như được quy định tại Phụ Lục 2 và theo những điều chỉnh, thay đổi và/hoặc thay thế theo quy định tại Mục V của Phụ Lục 2;

(c) tùy thuộc việc Bên Mua tuân thủ Nội Quy, sử dụng các dịch vụ hạ tầng do các đơn vị cung ứng dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao Căn Nhà; và

(d) yêu cầu Bên Bán đại diện Bên Mua tiến hành các thủ tục cần thiết để xin cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu theo Luật Pháp Việt Nam, tùy thuộc sự tuân thủ của Bên Mua với Điều 8.

7.2 Bên Mua có nghĩa vụ:

(a) thực hiện thanh toán đầy đủ và đúng hạn mọi khoản thanh toán của Giá Mua theo đúng quy định tại Phụ Lục 3 và mọi khoản thuế được áp dụng, Phí Quản Lý Vận Hành như được quy định trong Nội Quy, Phí Bảo Trì và bất kỳ khoản phí, lệ phí, chi phí, phí tổn nào khác phát sinh đối với Căn Nhà theo yêu cầu của Hợp Đồng này và/hoặc Luật Pháp Việt Nam;

(b) cung cấp chính xác và đúng hạn mọi tài liệu cần thiết và thực hiện mọi khoản thanh toán trong thời hạn được thỏa thuận trong Hợp Đồng này khi xin cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu theo quy định tại Điều 8;

(c) thanh toán đầy đủ và đúng hạn Khoản Tiền Trước Khi Bàn Giao như được quy định tại Điều 9.5 (b) của Hợp Đồng này;

(d) kể từ Ngày Bàn Giao Mặc Định, với tư cách là chủ sở hữu, người chiếm hữu hoặc người sử dụng Căn Nhà, thanh toán đầy đủ và đúng hạn Phí Quản Lý Vận Hành, tiền điện, nước và các khoản phí tiện ích khác (nếu có), các khoản phân phối và đóng góp khác do Ban Quản Trị xác định theo quy định của Hợp Đồng này và Nội Quy;

BẢN MẪU

(e) nếu có bất cứ khoản thuế sử dụng đất hoặc thuế nhà ở nào phải trả đối với Căn Nhà vào hoặc sau ngày Ngày Bàn Giao Mặc Định, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán các khoản thuế này theo yêu cầu của Bên Bán. 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;

(f) kể từ Ngày Bàn Giao Mặc Định, Bên Mua đồng ý rằng sẽ tuân thủ theo đúng Nội Quy;

(g) Bên Mua theo đây cam kết, sau khi Bên Bán gửi thông báo bằng văn bản cho Bên Mua yêu cầu nộp các tài liệu cần thiết để thay mặt Bên Mua thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu theo quy định tại Điều 8.1(a), Bên Mua sẽ không chuyển nhượng Hợp Đồng này và tất cả các quyền và lợi ích của mình theo đó (bao gồm quyền mua Căn Nhà và các khoản thanh toán đã trả cho Bên Bán theo Hợp Đồng này) cho bất kỳ bên thứ ba nào.

ĐIỀU 8. GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỞ HỮU

8.1 Tùy thuộc vào việc tuân thủ của Bên Mua đối với Hợp Đồng này và theo quy định hiện hành của Luật Pháp Việt Nam, Bên Bán sẽ, trên cơ sở nỗ lực tối đa và thay mặt Bên Mua, thực hiện các thủ tục cần thiết để xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với Căn Nhà ("**Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu**") sau khi (i) Bên Mua thanh toán đủ 95% Giá Mua và (ii) Bên Mua cung cấp đầy đủ và đúng hạn cho Bên Bán tất cả các tài liệu cần thiết cho mục đích xin cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu. Để Bên Bán có thể thay mặt Bên Mua xin cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu, Bên Mua đồng ý rằng:

(a) sau khi Bên Mua thanh toán đủ 95% Giá Mua, Bên Bán sẽ gửi cho Bên Mua một thông báo bằng văn bản quy định về các tài liệu cần thiết mà Bên Mua phải cung cấp cho Bên Bán cho mục đích xin cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu;

(b) trong vòng 30 ngày kể từ ngày Bên Bán gửi thông báo bằng văn bản về việc cung cấp tài liệu này, Bên Mua phải gửi cho Bên Bán tất cả các tài liệu cần thiết được bao gồm trong hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu sẽ được nộp cho cơ quan có thẩm quyền. Để rõ ràng, nếu Bên Mua không cung cấp cho Bên Bán các tài liệu cần thiết để xin cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu đúng hạn, Các Bên đồng ý rằng việc không cung cấp tài liệu đúng hạn này của Bên Mua được xem là một vi phạm đối với Hợp Đồng này và theo đó, Bên Mua phải chịu khoản phạt là 5% Giá Mua. Ngoài ra, việc không cung cấp hồ sơ đúng hạn cũng sẽ được xem như Bên Mua từ bỏ quyền yêu cầu Bên Bán tiến hành thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu thay mặt Bên Mua;

BẢN MẪU

(c) 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 trong việc cung cấp các xác nhận, tài liệu và giấy tờ cần thiết theo yêu cầu ngày kể từ khi Bên Bán yêu cầu, ký kết bổ sung các tài liệu và các hợp đồng theo yêu cầu hợp lý của Bên Bán 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 có yêu cầu) và các cơ quan có liên quan khác để được cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu;

(d) 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) mà 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 Quyền Sở Hữu;

(e) Nếu trong quá trình xin cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu, các cơ quan có thẩm quyền có bất kỳ câu hỏi và/hoặc yêu cầu cung cấp thêm thông tin, tài liệu gì liên quan đến giao dịch chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo quy định tại Điều 11 Hợp Đồng, Bên Mua có trách nhiệm cung cấp và thực hiện theo yêu cầu của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền; và

(f) Bên Mua thừa nhận rằng do việc cấp Giấy Chứng Nhận Quyền 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 tối đa để tạo mọi điều kiện thuận lợi cho việc cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu cho Bên Mua nhưng Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm cho bất kỳ sự chậm trễ phát sinh nào.

8.2 Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu sẽ được bàn giao cho Bên Mua theo thông báo bàn giao của Bên Bán, khi Bên Mua thanh toán đầy đủ đợt thanh toán lần cuối như được quy định tại Phụ Lục 3 và tất cả các khoản phải trả khác mà Bên Mua còn nợ Bên Bán và (hoặc) các khoản thuế, phí, lệ phí theo quy định của Luật Pháp Việt Nam (trường hợp Bên Bán trả thay Bên Mua).

ĐIỀU 9. BÀN GIAO

9.1 Bên Bán sẽ bàn giao Căn Nhà cho Bên Mua vào Ngày Bàn Giao theo quy định tại Mục IV của Phụ Lục 1. Phương thức bàn giao sẽ theo quy định tại Điều 9.5. Bất kể việc bàn giao này, Bên Bán theo đây bảo lưu quyền không cho phép Bên Mua dọn vào Căn Nhà nếu Bên Mua chưa thanh toán bất kỳ khoản thanh toán đến hạn phải trả nào theo Hợp Đồng này.

BẢN MẪU

9.2 Nếu do lỗi hoàn toàn của Bên Bán mà Căn Nhà được bàn giao chậm hơn Ngày Bàn Giao, Bên Bán sẽ phải trả tiền lãi căn cứ trên tổng số tiền của Giá Mua mà Bên Mua đã thanh toán theo mức lãi suất như quy định tại Điều 5 của Hợp Đồng này, cho thời gian bàn giao chậm trễ tính từ Ngày Bàn Giao cho đến ngày Bên Bán bàn giao thực tế Căn Nhà cho Bên Mua, với điều kiện là Bên Mua sẽ không yêu cầu Bên Bán khấu trừ tiền lãi theo Điều 9.2 này (nếu có) vào bất kỳ phần thanh toán nào đến hạn và phải thanh toán theo Phụ Lục 3. Khoản tiền lãi này (nếu có) sẽ được Bên Bán thanh toán cho Bên Mua trong vòng [ba mươi (30)] ngày kể từ ngày Bên Mua thực tế nhận bàn giao Căn Nhà.

9.3 Các Bên đồng ý rằng thời gian chậm bàn giao như được quy định tại Điều 9.2 bên trên không được vượt quá chín mươi (90) ngày kể từ Ngày Bàn Giao. Trong trường hợp Bên Bán không bàn giao Căn Nhà cho Bên Mua trong thời hạn chậm bàn giao, Bên Mua có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này theo Điều 14.1 và hệ quả của việc chấm dứt này sẽ theo quy định tại Điều 14.4 của Hợp Đồng này.

9.4 Trong trường hợp Sự Kiện Bất Khả Kháng khiến Bên Bán không thể bàn giao Căn Nhà vào Ngày Bàn Giao, Bên Bán sẽ có quyền hoãn việc bàn giao Căn Nhà cho đến khi Sự Kiện Bất Khả Kháng kết thúc và Bên Bán vượt qua những hậu quả tiêu cực của Sự Kiện Bất Khả Kháng này. Trong trường hợp Điều 9.4 được áp dụng, Điều 9.1 và Điều 9.2 sẽ không được áp dụng.

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

(a) ngày cuối cùng mà Bên Mua phải nhận bàn giao Căn Nhà (không chậm hơn ngày thứ mười bốn (14) kể từ ngày đến hạn của đợt thanh toán gửi kèm theo Thông Báo Bàn Giao như được quy định tại Phụ Lục 3). Căn Nhà sẽ được xem là được Bên Bán bàn giao cho Bên Mua vào ngày Bên Mua ký Biên Bản Bàn Giao hoặc ngày thứ mười bốn kể từ ngày đến hạn của đợt thanh toán gửi kèm Thông Báo Bán Giao nếu Bên Mua không nhận bàn giao Căn Nhà theo quy định trong Thông Báo Bàn Giao, tùy ngày nào sớm hơn (sẽ được gọi là "**Ngày Bàn Giao Mặc Định**"); và

(b) khoản tiền trước khi bàn giao, bao gồm (i) mọi khoản tiền đến hạn phải thanh toán khác được quy định trong Thông Báo Bàn Giao, (ii) tiền tạm ứng bằng với tổng số tiền Phí Quản Lý Vận Hành trong ba (3) tháng được Bên Bán dự tính, và (iii) Phí Bảo Trì mà Bên Mua phải thanh toán đầy đủ cho Bên Bán trong vòng mười bốn (14) ngày trước Ngày Bàn Giao Mặc Định, nếu không Bên Mua có nghĩa vụ phải thanh toán cho Bên Bán khoản lãi chậm thanh toán theo quy định tại Điều 5 ("**Khoản Tiền Trước Khi Bàn Giao**").

BẢN MẪU

9.6 Các Bên đồng ý rằng việc bàn giao Căn Nhà được xem là đã thỏa mãn yêu cầu và hoàn tất vào Ngày Bàn Giao Mặc Định. Trường hợp có bất cứ khiếm khuyết nào trong Căn Nhà, các khiếm khuyết này (bao gồm khiếm khuyết thuộc Bảo Hành Kết Cấu hoặc khiếm khuyết được xem như Khiếm Khuyết Thông Thường) sẽ không được xem là cơ sở để Bên Mua từ chối nhận bàn giao Căn Nhà; tuy nhiên, Bên Mua có trách nhiệm thông báo các khiếm khuyết này cho Bên Bán theo quy định tại Điều 10.

9.7 Kể từ Ngày Bàn Giao Mặc Định, Bên Mua phải gánh chịu mọi rủi ro, trách nhiệm và nghĩa vụ đối với Căn Nhà, bao gồm nhưng không giới hạn, thanh toán Phí Quản Lý Vận Hành, và bất cứ khoản phí, lệ phí hoặc chi phí nào khác phát sinh có liên quan đến Căn Nhà và dịch vụ được cung cấp hoặc sẽ được cung cấp cho Căn Nhà như: điện, nước, viễn thông, … cho các đơn vị cung ứng dịch vụ.

ĐIỀU 10. BẢO HÀNH

10.1 Tùy theo quy định của Điều này, Bên Bán sẽ cung cấp bảo hành giới hạn trong vòng hai mươi bốn (24) tháng cho những khiếm khuyết kể từ Ngày Bàn Giao Mặc Định đối với kết cấu chính của Căn Nhà (như dầm, cột, sàn, trần, mái, tường, các phần ốp, lát, trát), các thiết bị gắn liền với Căn Nhà (như hệ thống các loại cửa, hệ thống cung cấp chất đốt, đường dây cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, hệ thống cấp nước sinh hoạt, thoát nước thải), và bao gồm việc khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, sụt Căn Nhà ("**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 Nhà được quy định trong Mục IV của Phụ Lục 2 ("**Khiếm Khuyết Thông Thường**"), sẽ được bảo hành giới hạn trong vòng 12 tháng kể từ Ngày Bàn Giao Mặc Định ("**Bảo Hành Khiếm Khuyết**").

10.2 Trong thời hạn Bảo Hành Khiếm Khuyết, Bên Mua có trách nhiệm liệt kê bằng văn bản tất cả những Khiếm Khuyết Thông Thường ("**Danh Sách Khiếm Khuyết Thông Thường**") và gửi đến Bên Bán. Bên Bán sẽ kiểm tra Danh Sách Khiếm Khuyết Thông Thường được gửi đến Bên Bán trong thời hạn Bảo Hành Khiếm Khuyết, và tùy theo quyết định tuyệt đối duy nhất của mình, Bên Bán sẽ điều chỉnh, thay thế hoặc sửa chữa thỏa đáng (các) bộ phận khiếm khuyết. Nếu Bên Bán không nhận được Danh Sách Khiếm Khuyết Thông Thường trong thời hạn Bảo Hành Khiếm Khuyết từ Bên Mua thì xem như không có Khiếm Khuyết Thông Thường nào đối với Căn Nhà và Bên Bán sẽ không phải chịu trách nhiệm điều chỉnh, thay thế hay sửa chữa bất kỳ (các) bộ phận khiếm khuyết nào được Bên Mua báo sau đó, ngoài những khiếm khuyết thuộc Bảo Hành Kết Cấu.

10.3 Các Bên theo đây đồng ý chấp nhận quyết định của kiến trúc sư chịu trách nhiệm thiết kế Căn Nhà (quyết định của người này là cuối cùng và có giá trị ràng buộc Các Bên) nếu khiếu nại của Bên Mua có hoặc không có liên quan đến Bảo Hành Kết Cấu hoặc Bảo Hành Khiếm Khuyết. Nếu khiếu nại của Bên Mua liên quan

BẢN MẪU

đến Bảo Hành Khiếm Khuyết thì việc thay thế và sửa chữa Bảo Hành Khiếm Khuyết 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 Nhà để sửa chữa mọi khiếm khuyết.

10.4 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 không được Bên Bán ủy quyền hợp pháp; và/hoặc

(b) Do Sự Kiện Bất Khả Kháng; và/hoặc

(c) Không thuộc phạm vi bảo hành của Bên Bán; và/hoặc

(d) Do quá trình sử dụng hoặc hao mòn tự nhiên.

10.5 Trường hợp Bên Mua không nỗ lực hết sức để giảm thiểu thiệt hại (bao gồm nhưng không giới hạn trong việc không kịp thời thông báo về bất cứ thiệt hại nào), Bên Bán có quyền tùy theo quyết định duy nhất và tuyệt đối của mình để xác định phạm vi mà Bên Bán tiếp tục cho phép Bên Mua được hưởng lợi ích theo Bảo Hành Kết Cấu và Bảo Hành Khiếm Khuyết.

ĐIỀU 11. CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

11.1 Bên Mua có quyền thực hiện các giao dịch với Căn Nhà như mua bán, cho thuê hoặc thuê mua, tặng cho, đổi, thế chấp, góp vốn theo quy định của pháp luật về nhà ở sau khi đã được cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu và đáp ứng các yêu cầu theo quy định của Luật Pháp Việt Nam.

11.2 Trước ngày Bên Bán thông báo cho Bên Mua nộp các tài liệu cần thiết cho Bên Bán để Bên Bán thay mặt Bên Mua tiến hành các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu, nếu Bên Mua ("**Bên Chuyển Nhượng**") mong muốn chuyển nhượng Hợp Đồng này và toàn bộ các quyền và lợi ích của mình theo đó (bao gồm quyền mua Căn Nhà 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**") thì thủ tục cho việc chuyển nhượng Hợp Đồng này sẽ được thực hiện như sau:

(a) Bên Chuyển Nhượng phải lập và gửi cho Bên Bán Yêu Cầu Chuyển Nhượng Hợp Đồng theo mẫu quy định tại Phụ Lục 6 của Hợp Đồng này ít nhất bảy (07) Ngày Làm Việc trước khi tiến hành giao dịch;

(b) Bên Bán sẽ ban hành thư chuyển nhượng hợp đồng cho Bên Chuyển Nhượng, gồm các điều khoản và điều kiện cần phải được Bên Chuyển

BẢN MẪU

Nhượng và/hoặc Bên Nhận Chuyển Nhượng hoàn thành trong khoảng thời gian quy định cho mục đích chuyển nhượng Hợp Đồng này. Để rõ ràng, các điều khoản và điều kiện trong thư của Bên Bán sẽ tuân theo quy định của Luật Pháp Việt Nam;

(c) Bên Chuyển Nhượng và Bên Nhận Chuyển Nhượng phải lập thỏa thuận chuyển nhượng hợp đồng theo mẫu quy định bởi Luật Pháp Việt Nam được đính kèm tại Phụ Lục 7. 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) thỏa thuận chuyển nhượng hợp đồng ở lần trước;

(d) Sau khi ký kết thỏa thuận chuyển nhượng hợp đồng như được nêu trên, 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

(e) Sau khi đã hoàn thành thủ tục nộp thuế thu nhập, Bên Nhận Chuyển Nhượng nộp một (01) bộ hồ sơ đề nghị chuyển nhượng Hợp Đồng (gồm một bản sao hợp lệ của thông báo nộp thuế thu nhập, biên lai thuế thu nhập của cơ quan thuế hoặc giấy tờ chứng minh về việc miễn thuế thu nhập; bản sao hợp lệ của Hợp Đồng (nếu áp dụng); bản gốc thỏa thuận chuyển nhượng hợp đồng đã có chứng nhận của công chứng); và các giấy tờ được Bên Bán yêu cầu (nếu có) cho Bên Bán để Bên Bán xác nhận vào thỏa thuận chuyển nhượng Hợp Đồng này. Miễn là (i) việc chuyển nhượng không bị Luật Pháp Việt Nam ngăn cấm và (ii) tất cả các yêu cầu được quy định trong thư chuyển nhượng hợp đồng do Bên Bán ban hành đã được Bên Chuyển Nhượng và/hoặc Bên Nhận Chuyển Nhượng hoàn thành, Bên Bán có trách nhiệm xác nhận vào thỏa thuận 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 rõ ràng, các thủ tục, trình tự của việc chuyển nhượng này được thực hiện theo quy định hiện hành của Luật Pháp Việt Nam.

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 thừa nhận / 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

BẢN NHÁP

Nhận Chuyển Nhượng đã hoàn tất mọi nghĩa vụ (bao gồm cả nghĩa vụ kê khai và nộp thuế thu nhập cá nhân của Bên Chuyển Nhượng và các khoản nợ mà Bên Chuyển Nhượng chưa thanh toán cho Bên Bán (nếu có)) 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.

11.3 Trong các trường hợp được nêu tại Điều 11.2 bên trên, sau khi Bên Bán xác nhận thỏa thuận chuyển nhượng Hợp Đồng này thì:

(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 và sẽ được chuyển sang cho Bên Nhận Chuyển Nhượng.

Cho đến khi giao dịch chuyển nhượng này hoàn thành hợp pháp theo Luật Pháp Việt Nam, Bên Chuyển Nhượng vẫn có trách nhiệm thực hiện mọi nghĩa vụ theo Hợp Đồng này. Ngoài ra, kể từ ngày Bên Bán xác nhận thỏa thuận chuyển nhượng Hợp Đồng này, 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.

11.4 Trong trường hợp góp vốn bằng Căn Nhà, chỉ khi việc xây dựng Căn Nhà đã hoàn thành, Bên Mua được phép góp vốn bằng Căn Nhà để tham gia hoạt động kinh doanh trong các lĩnh vực mà Luật Pháp Việt Nam không cấm kinh doanh tại Căn Nhà. Việc góp vốn bằng Căn Nhà phải thông qua hợp đồng có các nội dung theo quy định của Luật Pháp Việt Nam về nhà ở.

ĐIỀU 12. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

12.1 Bên Bán có quyền phát triển Dự Án và không thuộc diện bị cấm giao dịch theo quy định của Luật Pháp Việt Nam. 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.

12.2 Bên Bán đã đáp ứng tất cả các điều kiện đối với bất động sản hình thành trong tương lai đưa vào kinh doanh được quy định theo Luật Pháp Việt Nam và theo đó, Căn Nhà đủ điều kiện để được kinh doanh.

12.3 Nghĩa vụ tài chính của Bên Bán trong trường hợp Bên Bán không bàn giao Căn Nhà cho Bên Mua theo lịch biểu cam kết đã được bảo lãnh theo quy định của Luật Pháp Việt Nam.

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

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

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

ĐIỀU 13. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG

13.1 Bất kể quy định nào khác trong Hợp Đồng này, Bên Mua theo đây đồng ý rằng bất kỳ sự chậm trễ hoặc không thực hiện đúng nào của Bên Mua cho các nghĩa vụ thanh toán đối với bất cứ khoản tiền đến hạn phải thanh toán nào của mình theo quy định của Hợp Đồng này đều không được xem như là một Sự Kiện Bất Khả Kháng.

13.2 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 hoặc làm phát sinh quyền khiếu kiện theo 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. Tuy nhiên, Bên nào mà việc thực hiện nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng sẽ phải thông báo kịp thời cho Bên kia ngay khi Bên đó nhận biết được việc không có khả năng thực hiện nghĩa vụ do Sự Kiện Bất Khả Kháng và sẽ nỗ lực tối đa để tránh hoặc loại bỏ nguyên nhân gây ra Sự Kiện Bất Khả Kháng.

13.3 Việc thực hiện nghĩa vụ của Các Bên theo Hợp Đồng này (ngoài nghĩa vụ nỗ lực tối đa để loại bỏ nguyên nhân gây ra Sự Kiện Bất Khả Kháng) sẽ được tiếp tục thực hiện trong chừng mực mà thực tế cho phép trong suốt thời gian xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng.

13.4 Không ảnh hưởng đến Điều 9.4, 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, Các Bên có thể thỏa thuận chấm dứt Hợp Đồng này.

ĐIỀU 14. THỜI HẠN VÀ CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

BẢN MẪU

14.1 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) Các Bên đồng ý bằng văn bản chấm dứt Hợp Đồng này trước thời hạn; hoặc

(b) Bởi Bên Bán theo quy định tại Điều 5; hoặc

(c) Bởi Bên Mua theo quy định tại Điều 9.3; hoặc

(d) Các Bên thỏa thuận chấm dứt Hợp Đồng do Sự Kiện Bất Khả Kháng như quy định tại Điều 13.4 nêu trên.

14.2 Cho mục đích của Điều 14.1 (b) và 14.1 (c), Hợp Đồng này có thể chấm dứt bằng việc Bên Bán / Bên Mua gửi cho Bên Mua / Bên Bán một văn bản thông báo trước bảy (7) ngày ("**Thông Báo Chấm Dứt**") và sau khi kết thúc thời hạn thông báo trước này thì Điều 14.3 hoặc Điều 14.4 dưới đây sẽ được áp dụng.

14.3 Nếu Hợp Đồng này bị chấm dứt theo quy định tại Điều 14.1 (b) thì:

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

(b) trong vòng bảy (7) ngày kể từ ngày của Thông Báo Chấm Dứt, Bên Mua sẽ:

(i) chấm dứt cư ngụ hoặc sử dụng Căn Nhà; và

(ii) bàn giao lại toàn bộ Căn Nhà cho Bên Bán.

(c) Bên Bán có thể triển khai bất kỳ biện pháp khắc phục được Luật Pháp Việt Nam cho phép cho mục đích lấy lại Căn Nhà, bao gồm:

(i) chấm dứt hoặc yêu cầu đơn vị cung ứng chấm dứt cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác cho Căn Nhà và/hoặc bất kỳ cá nhân nào cư trú tại Căn Nhà;

(ii) trong phạm vi được Luật Pháp Việt Nam cho phép, chấm dứt hoặc hạn chế việc tiếp cận Căn Nhà và/hoặc Dự Án của Bên Mua; và

(iii) các hành vi khác được Luật Pháp Việt Nam cho phép;

(d) Bên Bán có quyền, tùy theo quyết định tuyệt đối của mình, ký kết hợp đồng mua bán nhà ở khác để bán Căn Nhà cho bất cứ bên thứ ba nào;

PHÁP MẪU

(e) Bên Bán sẽ được quyền khấu trừ các khoản tiền sau đây vào bất kỳ khoản tiền Giá Mua đã nhận được từ Bên Mua:

(i) tiền bồi thường cho bất kỳ thiệt hại nào khác mà Bên Bán phải gánh chịu do việc không thực hiện Hợp Đồng của Bên Mua. Trong trường hợp mà tổng giá trị của hợp đồng mua bán nhà ở mới thấp hơn Giá Mua thì khi đó, khoản chênh lệch giữa tổng giá trị của hợp đồng mua bán nhà ở mới đó so với Giá Mua sẽ được xem là thiệt hại của Bên Bán. Để tránh hiểu lầm, Bên Mua đồng ý rằng nếu tổng giá trị của hợp đồng mua bán nhà ở mới cao hơn Giá Mua thì khi đó, Bên Mua không có quyền khiếu kiện để được hưởng khoản chênh lệch đó;

(ii) khoản tiền phạt tương đương 15% Giá Mua mà Bên Mua phải chịu do Bên Mua vi phạm Hợp Đồng này; và

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

(f) Phần còn lại của Giá Mua nhận được từ Bên Mua sẽ, tùy thuộc Điều 14.5, chỉ được Bên Bán hoàn trả mà không tính lãi cho Bên Mua sau khi đã khấu trừ các khoản tiền theo quy định tại Điều 14.3(e); và

(g) Trong trường hợp Giá Mua đã thu được từ Bên Mua không đủ để khấu trừ các khoản tiền theo quy định tại Điều 14.3(e) 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.

14.4 Nếu Hợp Đồng này bị chấm dứt theo quy định tại Điều 14.1 (c) thì:

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

(b) Bên Bán sẽ:

(i) hoàn lại cho Bên Mua toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán Giá Mua (không tính lãi) cho Bên Bán tính đến ngày chấm dứt Hợp Đồng này;

(ii) chịu khoản tiền phạt bằng 15% Giá Mua; và

(iii) các khoản tiền nêu tại Mục (i) và (ii) nêu trên sẽ được chuyển cho Bên Mua trong vòng [●] ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng này; và

BẢN MẪU

(c) Bên Bán có quyền, tùy theo quyết định tuyệt đối của mình, ký kết hợp đồng mua bán nhà ở khác để bán Căn Nhà cho bất cứ bên thứ ba nào.

14.5 Nếu Hợp Đồng này chấm dứt theo quy định tại Điều 14.1 (a) hoặc Điều 14.1 (d), Các Bên sẽ ký kết một bản thanh lý Hợp Đồng này (theo mẫu do Bên Bán soạn) và sau đó, vào hoặc trước khi kết thúc thời hạn ba (3) tháng tính từ ngày của bản thanh lý đó, Bên Bán sẽ hoàn lại cho Bên Mua phần Giá Mua mà Bên Bán đã nhận từ Bên Mua mà không tính lãi sau khi đã khấu trừ tiền lãi chậm thanh toán theo quy định tại Điều 5 (nếu có). Từ ngày của bản thanh lý này, Bên Bán có quyền ký kết hợp đồng mua bán nhà ở khác để bán Căn Nhà cho bất kỳ bên thứ ba nào theo toàn quyền quyết định của mình.

ĐIỀU 15. THÔNG BÁO VÀ THƯ TÍN

15.1 Mọi thông báo, yêu cầu, khiếu kiện hoặc thư tín, v.v. gửi từ một Bên cho Bên kia phải được lập thành văn bản và được gửi đến địa chỉ liên lạc quy định trong Mục I, Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này. Bất kỳ thay đổi nào về địa chỉ liên lạc phải được Bên Mua thông báo cho Bên Bán theo mẫu quy định tại Phụ Lục 5. Một Bên sẽ không phải chịu trách nhiệm phát sinh do việc thay đổi địa chỉ liên lạc của Bên kia trừ khi Bên đó nhận được thông báo bằng văn bản về việc thay đổi theo quy định tại Điều 15.3 của Hợp Đồng này.

15.2 Trong trường hợp có nhiều cá nhân cùng mua theo Hợp Đồng này, mọi thông báo, yêu cầu, khiếu kiện hoặc thư tín, v.v. gửi bởi Bên Bán đều sẽ được xem là gửi cho mỗi người trong Bên Mua nếu đã được gửi đến và nhận được bởi Người Được Ủy Quyền.

15.3 Mọi thông báo, yêu cầu, khiếu kiện hoặc thư tín, v.v. gửi từ một Bên cho Bên kia theo Hợp Đồng này sẽ được xem là đã được Bên kia nhận:

(a) vào ngày nhận nếu được giao tận tay có ký nhận; hoặc

(b) ngay khi hết ba (3) Ngày Làm Việc tính từ ngày của chứng từ chuyển phát thư có bảo đảm nếu được gửi bằng chuyển phát thư bảo đảm.

ĐIỀU 16. ĐẢM BẢO KHÁC

16.1 Bên Mua và/hoặc bất kỳ bên thứ ba có liên quan đảm bảo rằng mình có đủ tư cách, điều kiện để mua và sở hữu Căn Nhà theo quy định của Luật Pháp Việt Nam và để thực hiện mọi hành vi và ký kết tất cả các tài liệu khác mà có thể được Bên Bán yêu cầu hợp lý tại từng thời điểm nhằm làm cho Hợp Đồng này có hiệu lực.

16.2 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

PREVIEW

Bên Mua có thể phải gánh chịu do việc Bên Mua ký kết hoặc thực hiện Hợp Đồng này.

ĐIỀU 17. LUẬT ĐIỀU CHỈNH VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

17.1 Hợp Đồng này sẽ được giải thích, diễn giải và điều chỉnh bởi Luật Pháp Việt Nam.

17.2 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 trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày một Bên phát hành thông báo bằng văn bản cho Bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp vẫn không giải quyết được, mỗi Bên đều có quyền đưa tranh chấp đó ra tòa án có thẩm quyền tại Việt Nam để giải quyết.

ĐIỀU 18. CÁC ĐIỀU KHOẢN KHÁC

18.1 Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ Ngày Ký Kết quy định tại Mục III của Phụ Lục 1.

18.2 Bất cứ phần, điều khoản hoặc quy định nào của Hợp Đồng này mà trở nên bất hợp pháp, vô hiệu, hết hiệu lực hoặc không thể thi hành theo Luật Pháp Việt Nam sẽ được xem là không có hiệu lực với Các Bên, và không ảnh hưởng đến hiệu lực của các điều khoản còn lại của Hợp Đồng. Trong trường hợp bất kỳ quy định nào của Hợp Đồng này, hoặc việc áp dụng quy định đó bị tòa án 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.

18.3 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.

18.4 Hợp Đồng này và các Phụ Lục cấu thành một thỏa thuận hoàn chỉnh giữa Các Bên, và thay thế bất cứ thỏa thuận, ghi nhớ, dàn xếp, liên lạc hoặc thư đề nghị nào liên quan đến vấn đề được nêu trong Hợp Đồng này. Mọi sửa đổi hoặc bổ sung nào của Hợp Đồng này sẽ cũng không có hiệu lực trừ khi được lập bằng văn bản và được ký bởi Các Bên.

18.5 Trường hợp Hợp Đồng này do người đại diện theo ủy quyền ký kết thì bản gốc của văn bản ủy quyền phải được đính kèm vào Hợp Đồng này.

BẢN MẪU

18.6 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.

18.7 Hợp Đồng này được lập thành bốn (4) bản gốc bằng tiếng Việt có giá trị pháp lý ngang nhau. Mỗi Bên giữ một (1) bản gốc tiếng Việt; một (1) bản gốc tiếng Việt sẽ được nộp lên cơ quan thuế; và một (1) bản gốc tiếng Việt sẽ được nộp lên cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu.

18.8 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 tiến hành ký kết hoặc để người đại diện theo ủy quyền của mình ký kết Hợp Đồng này vào ngày được nêu đầu tiên bên trên.

Thay mặt Bên Bán **Bên Mua**

_____ _____

BẢN MẪU

PHỤ LỤC 1
THÔNG TIN CHI TIẾT CỦA CÁC BÊN

I. Thông tin chi tiết của Các Bên

1. Bên Bán

Công Ty TNHH Gamuda Land Việt Nam

GCN Đầu Tư số:	011043000257 do Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 31 tháng 12 năm 2007, điều chỉnh lần thứ nhất ngày 22 tháng 3 năm 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 4394405699 Fax: +84 439447723
Đại diện:	Ông Cheong Ho Kuan
Chức vụ:	Tổng Giám đốc
Tài khoản ngân hàng số:	020 300 000 0540 (VND)
Ngân hàng:	VID PUBLIC BANK – SỞ GIAO DỊCH HÀ NỘI
Địa chỉ ngân hàng:	Số 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 CNĐKKD / Giấy CNĐT] số: [•] do [•] cấp vào [ngày]

Địa chỉ trụ sở chính:	[•]	
Địa chỉ liên lạc:	[•]	
Điện thoại:	[•]	Fax: [•]
Đại diện bởi:	[•]	
Chức vụ:	[•]	
Tài khoản ngân hàng số:	[•]	
Ngân hàng:	[•]	
Địa chỉ ngân hàng:	[•]	

[trường hợp chỉ có một cá nhân]

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

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

BẢN MẪU

[trong trường hợp nhiều cá nhân cùng mua]

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

Và

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

Các cá nhân cùng mua nêu trên xác 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 riêng rẽ và Bên Bán không có nghĩa vụ xác định ai có nghĩa vụ gì đối với mình, tuy nhiên 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 liên quan đến Căn Nhà ("**Người Được Ủy Quyền**") và tất cả công việc do Người Được Ủy Quyền 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 mà bắt buộc phải có chữ ký của tất cả các cá nhân cùng mua thì phải được ký bởi tất cả các cá nhân cùng mua.

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 Được Ủy Quyền của mình.

II. Giá Mua

Giá Mua là **…… VND** trong đó Tiền Sử Dụng Đất là **…… VND** và Chi Phí Xây Dựng là **…… VND**

III. Ngày Ký Kết

Ngày Ký Kết là ngày……

BẢN MẪU

IV. Ngày Bàn Giao

Ngày Bàn Giao dự kiến trong vòng 24 tháng kể từ ngày khởi công xây dựng phần thân.

Ngày khởi công xây dựng phần thân là ngày …... tháng ……. năm …….

BẢN MẪU

PHỤ LỤC 2
MÔ TẢ CĂN NHÀ VÀ DANH MỤC 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 đính kèm)

III. Mô tả Căn Nhà

1. Số nhà:
2. Loại nhà:
3. Số thửa đất: [•]
4. Diện tích đất: (± 2%) :
5. Tổng diện tích sàn:
6. Loại đất: Đất ở sử dụng ổn định, lâu dài

IV. Danh mục vật liệu kỹ thuật:

V. Quy định khác

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

(a) diện tích đất của Căn Nhà như nêu trong Hợp Đồng này và trong Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu có thể khác biệt đến 2% so với mô tả nêu trên. Các Bên đồng ý và chấp nhận sẽ không yêu cầu Bên kia bồi thường nếu diện tích đất nêu trong Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu chênh lệch trong giới hạn ± 2% so với diện tích đất nêu trong Hợp Đồng này. Trường hợp diện tích đất chênh lệch vượt quá ± 2% thì khi đó, Các Bên sẽ điều chỉnh Giá Mua tương ứng với phần tăng thêm hoặc thiếu hụt của diện tích đất; và

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

- Giá Mua điều chỉnh: là số tiền chênh lệch (tăng / giảm) so với Giá Mua theo Hợp Đồng này mà Bên Mua phải trả thêm cho Bên Bán / Bên Bán phải trả lại cho Bên Mua do diện tích đất nêu tại Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu và diện tích đất nêu tại Hợp Đồng này chênh lệch hơn ± 2%.

- X%: là tỷ lệ diện tích đất chênh lệch giữa diện tích đất của Căn Nhà nêu trong Hợp Đồng này và diện tích đất trong Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu. Cho mục đích này, diện tích đất trong Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu sẽ là cơ sở để xác định sự chênh lệch.

BẢN MẪU

Ví dụ: nếu diện tích đất trong Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu nhiều hơn diện tích đất trong Hợp Đồng này là 5% thì Giá Mua điều chỉnh mà Bên Mua phải trả sẽ như sau:

Giá Mua điều chỉnh (tăng) = (5%-2%) x Giá Mua.

Khoảng tiền chênh lệch / tiền thiếu hụt sẽ được Bên Mua hay Bên Bán, tùy từng trường hợp cụ thể, thanh toán cùng với đợt thanh toán cuối cùng theo quy định tại Phụ Lục 3.

(b) Bên Bán có thể điều chỉnh, thay đổi và/hoặc thay thế:

(i) thiết kế nội thất của Căn Nhà; và/hoặc

(ii) thiết kế, đặc điểm, đặc trưng, mặt bằng sàn và/hoặc vật tư của Căn Nhà và Dự Án;

khác đi so với các quy định của Hợp Đồng này và/hoặc các mô tả trong các buổi giới thiệu, tờ rơi, tài liệu và mẫu trưng bày tiếp thị bao gồm nhưng không giới hạn ở các ý tưởng, chương trình, tài liệu quảng cáo, tiếp thị và hoặc kinh doanh hoặc bất kỳ nội dung nào được đăng tải trên các trang web của Bên Bán mà không cần thông báo trước cho Bên Mua nếu các điều chỉnh, thay đổi và/hoặc thay thế đó được thực hiện theo yêu cầu, chỉ đạo, quyết định bằng văn bản của các cơ quan có thẩm quyền liên quan. Trong trường hợp như thế, Bên Bán sẽ phải thay đổi thiết kế, đặc điểm, đặc trưng, mặt bằng sàn và/hoặc vật tư của Căn Nhà, Khu Vực Chung và Tiện Ích và Dự Án, và/hoặc mục đích sử dụng dự kiến của Khu Vực Chung và Tiện Ích 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	Ngày đến hạn	% Giá Mua	% Phí Bảo Trì
Đợt 1	Sau khi hoàn thành phần móng và ký Hợp Đồng	10%	
Đợt 2	Trong vòng hai mươi mốt (21) ngày kể từ ngày Bên Bán thông báo về việc hoàn thành phần khung bê tông cốt thép của Căn Nhà	10%	
Đợt 3	Trong vòng hai mươi mốt (21) ngày kể từ ngày Bên Bán thông báo về việc hoàn thành phần tường của Căn Nhà	10%	
Đợt 4	Trong vòng hai mươi mốt (21) ngày kể từ ngày Bên Bán thông báo về việc hoàn thành phần mái và các phần che phủ của Căn Nhà	5%	
Đợt 5	Trong vòng hai mươi mốt (21) ngày kể từ ngày Bên Bán thông báo về việc hoàn thành phần trát bên ngoài Căn Nhà	5%	
Đợt 6	Trong vòng hai mươi mốt (21) ngày kể từ ngày Bên Bán thông báo về việc hoàn thành hệ thống đường phục vụ Căn Nhà	10%	
Đợt 7	Trong vòng hai mươi mốt (21) ngày kể từ ngày Bên Bán ra Thông Báo Bàn Giao và hệ thống điện nước của Căn Nhà đã sẵn sàng để kết nối	45%	100%
Đợt 8	Trong vòng hai mươi mốt (21) ngày kể từ ngày Bên Bán ra thông báo bàn giao Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu	5%	

Lưu ý:

1. Thứ tự của các đợt thanh toán như liệt kê để tiện tham khảo và không có nghĩa hay được hiểu là các đợt thanh toán phải thực hiện theo thứ tự đã nêu.

2. Khi giai đoạn nào trong lịch biểu nêu trên hoàn tất, Bên Bán sẽ phát hành thông báo thanh toán của đợt đó cho Bên Mua.

BẢN MẪU

PHỤ LỤC 4
BIÊN BẢN BÀN GIAO

[ngày]
Tôi, _____[họ tên], CMND số_____ cấp ngày _____ tại _____, đã kiểm tra Căn Nhà sau:

Số	:	[ ]
Loại	:	[ ]
Diện tích đất	:	[ ] m^2
Số lô đất	:	[ ]
Địa điểm	:	[ ]

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

Trân trọng.

_____
Họ tên:

Xác nhận của Công Ty TNHH Gamuda Land Việt Nam

_____
Họ tên:
Chức vụ:

BẢN MẪU

PHỤ LỤC 5
MẪU THÔNG BÁO THAY ĐỔI ĐỊA CHỈ & THÔNG TIN

[ngày]

Kính gửi:

V/v: Thay đổi địa chỉ và thông tin

Thưa Ông/Bà!

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 Nhà Ở 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: [•]
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: [•]

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]
Địa chỉ trụ sở chính: [•]

BẢN MẪU

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: [•]

Xin cảm ơn.

[ký tên, đóng dấu]

[họ tên, chức vụ]

BẢN MẪU

PHỤ LỤC 6

MẪU THƯ YÊU CẦU CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG

[Ngày]

Kính gửi:

Về việc: Yêu cầu chuyển nhượng Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở

Thưa Quý Công ty,

Thư yêu cầu này được lập theo dẫn chiếu đến Điều 11 của Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở ("**Hợp Đồng**") số [●] ngày [●] giữa và bởi Quý Công ty – Công ty TNHH Gamuda Land Việt Nam và (các) bên mua với những thông tin sau:

[trường hợp là pháp nhân]

Tên công ty	:	[●]
Giấy Chứng nhận Đầu tư / Giấy Chứng nhận ĐKDN số:	:	[●]
Ngày cấp	:	[●]
Cơ quan cấp	:	[●]
Địa chỉ trụ sở chính	:	[●]
Địa chỉ lien lạc	:	[●]
Điện thoại	:	[●]
Fax	:	[●]
Đại diện bởi	:	[●]

[trường hợp là cá nhân]

Họ tên	:	[●]
CMND số	:	[●]
Ngày cấp	:	[●]
Nơi cấp	:	[●]
Ngày sinh	:	[●]
Địa chỉ liên lạc	:	[●]
Địa chỉ thường trú	:	[●]

[trường hợp nhiều cá nhân cùng mua]

Họ tên	:	[●]
CMND số	:	[●]
Ngày cấp	:	[●]

BẢN MẪU

Nơi cấp	:	[●]
Ngày sinh	:	[●]
Địa chỉ liên lạc	:	[●]
Địa chỉ thường trú	:	[●]

và

Họ tên	:	[●]
CMND số	:	[●]
Ngày cấp	:	[●]
Nơi cấp	:	[●]
Ngày sinh	:	[●]
Địa chỉ liên lạc	:	[●]
Địa chỉ thường trú	:	[●]

Theo quy định của Hợp Đồng, sau khi thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ theo Hợp Đồng, (chúng) tôi sẽ trở thành chủ sở hữu của Căn Nhà theo các thông tin chi tiết sau:

Số nhà	:	[●]
Loại nhà	:	[●]
Số lô đất	:	[●]
Diện tích đất	:	[●]
Tổng diện tích sàn	:	[●]
Số Hợp Đồng	:	[●]
Ngày Hợp Đồng	:	[●]
Giá Mua	:	[●]
Tiến độ thanh toán	:	[●]

Tuy nhiên, hiện nay, (chúng) tôi dự định chuyển nhượng Hợp Đồng này với các thông tin nêu trên cho bên thứ ba. Bằng thư yêu cầu này, chúng tôi xin được thông báo đến Quý Công ty dự định của chúng tôi cũng như những thông tin chi tiết của bên nhận chuyển nhượng dự kiến như sau:

[trường hợp là pháp nhân]

Tên công ty	:	[●]
Giấy Chứng nhận Đầu tư / Giấy Chứng nhận ĐKDN số:	:	[●]
Ngày cấp	:	[●]
Cơ quan cấp	:	[●]
Địa chỉ trụ sở chính	:	[●]
Địa chỉ lien lạc	:	[●]
Điện thoại	:	[●]
Fax	:	[●]
Đại diện bởi	:	[●]

BẢN MẪU

Số tài khoản ngân hàng	:	[●]
Ngân hàng	:	[●]
Địa chỉ ngân hàng	:	[●]

[trường hợp là cá nhân]

Họ tên	:	[●]
CMND số	:	[●]
Ngày cấp	:	[●]
Nơi cấp	:	[●]
Ngày sinh	:	[●]
Địa chỉ liên lạc	:	[●]
Địa chỉ thường trú	:	[●]

[trường hợp nhiều bên cùng chuyển nhượng]

Họ tên	:	[●]
CMND số	:	[●]
Ngày cấp	:	[●]
Nơi cấp	:	[●]
Ngày sinh	:	[●]
Địa chỉ liên lạc	:	[●]
Địa chỉ thường trú	:	[●]

và

Họ tên	:	[●]
CMND số	:	[●]
Ngày cấp	:	[●]
Nơi cấp	:	[●]
Ngày sinh	:	[●]
Địa chỉ liên lạc	:	[●]
Địa chỉ thường trú	:	[●]

(Chúng) tôi mong đợi các ý kiến và hướng dẫn của Quý Công ty đối với giao dịch dự kiến này của (chúng) tôi.

Trân trọng cám ơn.

[ký tên]

[họ tên]

BẢN MẪU

PHỤ LỤC 7
MẪU THỎA THUẬN CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG

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

[ngày]

THỎA THUẬN CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở

- 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.

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]

[Ông/Bà___]

BẢN MẪU

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

Và

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

Và

BẢN MẪU

[Ông/Bà___]
[Giấy CMND/Hộ chiếu] 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 nhà ở với các nội dung như sau:

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

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

2. Bên Bán: Công Ty TNHH Gamuda Land Việt Nam
3. Bên Mua: [•]
4. Số nhà: [•]
   Loại nhà: [•]
   Số thửa đất: [•]
   Diện tích đất: [•] ± 2% m^2
   Tổng diện tích sàn: [•]
   Địa chỉ: [•]

5. Giá Mua: [•]

6. Số tiền Bên Chuyển Nhượng đã trả cho Bên Bán

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

8. Ngày Bàn Giao: [•]

Hợp đồng mua bán nhà ở với những nội dung như trên sau đây gọi là "**Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở**".

Điều 2: Các giấy tờ kèm theo

1. Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở;

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

BẢN MẪU

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 Nhà Ở, tổng cộng: [•] VND, tương đương với [•]% Giá Mua;

- [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 3 của văn bản này;

b) Bảo đảm rằng Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở 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;

c) Giao Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở [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;

dd) 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 Nhà Ở 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;

BẢN MẪU

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 Nhà Ở [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 Nhà Ở 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 Nhà Ở;

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;

dd) 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 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 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 nhà ở 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 nhà ở theo Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở 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 Nhà Ở 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

Xác nhận của Công Ty TNHH Gamuda Land Việt Nam

Công Ty TNHH Gamuda Land Việt Nam xác nhận rằng: [tên và thông tin] với tư cách là Bên Chuyển Nhượng đã đã mua nhà ở theo Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở 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 Nhà Ở này cho [tên và thông tin] với tư cách là Bên Nhận Chuyển Nhượng.

Kể từ ngày ký xác nhận này, Công Ty TNHH Gamuda Land Việt Nam sẽ chấm dứt giao dịch với Bên Chuyển Nhượng và trực tiếp giao dịch với Bên Nhận Chuyển Nhượng. Bên Nhận Chuyển Nhượng sẽ thay thế Bên Chuyển Nhượng thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Bên Chuyển Nhượng theo Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở số [•] ngày [•] ký giữa Bên Chuyển Nhượng và Công Ty TNHH Gamuda Land Việt Nam, bao gồm các nghĩa vụ thanh toán, các khoản thuế, phí và lệ phí theo Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở này.

....., ngày.....tháng.....năm.....
Đại diện Công ty
(ký tên đóng dấu)

BẢN MẪU

PHỤ LỤC 8
NỘI QUY
QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG NHÀ Ở GẮN LIỀN VỚI ĐẤT
TẠI C2 - GAMUDA GARDENS

CHƯƠNG I – Những Quy Định Chung

1. ĐỊNH NGHĨA

Trong Nội quy này, những thuật ngữ sau được sử dụng và giải thích như sau:

"**Khu vực chung"** nghĩa là đường, hệ thống thoát nước, hệ thống chiếu sáng, trạm bơm nước thải, công viên, sân chơi thiếu nhi, nhà bảo vệ, hàng rào trong phạm vi khu dân cư có cổng ra vào riêng, bãi đỗ xe và hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật khác của Khu đô thị không được chuyển giao và/hoặc quản lý bởi các cơ quan nhà nước. Khu vực chung không bao gồm Khu vực riêng được bàn giao cho người mua/Chủ sở hữu theo Hợp đồng Mua Bán và các khu vực được sử dụng vì mục đích kinh doanh hoặc công cộng như trường công hoặc tư, bệnh viện công hoặc tư, nhà câu lạc bộ. Khu vực chung được định nghĩa cụ thể hơn tại Điều 6 của bản Nội quy này.

"Tiện ích chung" nghĩa là tất cả các tiện ích, thiết bị được lắp đặt và sử dụng tại Khu vực chung như đèn đường, hộp điện, đồ chơi của trẻ em trong sân chơi, bơm, họng cứu hỏa, và bất cứ thiết bị nào khác được sử dụng vì mục đích chung trong Khu đô thị.

"Chủ đầu tư" nghĩa là Công ty TNHH Gamuda Land Việt Nam hoặc người kế thừa quyền và nghĩa vụ hợp pháp.

"Diện tích thuộc sở hữu của Chủ đầu tư" nghĩa là những diện tích đất và tiện ích như nhà câu lạc bộ do Chủ đầu tư sở hữu. Khu vực thuộc sở hữu của Chủ đầu tư được định nghĩa cụ thể hơn tại Điều 8 của Nội quy này.

"Hội nghị Cư dân bất thường" nghĩa là hội nghị do tối thiểu 25% Cư dân yêu cầu để thảo luận về các vấn đề ảnh hưởng tới toàn bộ Cư dân.

"Khách" nghĩa là bất cứ người nào có mặt tại Khu đô thị do Cư dân, Chủ đầu tư hoặc Ban Quản trị mời. Khách có thể là nhà thầu, nhà cung cấp các sản phẩm và dịch vụ, bạn hoặc họ hàng của Cư dân.

"Đại hội Cư dân" là cuộc họp bao gồm những Chủ Sở hữu/Cư dân được tổ chức ít nhất mỗi năm một lần, sau Đại Hội lần thứ nhất và là cơ quan có quyền quyết định cao nhất đối với việc quản lý và sử dụng Khu vực chung.

"Nhà ở" nghĩa là nhà gắn liền với đất trong Khu đô thị với diện tích được quy định trong Hợp đồng Mua Bán.

BẢN MẪU

“Chuyển nhà” bao gồm cả việc di chuyển đồ đạc, thiết bị, dụng cụ và các tài sản khác tới hoặc ra khỏi Căn Nhà.

“Nội quy” nghĩa là bản nội quy về quản lý và sử dụng nhà ở gắn liền với đất và Các Khu vực chung trong Khu đô thị và bất cứ sửa đổi hoặc bổ sung nào của Nội quy này.

“Ban Quản trị” nghĩa là ban quản trị do Đại hội Cư dân bầu ra, bao gồm đại diện các Chủ Sở hữu và đại diện được bổ nhiệm của Chủ đầu tư nếu Chủ đầu tư đồng ý. Tuy nhiên cho đến khi có đủ lượng Nhà ở được bàn giao để tổ chức Đại hội Cư dân lần thứ nhất, Chủ Đầu tư sẽ đại diện Ban quản trị vận hành và quản lý các Khu vực chung và Tiện ích chung.

“Phí Bảo trì” nghĩa là phí bằng 0,5% giá mua theo Hợp đồng Mua Bán giữa Chủ sở hữu và Chủ đầu tư vì mục đích bảo trì Khu vực chung.

“Phí Vận hành và Quản lý” nghĩa là các khoản phí phải trả cho Chủ Đầu tư hoặc Ban Quản trị, tùy trường hợp cụ thể, cho việc quản lý và vận hành các Khu vực chung và Tiện ích chung.

“Chủ sở hữu” nghĩa là một hoặc nhiều người sở hữu Nhà ở trong Khu đô thị có tên đăng ký trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu Nhà ở.

“Khu vực riêng” nghĩa là khu vực được bàn giao cho Chủ sở hữu theo Hợp đồng Mua Bán. Khu vực riêng được định nghĩa chi tiết hơn tại Điều 7 của Nội quy.

“Công việc sửa chữa cải tạo” bao gồm hoàn thành nội thất, thay đổi, thêm vào, sửa chữa hoặc mở rộng như mô tả trong các nguyên tắc chung hướng dẫn việc sửa chữa cải tạo và mở rộng.

“Cư dân” nghĩa là người mua Nhà ở/Chủ sở hữu, thành viên trong gia đình họ và người giúp việc; người thuê, thành viên trong gia đình họ và người giúp việc.

“Hợp đồng Mua Bán”, nhằm mục đích xác định quyền và nghĩa vụ của Chủ đầu tư và Cư dân như xác định Khu vực chung, Khu vực riêng, bảo hành và các vấn đề khác liên quan đến vận hành và quản lý Khu đô thị, là hợp đồng mua bán ký giữa chủ đầu tư và người mua, không bao gồm các hợp đồng về chuyển nhượng quyền sở hữu, cho thuê Nhà ở giữa (các) Cư dân trước đây và Cư dân hiện tại cho phép Cư dân hiện tại chiếm giữ/sở hữu Nhà ở.

“Khu đô thị” nghĩa là Khu đô thị C2 – Gamuda Gardens có cổng và bảo vệ riêng.

“Luật Việt Nam” nghĩa là tất cả các luật, nghị định, quy định, thông tư, quyết định và các văn bản pháp luật khác do các cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam ban hành theo từng thời điểm.

BẢN MẪU

2. MỤC ĐÍCH CỦA NỘI QUY

Nội quy được lập để hướng dẫn việc cư trú và sử dụng Khu đô thị C2- Garmuda Gardens có hàng rào và bảo vệ. Chủ đầu tư lập Nội quy với mong muốn tạo dựng ý thức cho mọi Cư dân để đạt mục đích chung cho cuộc sống cộng đồng., yêu cầu sự hợp tác của mọi Cư dân trong việc tuân thủ nội quy và các quy định này.

Ban Quản trị có quyền thay đổi các quy tắc trong Nội quy tùy thời điểm.

Tất cả các Cư dân bị ràng buộc bởi Nội quy. Ban Quản trị có đầy đủ thẩm quyền và trách nhiệm trong việc buộc tuân theo Nội quy này.

3. BAN QUẢN TRỊ

Ban Quản trị quản lý việc vận hành và bảo trì Khu vực chung, Tiện ích chung trong Khu đô thị. Cho đến khi có đủ lượng Nhà ở được bàn giao để tổ chức Đại hội Cư dân đầu tiên, Chủ đầu tư sẽ đại diện cho Ban Quản trị. Ban Quản trị sẽ giải quyết bất kỳ thắc mắc nào của Cư dân.

Chức năng và nhiệm vụ của Ban Quản trị :

- ✓ Hợp tác với cơ quan có thẩm quyền ở địa phương để duy trì trật tự xã hội, an ninh và vệ sinh môi trường; bảo đảm quyền hợp pháp của Cư dân.

- ✓ Lựa chọn và ký kết hợp đồng với các doanh nghiệp cung cấp dịch vụ công cộng đô thị trong Khu đô thị; giám sát hoạt động của các doanh nghiệp này.

- ✓ Quản lý các vấn đề kỹ thuật trong Khu đô thị bao gồm việc sử dụng, vận hành và bảo trì các tòa nhà và cơ sở hạ tầng kỹ thuật chưa được chuyển giao cho cơ quan chức năng.

- ✓ Quản lý các vấn đề tài chính liên quan đến Khu vực chung và Tiện ích chung của Khu đô thị như Phí quản lý và vận hành, Phí bảo trì, khoản thanh toán cho các doanh nghiệp cung cấp dịch vụ công cộng đô thị và các khoản khác do Đại hội Cư dân thỏa thuận.

- ✓ Quản lý các vấn đề hành chính như việc tổ chức Đại hội Cư dân, cập nhật danh sách Cư dân, hóa đơn và thu phí sử dụng nước của từng hộ gia đình.

- ✓ Thu thập ý kiến phản hồi của Cư dân đối với các vấn đề của Khu đô thị và phối hợp với các cơ quan, tổ chức cá nhân liên quan để giải quyết các vấn đề chung.

- ✓ Thực hiện các nhiệm vụ khác do Chủ Đầu tư hoặc Đại hội Cư dân chỉ định tùy từng trường hợp.

BẢN MẪU

Thời giờ làm việc của Văn phòng Ban Quản trị:
Từ thứ hai đến thứ sáu : 08h30 đến 17h30
Thứ Bảy : 08h30 đến 12h00
Chủ nhật và ngày lễ : Đóng cửa
Số điện thoại liên lạc bộ chăm sóc khách hàng: 3 645 1818
Email : gamuda.gardens@gamudaland.com.my

4. HỘI NGHỊ CƯ DÂN

4.1. Đại hội Cư dân

Đại hội Cư dân đầu tiên sẽ được tổ chức khi có đủ lượng Nhà ở được bàn giao nhằm mục đích bầu các thành viên mới của Ban Quản trị; để thảo luận tất cả các vấn đề liên quan đến việc quản lý và hoạt động của Khu đô thị như tài chính, bảo trì, an ninh. Sau đó Đại hội Cư dân sẽ được Ban Quản trị tổ chức mỗi năm một lần.

4.2. Hội nghị Cư dân bất thường

Hội nghị Cư dân bất thường được tổ chức trên cơ sở yêu cầu bằng văn bản của ít nhất 25% Cư dân đưa ra các vấn đề giống nhau ảnh hưởng đến tất cả Cư dân. Ban Quản trị sẽ ấn định thời gian, địa điểm của Hội nghị Cư dân bất thường.

Hội nghị Cư dân bất thường sẽ không được tổ chức nếu các vấn đề do Cư dân đưa ra là vấn đề riêng liên quan đến mỗi Cư dân. Trong trường hợp này, những Cư dân có liên quan sẽ làm việc trực tiếp với Ban Quản trị để giải quyết những vấn đề riêng của họ.

4.3. Thủ tục và quyết định trong Hội nghị Cư dân

Đại hội Cư dân và Hội nghị Cư dân bất thường được tổ chức khi có đủ số lượng Cư dân có mặt hoặc được đại diện. Trong trường hợp không có đủ số lượng, Ban Quản trị sẽ hoãn hội nghị sang thời gian khác phù hợp.

Quyết định của Đại hội Cư dân được đưa ra bởi đa số Cư dân có mặt hoặc được đại diện phù hợp trong hội nghị sẽ được xem là quyết định cuối cùng.

5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CHUNG CỦA CƯ DÂN

Ngoài các quyền và nghĩa vụ được luật pháp Việt Nam quy định và những quyền và nghĩa vụ riêng được quy định ở điều khoản khác trong Nội quy, Cư dân có quyền và nghĩa vụ chung sau đây theo Nội quy.

BẢN MẪU

5.1 Quyền

Cư dân sẽ:

a) được quyền sử dụng Khu vực chung và Tiện ích chung theo quy định của Nội quy và Luật pháp Việt Nam.

b) có quyền yêu cầu được cung cấp thông tin liên quan đến việc sử dụng, hoạt động và quản lý của Khu vực chung.

5.2 Nghĩa vụ

Cư dân sẽ:

a) bị ràng buộc theo Nội quy này.
b) thanh toán đúng hạn Phí Quản lý Vận hành, Phí Bảo trì và các loại phí khác phải trả theo Nội quy.
c) tuân thủ theo các điều lệ và quy định trong việc sử dụng Khu vực chung.
d) tuân thủ theo quy định phòng chống cháy nổ, vệ sinh công cộng và an ninh.
e) đăng ký tạm vắng hoặc tạm trú phù hợp với Luật Việt Nam.
f) Bảo đảm việc khách sử dụng các Khu vực chung và Tiện ích chung tuân theo các quy định sử dụng các tiện ích đó.

BẢN MẪU

CHƯƠNG II – Quản Lý Khu Đô Thị

6. KHU VỰC CHUNG

Khu vực chung bao gồm diện tích đất công cộng, tòa nhà, tài sản và các tiện ích sử dụng cho mục đích chung.

Khu vực chung bao gồm:

a) Đường tới Khu vực riêng;
b) Hệ thống thoát nước tới Khu vực riêng;
c) Trạm bơi nước thải;
d) Hệ thống cung cấp nước tới Khu vực riêng;
e) Hệ thống chiếu sáng tới Khu vực riêng;
f) Hệ thống điện tới Khu vực riêng;
g) Công viên, sân chơi thiếu nhi, không gian xanh;
h) Nhà bảo vệ, hàng rào;
i) Khu vực đỗ xe công cộng;
j) Trạm điện;
k) Hệ thống thông tin liên lạc;
l) Hộp kỹ thuật; và
m) Cơ sở hạ tầng kỹ thuật khác mà Chủ đầu tư chưa chuyển giao cho các cơ quan có liên quan.

Khu vực chung không bao gồm các diện tích đất, tòa nhà, tài sản và các tiện ích thuộc sở hữu của Chủ đầu tư hoặc chủ đầu tư khác như:

- ✓ Trường học, trường mẫu giáo;
- ✓ Bệnh viện;
- ✓ Nhà câu lạc bộ; và
- ✓ Các tòa nhà thương mại khác.

7. KHU VỰC RIÊNG

Khu vực riêng là khu vực đất do người mua/Chủ sở hữu mua theo Hợp đồng Mua Bán ký với Chủ đầu tư.

Nếu có bất kỳ sự khác biệt nào giữa Khu vực riêng được định nghĩa trong Hợp đồng Mua Bán và Khu vực riêng trong các hợp đồng khác liên quan đến chuyển nhượng quyền sở hữu, cho thuê Nhà ở thì khu vực riêng trong hợp đồng sau không được sử dụng để đi ngược lại lợi ích của Chủ đầu tư, trừ phi có lỗi rõ ràng trong việc đo đạc Khu vực Riêng theo Hợp đồng Mua Bán.

BẢN MẪU

8. KHU VỰC SỞ HỮU CỦA CHỦ ĐẦU TƯ VÀ CÁC TÒA NHÀ THƯƠNG MẠI HOẶC CÔNG CỘNG DO CHỦ ĐẦU TƯ KHÁC SỞ HỮU

8.1. Khu vực thuộc sở hữu của Chủ đầu tư

Khu vực thuộc sở hữu của Chủ đầu tư bao gồm diện tích đất và nhà sau:

- ✓ Nhà câu lạc bộ;
- ✓ Nhà mà Chủ đầu tư chưa bán và/hoặc cho thuê; và
- ✓ Thiết bị, tiện ích và cơ sở hạ tầng kỹ thuật phục vụ riêng cho những khu đất và tòa nhà đề cập ở trên mà chưa chuyển giao cho cơ quan có thẩm quyền.

8.2. Tòa nhà thương mại và công cộng thuộc sở hữu của các chủ đầu tư khác

Tòa nhà thương mại và công cộng thuộc sở hữu của các chủ đầu tư khác bao gồm những diện tích đất và tòa nhà sau:

- ✓ Trường học công hoặc tư;
- ✓ Bệnh viện công hoặc tư; và
- ✓ Thiết bị, tiện ích và cơ sở hạ tầng kỹ thuật phục vụ riêng cho những khu đất và tòa nhà đề cập ở trên.

9. ỨNG XỬ TRONG KHU ĐÔ THỊ

9.1 Thủ tục chuyển vào và chuyển ra khỏi Nhà ở (Chuyển nhà)

a) Trước khi chuyển ra hoặc chuyển vào Nhà ở trong Khu đô thị, Cư dân phải nộp cho Ban Quản trị một **Đơn Xin Chuyển Đồ Đạc** theo mẫu tại Phần 2 của Nội quy.

b) Trước khi chuyển vào, Cư dân sẽ nộp "**Đơn đăng ký thông tin Cư dân**" cho Ban Quản trị như mẫu tại Phần 2 của Nội quy này,

c) Cư dân cần liên hệ với cơ quan có liên quan tiến hành thủ tục đăng ký tạm trú theo Luật Việt Nam.

d) Cư dân bảo đảm tuân thủ Nội quy trong quá trình Chuyển nhà.

e) Tất cả rác hoặc vật bỏ đi phải được dọn sạch khỏi Khu vực chung ngay sau khi Chuyển nhà.

9.2. Sử dụng Khu vực chung

a) Nghiêm cấm bất kỳ hành vi phá hoại hoặc làm hư hỏng Tiện ích chung.

b) Cư dân sẽ không tổ chức tiệc hay sự kiện hay lắp đặt các công trình tạm vào Khu vực chung mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Ban Quản trị. Việc lắp đặt các công trình tạm nếu đã được phép sẽ không được cản trở hoạt động của các Cư dân khác hoặc gây thiệt hại cho Khu vực chung.

BẢN MẪU

c) Cư dân sẽ không để lại đồ đạc hay bất cứ vật dụng cá nhân nào tại Khu vực chung.

9.3 An ninh

a) Dịch vụ tuần tra an ninh 24h theo chu kỳ sẽ được cung cấp và do Ban Quản trị quyết định.
b) Chỉ có Cư dân có Thẻ Cư dân được phép vào Khu đô thị.
c) Khách và người không phải Cư dân phải đăng ký tại nhà bảo vệ và được cho phép vào Khu đô thị trên cơ sở sự đồng thuận của Cư dân.
d) Cư dân được khuyến khích áp dụng việc phòng ngừa an ninh sử dụng những thiết bị an ninh hiện đại như thiết bị khóa, camera giám sát và hệ thống cảnh báo để bảo vệ.
e) Cư dân phải hợp tác với đội an ninh trong bất cứ vấn đề nào liên quan đến an ninh trật tự Khu đô thị.

9.4 Tiếng ồn

Cư dân sẽ không gây ra tiếng ồn trong Khu đô thị, đặc biệt giữa 10 giờ tối và 7 giờ sáng. Quy định này cũng áp dụng với các cuộc hội họp hoặc tụ tập sử dụng các thiết bị âm thanh. Cư dân không sử dụng còi trong Khu đô thị.

9.5 Vật liệu nguy hiểm, dễ cháy hoặc dễ nổ

Tất cả các vật liệu nguy hiểm, dễ cháy, dễ nổ bị cấm sử dụng hoặc lưu giữ trong Khu vực chung.

9.6 Đổ rác

a) Cư dân đựng rác thải hộ gia đình vào các túi và để vào ngăn rác của từng nhà để được đơn vị cung cấp dịch vụ thu gom thường xuyên. Nghiêm cấm việc vứt hoặc đổ phế thải như đồ nội thất cũ, hộp bìa cứng, vật liệu gói đồ, mảnh vụn tại Khu vực chung.
b) Đối với phế thải xây dựng, Cư dân phải tự mang ra khỏi Khu đô thị bằng chi phí của mình. Một khoản phạt lên đến mười triệu đồng (10.000.000VND) sẽ được áp dụng nếu đổ phế thải xây dựng trong Khu đô thị. Nếu không tuân thủ, Cư dân sẽ phải thanh toán tất cả các chi phí để xử lý các phế thải này.

9.7 Phương tiện và khu vực đỗ xe

a) Cư dân sẽ đỗ phương tiện của họ ở trong ga ra hoặc trong khuôn viên Khu vực riêng của Cư dân.
b) Cư dân hoặc chủ sở hữu phương tiện phải đảm bảo rằng phương tiện của họ nếu dừng đỗ tạm thời ở lề đường sẽ không cản trở giao thông.

BẢN MẪU

c) Tất cả phương tiện di chuyển trong Khu đô thị phải tuân thủ việc hạn chế tốc độ.

9.8 Phơi đồ giặt

Để đảm bảo mỹ quan chung của Khu đô thị, Cư dân cần bảo đảm phơi đồ giặt không dễ nhìn thấy từ bên ngoài.

9.9 Vật nuôi và động vật

a) Cư dân nuôi vật nuôi và động vật phải tuân thủ các biện pháp y tế bao gồm tiêm vắc xin theo Luật Việt Nam và sẽ không để vật nuôi hay động vật không được giám sát.
b) Cư dân chịu trách nhiệm với những thiệt hại xảy ra với Khu vực chung do vật nuôi hoặc động vật của họ gây ra.
c) Vật nuôi và động vật bị cấm trong Khu vực chung trừ phi chúng được xích buộc và được kiểm soát mọi lúc.
d) Trong trường hợp, vật nuôi và động vật đi vệ sinh trong Khu vực chung, chủ sở hữu vật nuôi cần có trách nhiệm dọn dẹp ngay, nếu không chủ sở hữu vật nuôi sẽ thanh toán mọi chi phí dọn dẹp.
e) Vật nuôi và động vật không được phép vào sân chơi thiếu nhi.

9.10 Khách ra vào Khu đô thị

a) Khách vào Khu đô thị sẽ để lại Chứng minh thư và được cấp Thẻ Khách tại nhà bảo vệ. Chứng minh thư sẽ được trả lại khi Khách ra khỏi Khu đô thị và trả lại Thẻ Khách. Thẻ Khách cần được đặt trên mặt trước xe trong suốt thời gian khách vào Khu đô thị.
b) Cư dân có thể thông báo cho nhà bảo vệ về Khách của mình với những thông tin liên quan để tạo điều kiện cho họ vào Khu đô thị.
c) Cư dân bảo đảm Khách của mình tuân thủ Nội quy và hành vi, ứng xử của họ không ảnh hưởng tới những Cư dân khác.

9.11 Công viên, sân chơi thiếu nhi

a) Trẻ em dưới 8 tuổi phải được trông nom bởi bố mẹ hoặc người lớn là người chịu trách nhiệm với hành vi và sự an toàn của trẻ.
b) Mọi người phải rời công viên/sân chơi trong trường hợp có bão kèm sấm sét và mưa to, sét hay điều kiện thời tiết cực đoan.
c) Các trò chơi nguy hiểm hay bạo lực không được phép trong công viên ngoài trời/sân chơi.
d) Ban Quản trị sẽ không chịu trách nhiệm với bất cứ thiệt hại hay mất mát nào với vật dụng cá nhân, việc bị thương gây ra do sự bất cẩn hoặc cẩu thả hay do không tuân thủ nội quy, quy định của công viên và sân chơi thiếu nhi.

BẢN MẪU

10. THẺ CƯ DÂN

a) Ban Quản trị sẽ cung cấp cho Cư dân tối đa 04 (bốn) thẻ Cư dân miễn phí lần đầu tiên. Cư dân nộp "**Đơn xin cấp Thẻ Cư dân**" theo mẫu tại Phần 2 kèm theo ảnh cho Ban Quản trị trước khi dọn vào Khu đô thị. Mỗi thẻ phát sinh sẽ tính phí một trăm ngàn đồng (100.000VND) cho mỗi thẻ.

b) Thẻ Cư dân được sử dụng để vào ra Khu đô thị bằng cách quẹt thẻ vào máy quẹt thẻ tại nhà bảo vệ khi lái xe, đạp xe hoặc đi bộ qua. Thẻ Cư dân không được chuyển nhượng và chỉ được sử dụng bởi Cư dân.

c) Cư dân phải đăng ký với Ban Quản trị để đưa vào hệ thống danh sách tất cả những người sống lâu dài tại Nhà ở bao gồm các thành viên trong gia đình, người giúp việc và lái xe (nếu có) để ghi vào hệ thống dữ liệu cư dân.

d) Những mất mát hay hư hại với Thẻ Cư dân phải được báo cáo ngay lập tức tới Ban Quản trị. Cư dân sẽ phải trả tiền phạt mất thẻ và phí cấp lại với mức hai trăm nghìn Đồng (200.000VND) cho mỗi thẻ.

e) Trường hợp Cư dân không xuất trình thẻ tại nhà bảo vệ sẽ được áp dụng thủ tục ra vào như đối với Khách.

f) Khi Nhà ở được chuyển nhượng, Cư dân chịu trách nhiệm trả lại Thẻ Cư dân cho Ban Quản trị để hủy thông tin trên hệ thống.

11. YÊU CẦU ĐỐI VỚI VIỆC SỬ DỤNG KHU VỰC THUỘC SỞ HỮU CỦA CHỦ ĐẦU TƯ (NHÀ CÂU LẠC BỘ)

Khi sử dụng Khu vực thuộc sở hữu của Chủ đầu tư như nhà câu lạc bộ, Cư dân phải tuân thủ những quy tắc và quy định của các đơn vị vận hành nhà câu lạc bộ.

12. SỬ DỤNG KHU VỰC RIÊNG

12.1 Sử dụng Nhà ở

Cư dân chỉ sử dụng Nhà ở của họ vì mục đích sinh sống phù hợp với Luật Việt Nam và Nội quy.

12.2 Đấu nối nước, điện, viễn thông và thay đổi cơ sở hạ tầng chung

Cư dân không được phép lắp đặt, tháo dỡ và sửa chữa bất cứ phần nào của cơ sở hạ tầng chung mà không có sự đồng ý bằng văn bản của Ban Quản trị.

Để đấu nối điện và viễn thông, Chủ sở hữu/Cư dân phải xin phép các đơn vị liên quan.

Để đấu nối nước, Chủ sở hữu/Cư dân phải xin phép Ban Quản trị để được đấu nối.

BẢN MẪU

12.3 Nguyên tắc chung quy định việc Sửa chữa cải tạo

12.3.1 Xin giấy phép và hướng dẫn Sửa chữa cải tạo

a) Xin Giấy phép Sửa chữa cải tạo Nhà ở

- ✓ Chủ sở hữu sẽ xin Ban Quản trịcấp Giấy phép Sửa chữa Cải tạo Nhà ở bằng cách nộp **Đơn xin Sửa chữa, cải tạo Nhà ở** theo mẫu tại **Phần 2** của Nội quy, đính kèm bản vẽ thiết kế chi tiết và tiến độ sửa chữa, cải tạo.
- ✓ **Giấy phép Sửa chữa, cải tạo Nhà ở** do Ban Quản trị cấp không thay thế Giấy phép xây dựng và Chủ sở hữu có trách nhiệm xin Giấy phép xây dựng nếu Luật Việt Nam yêu cầu. Chủ sở hữu sẽ không xin giấy phép xây dựng cho những sửa chữa có thể ảnh hưởng đến vẻ hài hòa kiến trúc của Khu đô thị.
- ✓ Ban Quản trị có quyền loại trừ hoặc vô hiệu hóa việc bảo hành với phần diện tích được cải tạo của Nhà ở trong trường hợp phần của Nhà ở, trực tiếp hay gián tiếp, bị ảnh hưởng bởi việc sửa chữa cải tạo trong thời hạn được bảo hành.
- ✓ Chủ sở hữu cần có được giấy chấp thuận của những chủ nhà liền kề cho bất cứ công việc cải tạo sửa chữa nào liên quan đến hoặc thay thế tường chung. Một bản sao giấy chấp thuận được gửi tới Ban Quản trị trước khi tiến hành công việc cải tạo sửa chữa.
- ✓ Chủ sở hữu sẽ bổ nhiệm một người đại diện để phối hợp với Ban Quản trị trong quá trình xây dựng, sửa chữa cải tạo.
- ✓ Việc thay đổi bất cứ thiết kế hay vật liệu nào ở mặt ngoài nhà đều phải có sự phê duyệt của Ban Quản trị bởi các thay đổi đó sẽ ảnh hưởng đến bộ mặt kiến trúc của Khu đô thị.
- ✓ Chủ sở hữu sẽ không tiến hành bất cứ công việc xây dựng nào trước khi được sự đồng ý của Ban Quản trị.
- ✓ Chủ sở hữu cần bảo đảm rằng việc sửa chữa cải tạo nhà được thực hiện chính xác theo thiết kế, bản vẽ và chi tiết kỹ thuật đã được phê duyệt.
- ✓ Chủ sở hữu hay nhà thầu xây dựng cần bảo đảm an toàn xây dựng, dọn dẹp sau thời gian làm việc hàng ngày và giữ cho Khu vực chung sạch sẽ và không có rác thải bất cứ lúc nào.

b) Hướng dẫn trước khi sửa chữa cải tạo nhà

- ✓ Khi nhận được giấy phép sửa chữa cải tạo nhà, Chủ sở hữu cần công khai bản sao giấy phép ở phía ngoài Nhà ở cho đến khi hoàn tất việc sửa chữa cải tạo/xây dựng.
- ✓ Chủ sở hữu sẽ trình **Giấy bổ nhiệm Nhà thầu** và nộp **Đơn xin cấp Thẻ Nhận dạng công nhân** kèm theo danh sách có ảnh chân dung của công nhân đến Ban Quản trị.

BẢN THẢO

- ✓ Chủ Sở hữu hoặc nhà thầu sẽ đặt cọc một trăm ngàn đồng (100.000VND) cho mỗi Thẻ Nhận dạng công nhân và sẽ được hoàn lại. Trường hợp làm mất, thẻ thay thế sẽ tính phí một trăm ngàn đồng (100.000VND) mỗi thẻ.
- ✓ Chỉ những công nhân có Thẻ Nhận dạng công nhân mới được phép vào Khu đô thị.
- ✓ Tại Nhà bảo vệ điểm vào, công nhân sẽ đăng ký và để lại Thẻ Nhận dạng và được nhận Thẻ Công nhân để vào làm việc.
- ✓ Hàng ngày, Thẻ Nhận dạng công nhân sẽ được hoán đổi lại với Thẻ Công nhân khi công nhân dời khỏi Khu đô thị.
- ✓ Trước khi nhà thầu tiến hành việc sửa chữa cải tạo nhà, cán bộ an ninh Khu đô thị sẽ phổ biến các quy định về an ninh trật tự.. Nhà thầu liên hệ với số điện thoại +84-3 645 1818 để đăng ký lịch.
- ✓ Rào chắn an toàn và bạt phủ phải được dựng xung quanh khu vực Nhà ở để phòng ngừa tiếng ồn, bụi, mảnh vụn xây dựng và vật liệu phế thải.

c) Hướng dẫn trong quá trình sửa chữa cải tạo nhà

- ✓ Chủ sở hữu cần bảo đảm rằng các ga cống luôn được đậy và bảo vệ tránh bị mảnh vụn xây dựng rơi vào.
- ✓ Chủ Sở hữu sẽ tự chịu trách nhiệm cho bất kỳ trường hợp tắc hoặc hỏng nào đối với đường thoát nước thải và hố ga và sẽ chịu toàn bộ chi phí phát sinh cho việc sửa chữa, thông tắc này.
- ✓ Nghiêm cấm việc trộn vữa, xi măng hoặc bê tông trên mặt đường, vỉa hè, khu công cộng, khu cảnh quan và cây xanh. Mọi loại cấp phối xi măng hoặc bê tông đều phải được trộn trên một lớp gỗ đặt bên trong khuôn viên của Nhà ở.
- ✓ Tất cả các loại rác thải xây dựng và rác thải sửa chữa cải tạo phải được tập kết bên trong khuôn viên của Nhà ở hoặc có thể được đổ vào trong thùng chứa do nhà thầu cấp. Thùng chứa phải được lót dưới bằng tấm gỗ để tránh hư hỏng cho lối đi/mặt đường. Bất kỳ sự hư hỏng nào gây ra cho mặt đường/vỉa hè đều phải được sửa chữa ngay.
- ✓ Nhà thầu phải luôn giữ sạch Khu vực chung và hàng ngày vệ sinh toàn bộ các loại rác thải xây dựng, gạch, vôi vữa, vật liệu phế thải (bao gồm cả các vết ố dầu mỡ, vết sơn, etc) trước khi kết thúc ngày làm việc.
- ✓ Nghiêm cấm Công nhân đi qua và để/đặt bất cứ vật liệu hoặc phế thải xây dựng sang khu vực bên cạnh trong suốt quá trình thi công. Chủ Sở hữu sẽ chịu trách nhiệm cho bất cứ hư hại nào đối với các khu vực bên cạnh.
- ✓ Công nhân chỉ được phép làm việc trong khuôn viên nhà đã đăng ký và nghiêm cấm việc đi vào địa phận các nhà khác. Trường hợp vi phạm công nhân đó sẽ bị yêu cầu rời Khu đô thị và sẽ không được

BẢN MẪU

phép quay lại, theo đó Ban Quản trị sẽ gửi thư cảnh cáo đến nhà thầu.

- ✓ Chủ sở hữu phải áp dụng mọi biện pháp phòng ngừa cần thiết để tránh làm hư hại đến Khu vực chung. Chủ sở hữu hoặc nhà thầu phải chịu trách nhiệm cho bất cứ hư hại nào đến Khu vực chung như: đường đi, cảnh quan, đường thoát nước, cống nước thải, lề đường và hạ tầng khác.

- ✓ Chủ sở hữu sẽ nhắc nhở nhà thầu tuyệt đối tuân thủ theo Nội quy. Ban Quản trị có quyền từ chối sự ra vào và cấm công nhân vào Khu đô thị nếu họ vị phạm hoặc không tuân thủ Nội quy.

d) Hướng dẫn sau khi sửa chữa cải tạo

- ✓ Bất kỳ hư hại nào đối với hệ thống thoát nước, hệ thống đường và hạ tầng khác cần phải được khắc phục sửa chữa ngay lập tức, trường hợp không thực hiện sửa chữa khắc phục Ban Quản trị sẽ tự thuê nhà thầu tiến hành sửa chữa và sẽ trừ chi phí sửa chữa này vào tiền đặt cọc sửa chữa nhà.
- ✓ Chủ sở hữu sẽ bảo đảm rằng tất cả các mảnh vụn do sửa chữa cải tạo và rác thải được dọn dẹp và vận chuyển ra những bãi chất thải được phép bên ngoài Khu đô thị.
- ✓ Sau khi hoàn thành công việc sửa chữa, nhà thầu sẽ san bằng mặt đất và trồng lại cỏ ở lề đường (nếu có).
- ✓ Trường hợp phát sinh lỗi do việc thi công sửa chữa cẩu thả gây ra, Ban Quản trị sẽ không chịu trách nhiệm đối những khiếu nại về những lỗi này hay bất cứ vấn đề gì phát sinh từ việc thi công sửa chữa cẩu thả.
- ✓ Sau khi hoàn thành công việc sửa chữa cải tạo, Chủ sở hữu sẽ thông báo cho Ban quản lý bằng văn bản để cùng kiểm tra.
- ✓ Tất cả thẻ Nhận dạng công nhân phải được trả lại cho Ban Quản trị trong vòng 15 ngày kể từ ngày hoàn tất việc sửa chữa để nhận lại tiền đặt cọc đối với thẻ, quá thời gian trên tiền đặt cọc sẽ không được hoàn lại.

12.3.2 Đặt cọc để sửa chữa cải tạo và việc hoàn trả

a) Chủ sở hữu sẽ đặt cọc một khoản Đặt cọc Sửa chữa được hoàn lại cho Ban Quản trị là hai mươi triệu Đồng (20.000.000VND) trước khi tiến hành việc sửa chữa cải tạo.

b) Ban Quản trị có quyền sử dụng khoản đặt cọc để chi trả chi phí dọn rác và/hoặc khắc phục các thiệt hại tại Khu vực chung và các Tiện ích chung do hoạt động xây dựng gây ra. Trong trường hợp chi phí vượt quá khoản đặt cọc, Chủ sở hữu sẽ thanh toán khoản vượt quá này trong một khoảng thời gian hợp lý.

BẢN NHÁP

c) Chủ Sở hữu gửi Yêu cầu Hoàn trả tiền Đặt cọc Sửa chữa cải tạo nhà cùng với phiếu thu gốc ngay sau khi hoàn tất việc sửa chữa cải tạo nhà.

d) Ban Quản trị sẽ hoàn trả khoản đặt cọc (sau khi khấu trừ nếu có) cho Chủ sở hữu trong vòng 14 ngày không có lãi suất sau khi công việc sửa chữa cải tạo được hoàn tất.

e) Việc nộp đơn yêu cầu hoàn trả tiền đặt cọc sửa chữa cải tạo nhà cần được thực hiện trong vòng 3 tháng kể từ khi có Chứng nhận hoàn thành việc sửa chữa cải tạo nhà, quá thời gian trên tiền đặt cọc sẽ không được hoàn lại.

12.3.3 Trạm kiểm soát An ninh

Mọi việc giao nhận và di dời vật liệu phục vụ xây dựng/sửa chữa cải tạo phải được báo cáo tại trạm kiểm soát an ninh của nhà bảo vệ trước khi công việc được thực hiện. Nếu không, nhân viên an ninh có quyền từ chối việc vào Khu đô thị.

Tất cả công nhân phải khai báo thông tin tại nhà bảo vệ để nhận thẻ công nhân và phải luôn đeo thẻ này mọi lúc khi ở trong Khu đô thị. Thẻ công nhân được đổi lấy Thẻ Nhận dạng công nhân được giữ tại nhà bảo vệ. Không nhà thầu hay công nhân nào của nhà thầu được phép đi lại tự do hoặc không được giám sát trong Khu đô thị. Nhân viên an ninh có quyền hỏi bất cứ người nào trong Khu đô thị, bất kể những người đó có hoặc không có thẻ công nhân. Việc thay thế thẻ bị mất sẽ tính phí là một trăm ngàn đồng (100.000VND) mỗi thẻ.

12.3.4 Thời gian xây dựng

a) Để đảm bảo hoạt động xây dựng không ảnh hưởng tới các Cư dân khác, việc xây dựng sẽ được thực hiện trong biểu thời gian như sau:
Từ 8:00 sáng đến 5:00 chiều từ thứ Hai đến thứ Sáu
Từ 8:00 sáng đến 1:00 chiều thứ Bảy: Đối với những việc bên trong nhà và không gây tiếng ồn.

b) Các hoạt động xây dựng không được phép thực hiện vào Chủ nhật và Ngày lễ.

12.3.5 Nhân viên của Nhà thầu

a) Bất cứ nhà thầu hay bất cứ công nhân nào của họ không có Thẻ nhận dạng công nhân sẽ bị từ chối vào Khu đô thị.

b) Chủ sở hữu sẽ nhắc nhở nhà thầu rằng nhà thầu sẽ chịu trách nhiệm về tính hợp pháp và điều kiện làm việc của các công nhân của họ theo Luật Việt Nam.

12.3.6 Trách nhiệm của Chủ sở hữu và nhà thầu của họ

BẢN MẪU

a) Chủ sở hữu và các nhà thầu của họ sẽ chịu trách nhiệm về những tổn hại xảy ra với những công nhân của nhà thầu hay người khác phát sinh do hoặc liên quan đến công việc xây dựng mà họ thực hiện.

b) Chủ sở hữu và các nhà thầu của họ sẽ chịu mọi trách nhiệm với những hành vi của công nhân về mặt an ninh, an toàn, vệ sinh và tình trạng sạch sẽ.

c) Chủ sở hữu và các nhà thầu của họ sẽ chịu mọi trách nhiệm khắc phục bất cứ thiệt hại nào với bất động sản, tài sản, thiết bị trong Khu vực chung.

d) Ngoài việc tuân thủ Nội quy, nhà thầu phải tuân thủ Luật pháp Việt Nam quy định các hoạt động của họ trong Khu đô thị.

e) Nhà thầu sẽ giữ cho Khu vực chung luôn sạch sẽ và tiến hành hàng ngày việc dọn dẹp những công việc còn lại, gạch, vữa, vật liệu phế thải (bao gồm cả việc tẩy sạch vết dầu, sơn, v.v) trước khi kết thúc ngày làm việc.

13. ĐIỀU CẤM TRONG SỬ DỤNG, HOẠT ĐỘNG VÀ QUẢN LÝ KHU VỰC CHUNG VÀ KHU VỰC RIÊNG

13.1 Cư dân sẽ không gây thiệt hại tới Khu vực chung và sẽ không sử dụng bất cứ phần nào của Khu vực chung cho mục đích sử dụng riêng. Cư dân sẽ không tháo dỡ, sửa chữa hay thay đổi bất cứ tài sản và thiết bị nào Khu vực chung.

13.2 Cư dân sẽ không phân chia hay chuyển đổi Khu vực chung trái với Luật Việt Nam.

13.3 Cư dân sẽ không gây tiếng ồn khó chịu ảnh hưởng tới an ninh và trật tự công cộng của Khu đô thị.

13.4 Cư dân sẽ không xả chất thải độc hại, nguy hiểm vào hệ thống vệ sinh chung.

13.5 Cư dân sẽ không thực hiện quảng cáo trái pháp luật, các hành vi phá hoại (như viết, vẽ, sơn, vẽ graffiti, làm hư hại) bất động sản, tài sản, thiết bị chung.

13.6 Cư dân sẽ không nuôi vật nuôi và gia cầm trong Khu vực riêng và/hoặc Khu vực chung nhằm duy trì vẻ hải hòa và các đặc tính của Khu đô thị. Cư dân không được nuôi các loài vật cần bảo tồn trái Luật Việt Nam.

13.7 Cư dân sẽ không kinh doanh những hàng hóa dễ cháy, dễ nổ và nguy hiểm (kinh doanh hàn, bán ga, chất nổ, vật liệu nguy hiểm và những công việc nguy hiểm khác) trong Khu vực riêng.

13.8 Cư dân sẽ không thực hiện việc kinh doanh gây tiếng ồn và ô nhiễm (karaoke, câu lạc bộ khiêu vũ, sửa chữa xe mô tô, ô tô, lò mổ và các hoạt động kinh doanh khác gây ô nhiễm) trong Khu vực riêng.

BẢN MẪU

13.9 Cư dân sẽ không đỗ xe không phù hợp tại Khu vực chung mà không được phép của Ban Quản trị .

13.10 Cư dân sẽ không mặc và/hoặc thực hiện hành vi gây phản cảm tại Khu vực chung.

13.11 Cư dân sẽ không sử dụng máy phát điện, máy móc hoặc thiết bị gây tiếng ồn khó chịu hoặc xung điện hoặc bức xạ điện từ có thể nghe hay cảm nhận thấy từ phía ngoài Nhà ở.

13.12 Cư dân sẽ không thực hiện việc kết nối trái phép tới nguồn nước hoặc nguồn điện công cộng vì lợi ích riêng của mình.

13.13 Cư dân sẽ không gây ra quá tải điện và thực hiện những việc trái với yêu cầu kỹ thuật của công ty điện lực và Luật Việt Nam.

13.14 Những hành động bị cấm khác sẽ được Ban Quản trị thông báo tới Cư dân vào từng thời điểm và được công bố tại văn phòng Ban Quản trị và Nhà Bảo vệ.

14. KHIẾU NẠI VÀ CHẾ TÀI VI PHẠM

14.1 Khiếu nại

Trong trường hợp muốn khiếu nại về chất lượng dịch vụ của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ công cộng hoặc bất cứ vấn đề nào liên qua đến việc không tuân thủ Nội quy, Cư dân sẽ gửi "**Đơn khiếu nại**" như đính kèm tại Phần 2 của Nội quy và gửi tới Ban Quản trị để được giải quyết sớm nhất.

14.2 Chế tài vi phạm

a) Ban Quản trị có quyền yêu cầu Cư dân ngừng và khắc phục (nếu có) tất cả các hành vi vi phạm trong vòng bảy (07) ngày kể từ ngày khiếu nại bằng văn bản.

b) Trong trường hợp Cư dân không dừng và khắc phục hành vi vi phạm trong thời gian đề cập trên, Ban Quản trị, tùy vào tính nghiêm trọng của hành vi vi phạm, sẽ tạm ngừng và/hoặc yêu cầu đơn vị cung cấp dịch vụ ngừng cung cấp điện, nước trong bảy (07) ngày và thông báo tới các cơ quan có thẩm quyền (nếu áp dụng) để can thiệp và/hoặc khắc phục các hành vi vi phạm này. Cư dân vi phạm sẽ phải chịu tất cả chi phí khắc phục.

c) Trong trường hợp Cư dân vi phạm không dừng hành vi vi phạm sau khi đã bị cắt điện, nước trong bảy (07) ngày hoặc sau khi các cơ quan có liên quan can thiệp (nếu áp dụng) và/hoặc không hoàn trả các chi phí khắc phục (nếu có), Ban Quản trị có quyền áp dụng các biện pháp sau:

- ✓ Tiếp tục tạm ngừng cung cấp nước vào nhà cho đến khi Cư dân ngừng và khắc phục các hành vi vi phạm.

BẢN NHÁP

- ✓ Tiến hành các thủ tục tố tụng pháp lý và hành chính đối với những Cư dân trên và những Cư dân này sẽ chịu tất cả chi phí pháp lý và hành chính cho những thủ tục này;
- ✓ Trong trường hợp hoàn trả muộn, sẽ áp dụng lãi suất chậm trả theo tỷ lệ bằng với lãi suất cho vay của ngân hàng VID Public chi nhánh Hà Nội tương ứng với thời hạn trả chậm kể từ ngày đến hạn đến ngày thanh toán đầy đủ các khoản còn lại.

15. PHÍ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ

15.1 Phí Bảo trì

Nếu Ban Quản trị cho rằng Phí Bảo trì được thu bởi Chủ đầu tư (theo Hợp đồng Mua Bán) không đủ cho việc bảo trì Khu vực chung, Ban Quản trị sẽ thông báo Cư dân thanh toán phần Phí Bảo trì thêm vào. Phần Phí Bảo trì thêm này sẽ được Ban Quản trị xác định.

Khoản phí này chỉ được sử dụng cho những chi phí bảo trì định kỳ, sửa chữa đột xuất, lắp đặt hay xây dựng lại Khu vực chung, nhưng sẽ không được sử dụng để quản lý và vận hành Khu vực chung hay bất cứ mục đích nào khác.

15.2 Phí Quản lý và Vận hành

Phí Quản lý và Vận hành bao gồm những chi phí sau:

- ✓ Quản lý và vận hành bất động sản, thiết bị, tài sản và những cơ sở hạ tầng chung khác;
- ✓ Thanh toán lương, chi phí hành chính và dịch vụ quản lý;
- ✓ Dịch vụ an ninh;
- ✓ Thu rác;
- ✓ Tiêu diệt côn trùng gây hại;
- ✓ Bảo hiểm;
- ✓ Duy trì cảnh quan và trông nom nhà.

Phí Quản lý và Vận hành sẽ được thanh toán theo tháng vào ngày mồng 7 của mỗi tháng.

Phí Quản ý và Vận hành có thể được điều chỉnh theo chỉ số lạm phát hàng năm và do Ban Quản trị quyết định.

15.3 Chậm thanh toán

Trong trường hợp Cư dân không thanh toán phí và/hoặc các khoản phải trả đúng hạn mặc dù đã có thông báo nhắc nhở, Ban Quản trị có quyền:

BẢN MẪU

a) Áp dụng khoản lãi chậm trả trên những khoản chưa thanh toán theo lãi suất bằng lãi suất cho vay của ngân hàng VID Public chi nhánh Hà Nội tương ứng với thời gian chậm thanh toán tính từ ngày đến hạn đến khi thanh toán đủ các khoản còn lại; và/hoặc

b) Ngừng cung nước vào nhà cho đến khi mọi nghĩa vụ thanh toán được Cư dân vi phạm hoàn thành; và/hoặc

c) Hoãn thực hiện các cam kết của Ban Quản trị đối với những Cư dân vi phạm; và/hoặc

d) Thu lại từ Cư dân vi phạm các chi phí và thiệt hại gây ra do chậm thanh toán; và/hoặc

e) Tiến hành các thủ tục pháp lý với những Cư dân vi phạm để thu lại những khoản còn lại.

15.4 Thanh toán Phí trong trường hợp chuyển nhượng quyền sở hữu Nhà ở hoặc các quyền và nghĩa vụ hợp đồng liên quan đến Nhà ở

Trong trường hợp Cư dân chuyển nhượng quyền sở hữu Nhà ở hoặc các quyền và nghĩa vụ hợp đồng liên quan đến Nhà ở (như Hợp đồng Mua Bán hoặc hợp đồng góp vốn nếu được Luật Việt Nam cho phép), Cư dân sẽ phải thông báo cho Ban Quản lý về giao dịch đó và trả các Phí và các khoản khác còn nợ cho Ban Quản trị hoặc Chủ đầu tư trong vòng 7 ngày trước khi thực hiện giao dịch đó. Nếu Cư dân không thanh toán các Phí và các khoản khác còn nợ này, Ban Quản trị sẽ áp dụng tất cả các chế tài mà các hợp đồng, Nội quy và Luật Việt Nam cho phép. Nếu bên nhận chuyển nhượng Nhà ở hoặc các quyền và nghĩa vụ hợp đồng liên quan đến Nhà ở đồng ý thanh toán các Phí và các khoản khác còn nợ này, Cư dân sẽ phải cung cấp một bản sao thỏa thuận này cho Ban Quản trị.

BẢN MẪU

CHƯƠNG III – Điều Khoản Khác

16. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

16.1 Tranh chấp giữa các Cư dân

Bất cứ tranh chấp nào giữa Cư dân về Nội quy sẽ được Ban Quản trị giải quyết trước tiên. Trong trường hợp Ban Quản trị không giải quyết được, tranh chấp sẽ được giải quyết bởi tòa án có thẩm quyền theo quy định của Luật Việt Nam.

16.2 Tranh chấp giữa Cư dân và Chủ đầu tư/Ban Quản trị

Bất cứ tranh chấp nào giữa Cư dân và Ban Quản trị hoặc với Chủ đầu tư sẽ được giải quyết bằng đàm phán. Nếu không đàm phán được, các bên có quyền đưa tranh chấp ra tòa án có thẩm quyền để giải quyết theo quy định của Luật Việt Nam.

17. SỬA ĐỔI NỘI QUY

a) Nội quy được sửa theo từng thời điểm bởi Ban Quản trị.
b) Trong trường hợp bất cứ điều khoản nào của Nội quy trái luật hoặc vô hiệu, thì điều khoản đó sẽ không được thực hiện và sẽ bị sửa đổi bởi Ban Quản trị và sẽ không ảnh hưởng đến các điều khoản khác của Nội quy.

18. 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 nếu Chủ Sở Hữu là cá nhân; người thừa kế, người nhận chuyển nhượng của Chủ Sở Hữu nếu Chủ Sở Hữu là tổ chức.

19. HIỆU LỰC CỦA NỘI QUY

Nội Quy này sẽ tồn tại độc lập dù hợp đồng mua bán chấm dứt.

Tôi_____, đã đọc và đồng ý thực hiện tất cả các điều khoản và điều kiện trong Nội Quy này trong quá trình là cư dân tại Khu Đô Thị Mới C2 – Gamuda Gardens

XÁC NHẬN CỦA CÁC BÊN:

Bên Mua	**Thay mặt Bên Bán**
_____	_____

BẢN MẪU

PHẦN 2: MẪU

BẢN MẪU

ĐƠN XIN SỬA CHỮA CẢI TẠO NHÀ

HOUSE RENOVATION/ CONSTRUCTION APPLICATION FORM

Ngày/
Date: ……
…
Tên chủ nhà/ *House Owner full name*: ……
ĐT/Tel: …… Nhà số/ *house number*:……
Đề nghị cho tôi được lắp đặt, thay đổi, sửa chữa nhà theo những hạng mục sau (đánh dấu vào ô trống để chọn) *I wish to apply for renovation of the following articles (please tick for selection)*

Hoàn thiện nội thất nhà không thay đổi kết cấu khung, cột/ *Interior Renovation without changing any primary structural design* — Bản vẽ / drawing ☐

Hoàn thiện nội thất có thay đổi kết cấu khung , cột *Interior Renovation with changes to the primary structural design* — Bản vẽ / drawing ☐

Sửa chữa hạng mục khác/ other renovations:
1…… Bản vẽ / drawing ☐
……
2…… Bản vẽ / drawing ☐
……..

KẾ HOẠCH THI CÔNG / RENOVATION SCHEDULE
Bắt đầu từ ngày/ From the date:…… ……đến ngày/to the date: ……..
Tên nhà thầu/Contractor Name: ……
Người liên hệ/ Contact Person: ……
Chức vụ/Designation:…… ……
Số lượng công nhân/Quantity of workers: ……
Đính kèm là danh sách công nhân và ảnh đề nghị được cấp thẻ nhận dạng công nhân. Chúng tôi chịu hoàn toàn trách nhiệm về nhân thân của công nhân và tuyển dụng công nhân hợp pháp theo luật định.
Attached is the list of workers with pictures for application of worker ID card. We hereby take full responsibilities on the workers' identity and legality of the workers' recruitment as per Vietnam laws.

Tôi cam kết tuân thủ Nội quy cũng như chịu hoàn toàn trách nhiệm về tất cả các vấn đề có thể ảnh hưởng đến kiến trúc ngoại cảnh, an toàn lao động và vệ sinh môi trường. Tôi sẽ tuân thủ giờ giấc làm việc theo quy định trong Nội quy.
I guarantee that I will strictly abide by the Internal Rules during the above renovation period and will take full responsibility on all matters which can affect the external architectural outlook, labor, safety and environmental hygiene. I will comply with the working hours as stipulated in the Internal Rules.

Chủ Nhà/ House Owner	Nhà thầu / Contractor
----------	----------
Ngày/date:……..	Ngày/date:……..

Lưu ý/Notes:

BẢN MẪU

- ✓ Trường hợp hoàn thiện nội thất không có thay đổi gì về kết cấu khung nhà cũng như kiến trúc ngoài nhà, chủ nhà sẽ tiến hành nộp tiền đặt cọc và nhận thẻ nhận dạng công nhân cùng giấy phép sửa chữa để tiến hành công việc theo kế hoạch.
  In case the renovation does not affect the original structure as well as the exterior architecture of the house, the Owner shall proceed to deposit for the renovation work, apply for the worker ID card and the Renovation Permit to proceed the renovation work.

- ✓ Trường hợp hoàn thiện nội thất và sửa chữa có thay đổi kết cấu khung nhà cũng như kiến trúc ngoài nhà, Ban quản lý KĐT sẽ nhận đơn và bản vẽ để xem xét phê duyệt theo quy trình. Chỉ sau khi bản vẽ đã được phê duyệt, chủ nhà sẽ tiến hành nộp tiền đặt cọc, đăng ký nhà thầu, nhận thẻ nhận dạng công nhân, giấy phép và bản vẽ đã được phê duyệt để tiến hành thi công.
  In case the renovation affects the original structure or the exterior architecture of the house, The Management Committee will receive the application and drawings for consideration and approval as per procedure. Only after the drawings have been approved, the Owne shall proceed to deposit for the renovation work, apply for the worker ID card and the Renovation Permit to proceed the renovation work.

Phần dành cho ban quản lý (Used by TS Committee)	
Đặt cọc/ Renovation deposit : 20.000.000vnd (Hai mươi triệu đồng/Twenty Million Vietnam Dong) Đặt cọc cấp thẻ nhận dạng cho công nhân/ Deposit for issuing ID Card to workers Số lượng thẻ /Number of card:…… Tổng số tiền đặt thẻ/ Total sum: ……	Phê duyệt bởi/approved by: Trưởng phòng Quản lý Khu đô thị (Head of TM) Ngày/Date: ……

PHẦN DÀNH CHO CÔNG TY/ FOR OFFICE USE

Đơn xin sửa chữa cải tạo nhà của Ông/Bà đã được BQL xem xét và chấp thuận/không được chấp thuận

Your house renovation/construction application is reviewed and approved/not approved

Lý do chấp thuận/không chấp thuận/Reason of approval or not approval:

……
……
……
……
…

Tên người xác nhận:……

Chữ ký/Ngày:……..

Name of approving Officer *Signature/Date*

BẢN MẪU

ĐƠN XIN CẤP THẺ NHẬN DẠNG CÔNG NHÂN

WORKER IDENTITY CARD APPLICATION FORM

Thông tin nhà thầu/Contractor's Particulars:

Tên công ty/*Company name*:……

Địa chỉ/ *Address*:……

Số điện thoại liên lạc/ *Contact number*: ……

Thời gian làm việc/ *Working period*: từ/*from*……đến/*to*……

Số lượng công nhân/*No. of workers*:……

Thông tin chi tiết của công nhân/ *Detail information of workers*:

(Nếu bảng bên dưới không đủ chỗ, vui lòng viết thông tin ra bản riêng và đính kèm/*If not enough to fill up, please attach separate form*.)

STT/*No.*	Họ tên/ *Full name*	Ngày sinh/*DOB*	CMND/*ID No.*	Địa chỉ/ *Address*	ĐT/ *Mobile*

Chi tiết thanh toán/*Payment details*:

Yêu cầu thẻ công nhân/*Worker ID pass Required*:Số lượng/*Qty*:..... Số tiền/*Amount*: …… vnd.

Chú ý/Noted:

1. Thẻ nhận dạng là bắt buộc và khoản tiền đặt cọc sẽ được hoàn lại cho mỗi thẻ là 100.000vnd. Mỗi công nhân sẽ được miễn phí một (01) thẻ. Nếu làm mất,phí cấp lại là 100.000 đồng mỗi thẻ/ *A refundable deposit of VND 100,000 for each Worker ID card shall be imposed. Each worker is entitled to have one (01) free Worker ID Card. If lost, replacement card shall be charged at 100,000VND per card.*

2. Thẻ nhận dạng công nhân không được chuyển nhượng./*The Worker ID Card is not transferable.*

Thay thế thẻ số/*Replacement Card No.*: …… từ/*from*: …… đến/*to*: ……

Số lượng/*Quantity*: ……

Cam kết của nhà thầu/*Undertakings by Contractor*

1. Chúng tôi đã đọc và sẽ tuân thủ các quy định liên quan đến thẻ nhận dạng công nhân trong Nội quy hoặc bất kỳ thay đổi nào sau đó của Ban quản lý./ *We have read and will abide by the rules and regulations governing the Worker ID Card contained in the Internal Rules or any changes thereafter as determined by the Management Committee*.
2. Chúng tôi hiểu rằng thẻ trên vẫn thuộc tài sản của Ban Quản Lý và sẽ được trả lại theo yêu cầu./ *We understand that the above card will remain the property of the Management Committee and shall be returned on demand.*

_____

Chữ ký & ngày/*Signature & Date*

Phần dành riêng cho công ty/*For Office Use Only*

Ngày phát hành/*Date of issue* _____

BẢN MẪU

Tên cán bộ phê duyệt/*Name of Approving Officer*: _____.Chữ ký/*Signature*:_____

BẢN MẪU

YÊU CẦU HOÀN TIỀN ĐẶT CỌC CẢI TẠO

REQUEST FOR REFUND OF RENOVATION DEPOSIT

Kính gửi/*To*: Ban quản lý/ *Management Committee*
Thưa Ông/Bà
Dear Sir/Madam

Chúng tôi xin thông báo rằng chúng tôi đã hoàn thành công việc được nêu trong đơn xin Sửa chữa cải tạo nhà và không vi phạm gì theo như hướng dẫn kèm theo./ *We wish to inform that we have completed the works that are shown in the House Renovation/ Construction Application Form and there is no violation of the stated guidelines as contained herewith.*

Chúng tôi yêu cầu được hoàn lại tiền đặt cọc việc cải tạo đối với việc Cải tạo/Bổ sung và Sửa chữa tại/*We wish to request for the refund of renovation deposit in respect of Renovation Construction works at:*

Nhà số /*Unit number*: ……

Ngày hoàn thành Cải tạo/Bổ sung và sửa chữa *Date of completion of Renovation/Construction works*: ……

Tên/*Name*:
……

Chữ ký/*Signature*: ……

PHẦN DÀNH CHO CÔNG TY/*FOR OFFICE USE*

Đơn yêu cầu hoàn tiền đặt cọc cải tạo của Ông/Bà đã được chấp thuận/không chấp thuận từ ban Quản lý.

You application for the refund of renovation deposit is approved/not approved by Management Committee.

Số tiền/*Amount*: VND …… Ngày trả/*Date of Refund*: ……

Tên tài khoản ngân hàng của nhà thầu/*Contractor Bank Account Name*:

……

Ngân hàng/*Bank*: ……

Địa chỉ ngân hàng/*Bank Address*: ……

Số tài khoản ngân hàng/*Bank Account No*: . ……..

Mã/*Ref Code*: ……

Lý do không hoàn tiền đặt cọc cải tạo/*Reasons for non-refund of renovation deposit*:

……
……
……
……

Ngày thông báo cho chủ nhà/người thuê nhà về việc không hoàn tiền đặt cọc cải tạo/*Date of notification to Owner/Tenant for non-refund of renovation deposit*:
……

Tên người xác nhận: ……
Name of approving Officer

Chữ ký/Ngày: ……
Signature/Date:

BẢN MẪU

ĐƠN XIN CHUYỂN ĐỒ ĐẠC

MOVER APPLICATION FORM

Thông tin cư dân/*Resident's Particulars*

Tên/*Name*: ……

Nhà số /*Unit number* ……

Số điện thoại/*Contact No*.: (Nhà riêng/*home*):……

(di động/mobile) …… (văn phòng/office) ……

Email: ……

Số nhà/*Unit no*.:……

Thời gian thuê nhà/*Tenancy Period* (nếu có/*if applicable*)*:*

Từ/*from* ……đến/to ……

Thông tin bên vận chuyển được chỉ định/*Appointed Mover's Particulars*

Công ty/*Company*: ……

Số đt liên lạc/*Contact no*: …… (văn phòng/*office*): ……

Người chịu trách nhiệm/*Person in charge:* ……

(di động/mobile): ……

Mô tả công việc cụ thể/*Detailed Description of Works*:

Ngày bắt đầu/*Start date*:……Ngày kết thúc/*End date*: ……..

Mô tả công việc/*Description of Works:*

……

……

……

……

……

……

……

…

Để được duyệt, chủ nhà/người thuê và nhà thầu/công ty vận chuyển phải tuân thủ và có trách nhiệm với những điều khoản và điều kiện sau đây/ *Applying for approval, the Owner/Tenant and Contractor/Mover undertake to abide by and be subject to the following terms and conditions*:

1. Cư dân phải thông báo trước ít nhất ba (03) ngày cho Ban quản lý về việc vận chuyển. Nếu có thể, cần cung cấp chi tiết các đồ đạc được chuyển và tên của nhà thầu (hoặc công ty vận chuyển) để đảm bảo tối đa an ninh và gửi thông báo cho các cư dân./ *The Residents are required to give at least 3 days advance notice to Management Committee on the moving. If possible, the details of items to be moved and the name of the contractors (mover's company) involved should be given so as to inform security and issue notices to the Residents.*
2. Nhà thầu phải đi cùng với người được đề cử chịu trách nhiệm/*The contractor must be accompanied by the nominated person-in-charge.*
3. Tất cả các hoạt động vận chuyển chỉ được thực hiện trong khoảng thời gian dưới đây/ *All house moving can only be carried out during the following hours:*

   Thứ Hai đến thứ Sáu 9:00 đến 17:00/ ***Mondays to Fridays 09:00 to 17:00***
   Thứ Bảy, Chủ Nhật 9:00 đến 13:00/ ***Saturdays, Sunday 09:00 to 13:00***
   Ngày lễ tết không được làm việc/ ***Public Holidays Strictly no work is allowed***

_____

Chữ ký của Chủ nhà/ Người thuê & ngày

DRAFT

Signature of owner/tenant & date

BẢN MẪU

ĐƠN XIN CẤP THẺ CƯ DÂN

RESIDENT ACCESS CARD APPLICATION FORM

Thông tin cư dân/*Resident's Particulars*:

Họ và Tên/ Full *Name*:……

Căn nhà số /*Unit number* …….. ……

Số đt liên lạc/*Contact No.:* nhà riêng/*home:* ……..

Di động/*mobile*……..……(văn phòng/*office*): ……..…

Chi tiết thanh toán/*Payment details*:

Yêu cầu thẻ cư dân/*Residents Access Card Required*:

Số lượng/*Qty:*……Số tiền/*Amount*: ……..……vnd.

(Đính kèm danh sách và ảnh/ Attached with detailed list with photos)

Chú ý/*Noted:*

1. Mỗi nhà sẽ được miễn phí tối đa bốn (04) thẻ cư dân đầu tiên. Những thẻ cư dân sau sẽ tính phí 100.000đồng/Thẻ. Nếu làm mất, phí cấp lại là 200.000đồng/thẻ. *Each house is entitled a maximum of up to four (04) Residents Access Cards for the first time. Additional access cards shall be charged VND100,000/card. If lost, replacement card shall be charged at VND200,000/card.*

2. Chủ nhà/Người thuê phải cung cấp một (01) bản sao giấy tờ hợp lệ/hợp đồng mua bán/Hợp đồng thuê dài hạn để chứng minh chủ sở hữu/ cư dân của căn nhà. *Owner/Tenant is required to provide a photocopy of legal document/Sale & Purchase Agreement/Long Term Lease Contract to prove ownership/residence of house.*

3. Thẻ cư dân không được chuyển nhượng. Tuy nhiên, nếu căn nhà được bán hoặc cho thuê lại, chủ nhà/người thuê nhà phải có trách nhiệm bàn giao tất cả thẻ cư dân cho Ban quản lý. *The Residents Access Card is not transferable. However, if the house is sold or sub-leased, it is the responsibility of the Owner/Tenant of the house to return all Residents Access Cards to the Management Committee.*

Thay thế thẻ số/*Replacement Card No*.: ……..……từ/*from*: ……..……đến/*to*: ……Số lượng/*Quantity*: ……

Cam kết của cư dân/*Undertakings by Resident*

1. Chúng tôi đã đọc và sẽ tuân thủ các luật và điều khoản liên quan đến thẻ cư dân trong Nội quy hoặc bất kỳ thay đổi nào sau đó của Ban quản lý./ *We have read and will abide by the rules and regulations governing the Residents Access Card as contained in the Internal Rules or any changes thereafter as determined by the Management Committee.*
2. Chúng tôi hiểu rằng thẻ trên vẫn thuộc tài sản của Ban Quản Lý và sẽ được trả lại theo yêu cầu./ *We understand that the above card will remain the property of the Management Committee and shall be returned on demand.*

_____

Chữ ký & ngày/*Signature & Date*

Phần dành riêng cho công ty/*For Office Use Only*

Ngày phát hành/*Date of issue* _____

Tên cán bộ phê duyệt/*Name of Approving Officer*: _____

Chữ ký/*Signature* :_____

BẢN MẪU

BẢN ĐĂNG KÝ DANH SÁCH CƯ DÂN

RESIDENT INFORMATION REGISTRATION FORM

Ngày/*Date* : .....

Tên cư dân/*Name of Resident* : .....

Ngày sinh/*Date of birth* : .....

Chứng minh thư số/*ID Card/ Passport No* : .....

Ngày và nơi cấp/*Date and place issued:* .....

Quốc tịch/*Nationality* : .....

Đăng ký hộ khẩu thường trú tại/*Family book register:* .....

.....

.....

Địa chỉ thường trú/ *Contact Address:* .....

.....

Điện thoại/*Tel*: .....Di động/*Mobile*: .....

Thư điện tử/*Email* : .....

Dãy/*Lot*: .....Nhà số/*Unit No*: .....

☐ Chủ nhà/ *Owner*

☐ Người thuê/*Tenant*

Dự định /*Plan:*

Để ở/*Live* ☐

Cho thuê/ *For rent* ☐

Tình trạng hôn nhân/*Marital Status:*

Độc thân/*Single* ☐

Đã kết hôn/*Married* ☐

Các thành viên trong gia đình (bao gồm người giúp việc)/*Family member (including maid)*

Lưu ý: Mỗi thành viên nộp 02 ảnh thẻ

Notes: Please attach 02 passport photos (within 6 months) for each member.

Họ và tên *Full name*	Ngày sinh *Date of birth*	Quốc tịch *Nationality*	Nghề nghiệp *Occupation*	Mối quan hệ *Relationship*	Số CMND *ID Number*

Loại hình kinh doanh/ *Business activities:* .....

Nơi làm việc/ *Work contact:* .....

- Tên công ty/ *Name of company*: .....

BẢN MẪU

- Điện thoại/ *Tel*: ……
- Email: ……

Người liên hệ trong trường hợp khẩn cấp/ *Person to contact in case of emergency*……

- Tên/ *Name*: ……
- Điện thoại/ Tel No……

Phương tiện đi lại/*Means of transportation:*

Ô tô/ *Car*	Hiệu/ *Brand*	Số đăng ký/ *Registration No.*
Xe máy/ *Motorbike*	Hiệu/ *Brand*	Số đăng ký/ *Registration No.*
Xe đạp/ *Bicycle*		

Số tài khoản/ *Account No.*: ……
Tên tài khoản/ *Account Name* : ……
Tài khoản ngân hàng/ *Bank:* ……
Hình thức thanh toán các dịch vụ/*Service charge paym*

- ☐ Tiền mặt/ *Cash*
- ☐ Séc/ *Cheque*
- ☐ Chuyển khoản/ *Bank transfer*

Thông tin quản lý/ *Administration Information*

- Số thẻ xe ô tô/ *Car Registration No:* ……
- Số thẻ xe máy/ *Motorbike Registration No*……
- Ngày dự kiến chuyển vào/ *Expected date of moving in*……

Người khai ký tên/*Signature*

BẢN MẪU

ĐƠN KHIẾU NẠI

COMPLAINT FORM

Nộp bởi (thông tin cư dân)/*Submitted By (Resident's Particulars)*				
Tên/*Name*		Chữ ký/*Signature*	Nhà lô số *Unit No.*	
Địa chỉ *Address*			Khu *Plot*	
Số điện thoại *Contact No.*		Ngày *Date*		

Phần dành cho công ty / *For Office Use*				
Giấy báo nhận / *Acknowledgement Receipt:*				
Tên người nhận Staff Name		Chữ ký/Signature:	Kiểm tra bởi ban quản lý/ *Verified By Management Committee Office*	
Địa chỉ/Address			Ngày/Date	

Chú ý/ Note: Những khiếu nại được cư dân liệt kê dưới đây sẽ được xác nhận và chấp thuận bởi Cán Bộ Quản Lý và quyết định của Cán Bộ Quản Lý về biện pháp cần áp dụng được xem là quyết định sau cùng.

Complaint submitted hereunder by the Resident is subjected to verification and acceptance by the Management Committee and their decision on any action to be taken shall be final.

Hạng mục/Item	**Danh mục khiếu nại/ List of complaint matter**	**Phần dành cho công ty/ For Office Use**	

SAU KHI ĐÃ XỬ LÝ KHIẾU NẠI / *UPON COMPLAINT RESOLVED*				
*Cư dân xác nhận và chấp thuận những khiếu nại nêu trên đã được giải quyết đạt yêu cầu/ *Resident hereby confirm and accept that the above mentioned complaints have been duly resolved*				
Tên khách hàng/ Purchaser's Name		Chữ ký/*Signature*	Xác nhận bởi Ban Quản lý/ *Acknowledge By Management Committee*	Chữ ký/ *Signature*
Ngày/*Date*			Ngày/ date:	

BẢN MẪU

PART 3 USEFUL TELEPHONE NUMBERS

Gamuda Gardens Township Management Office

Gamuda Gardens Customer Care	: +84 4 39451818
Gamuda Gardens Security Superviser	: +84 986677073

Emergency Numbers :

Hanoi Police Action Force	: 113
Hanoi Firefighting Office	: 114
Emergency Heath care	: 115

Local Authorities :

Hoàng Mai District Office	:+ 84 4 36332594
Yên Sở Ward Office	:+ 84 4 38615453
Trần Phú Ward Office	:+ 84 4 38615542
Yên Sở Police Office	:+ 84 4 36451194
Trần Phú Police Office	:+ 84 4 36440936

Services Companies :

Hoàng Mai Power Company	:+ 84 4 62972225
Hoàng Mai Water Company	:+ 84 4 36816205
Viettel Services Provider	:+ 84 4 62500119
Mobiphone Service	: 18001090
Vinaphone Service	: 18001091 or 9191
Hanoi Taxi	: + 84 4 38535353
Airport Taxi	: + 84 4 38868888

BẢN MẪU