

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

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

-----o0o-----

Đà Nẵng, ngày .....

**<sup>1</sup>HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở**

**Số: ...../VHHVB/HĐMBNO**

- ✓ Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015 (“**Bộ luật dân sự**”);
- ✓ Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023 (“**Luật Kinh doanh bất động sản**”);
- ✓ Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản (“**Nghị định số 96**”);
- ✓ Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023 (“**Luật Nhà ở**”);
- ✓ Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở (“**Nghị định số 95**”);
- ✓ Căn cứ các văn bản, hồ sơ pháp lý Dự Án: như quy định tại Điều 1.2 và 1.4 của Hợp Đồng này.

Các Bên dưới đây gồm:

**I. BÊN BÁN NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là “Bên Bán”):**

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL**

Mã số doanh nghiệp số: 4200456848 do Phòng Quản lý doanh nghiệp - Sở Tài chính tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu ngày 26/07/2006 và các lần sửa đổi, bổ sung

Địa chỉ trụ sở chính: Đảo Hòn Tre, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam

Địa chỉ liên hệ/nhận thông báo: Trung tâm giao dịch Bất động sản Vinhomes – Long Biên, Tầng 2, Khu trung tâm thương mại Vincom Plaza Long Biên, phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: 1900.23.23.89 nhánh số 04

Email: info@vinhomes.vn

Số tài khoản thanh toán giá bán nhà ở (Không bao gồm Kinh phí bảo trì): ..... tại Ngân hàng .....

Mã Swift Code: .....

Số tài khoản thanh toán Kinh phí bảo ..... tại Ngân hàng.....

Mã Swift Code: .....

<sup>1</sup> Các nội dung thương mại được thỏa thuận tại mẫu HĐMB này là các nội dung thương mại do CĐT đề xuất trên cơ sở thực tế Dự Án.

Đại diện bởi: .....Chức vụ: .....

Số CCCD/ Căn cước/Hộ chiếu: ..... cấp ngày ..... tại

Theo Giấy ủy quyền .....

## II. BÊN MUA NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là “Bên Mua”):

Ông/Bà: .....

CMND/CCCD/Căn cước/Hộ chiếu ..... cấp ngày ....., tại .....

Nơi thường trú: .....

Địa chỉ liên hệ: .....

Điện thoại: .....

Email (điền nếu Bên Mua đồng ý): .....

*Các Bên chúng tôi thống nhất ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở này (“**Hợp Đồng**”) với các nội dung sau đây:*

### Điều 1. Các thông tin về Nhà Ở

1.1 Vị trí Nhà Ở: Nhà ở số: ....., có địa chỉ tại phường Hòa Hiệp Bắc, quận Liên Chiểu (nay là phường Hải Vân), thành phố Đà Nẵng (sau đây gọi là “**Nhà Ở**”) thuộc Dự Án. Để làm rõ:

- (i) số Nhà Ở như nêu trên có thể được điều chỉnh theo quyết định của Cơ quan có thẩm quyền hoặc Bên Bán tại từng thời điểm); và
- (ii) Dự Án có nghĩa là Dự án Khu phức hợp du lịch và đô thị nghỉ dưỡng Làng Vân (Vinhomes Hải Vân Bay hoặc tên gọi khác theo quyết định của Chủ Đầu Tư hoặc Cơ quan có thẩm quyền tại từng thời điểm), có địa chỉ tại phường Hòa Hiệp Bắc, quận Liên Chiểu (nay là phường Hải Vân), thành phố Đà Nẵng do Bên Bán làm Chủ đầu tư.

1.2 Thông tin về quy hoạch có liên quan đến Nhà Ở: Quyết định số 1755/QĐ-UBND ngày 22/03/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng v/v Phê duyệt quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 Khu du lịch nghỉ dưỡng và tổng hợp Làng Vân và các văn bản điều chỉnh tại từng thời điểm (nếu có).

1.3 Quy mô của Nhà Ở:

- Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng: ..... (Bằng chữ: .....)

- Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất: ..... (Bằng chữ: .....), trong đó:

+ Sử dụng riêng: .....

+ Sử dụng chung: 0,0 m<sup>2</sup>

+ Mục đích sử dụng đất/loại đất: đất ở đô thị.

+ Nguồn gốc sử dụng đất (được giao, được công nhận hoặc thuê): Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

- 1.4 Thông tin pháp lý Dự Án: Theo Quyết định chủ trương đầu tư số 5805/QĐ-UBND ngày 27/8/2016 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng và các văn bản điều chỉnh tại từng thời điểm (nếu có).
- 1.5 Đặc điểm, tính chất, công năng sử dụng, chất lượng của Nhà Ở:
- Mục đích sử dụng: để ở
  - Năm hoàn thành việc xây dựng: dự kiến hoàn thành xây dựng năm .....
  - Các nội dung khác: Loại Nhà Ở: .....Các thông tin khác của Nhà Ở được quy định tại Phụ Lục 1 của Hợp Đồng.
- 1.6 Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Nhà Ở: Được thi công, hoàn thiện theo tiến độ pháp lý của Dự Án được duyệt.
- 1.7 Thỏa thuận về việc cấp bảo lãnh bàn giao nhà ở hình thành trong tương lai số MMD20253895013/TTBL/LANGVAN/TCB-VINPEARL ký giữa Bên Bán và Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam ký ngày 19/03/2026.

Thông báo của Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng số 5557/SXD-QLN ngày 10/04/2026 về việc điều kiện đưa vào kinh doanh đối với nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án Khu phức hợp du lịch và đô thị nghỉ dưỡng Làng Vân;

kèm theo Hợp Đồng còn có bản sao chứng thực Thỏa thuận về việc cấp bảo lãnh bàn giao nhà ở hình thành trong tương lai, trừ trường hợp Bên Mua lựa chọn không có bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của Bên Bán đối với mình; Thông báo của Sở Xây dựng về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh.

## **Điều 2. Giá Bán Nhà Ở**

- 2.1 Giá Bán Nhà Ở là: ..... (*Bằng chữ: .....*). Giá Bán Nhà Ở này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng và Kinh Phí Bảo Trì. Chi tiết Giá Bán Nhà Ở được quy định tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này.
- 2.2 Giá Bán Nhà Ở quy định tại Điều 2.1 của Hợp Đồng không bao gồm các khoản sau:
- Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua ("**Giấy Chứng Nhận**"). Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;
  - Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Nhà Ở gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng Nhà Ở. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
  - Kinh phí quản lý vận hành khu nhà ở, khu đô thị hàng tháng; kể từ ngày bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 5 của Hợp Đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán kinh phí quản lý vận hành khu nhà ở, khu đô thị theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
  - Các chi phí khác không được liệt kê tại mục A.1 Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này.

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

### **Điều 3. Phương thức và thời hạn thanh toán**

- 3.1 Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam, thông qua ngân hàng hoặc hình thức khác theo quy định pháp luật.
- 3.2 Thời hạn thanh toán: quy định tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này.
- 3.3 Các Bên đồng ý và chấp nhận rằng:
- (a) Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất, Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng được bàn giao trên thực tế cho Bên Mua có thể nhỏ hơn hoặc lớn hơn Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất, Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng tương ứng nêu tại Điều 1 và Phụ Lục 1 của Hợp Đồng.
- (b) Nếu Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất thực tế và/hoặc Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng thực tế có chênh lệch so với Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất và/hoặc Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng ghi tại Hợp Đồng thì Giá Bán Nhà Ở sẽ được điều chỉnh tương ứng sau khi Giá Bán được điều chỉnh theo công thức nêu dưới đây:

$$GĐC = GNO + \frac{\text{Đơn giá đất}}{\text{Đơn giá xây dựng}} \times (\text{Sdtt} - \text{Sdbd}) + \frac{\text{Đơn giá xây dựng}}{\text{Đơn giá Giá Trị Thương Mại khác}} \times (\text{Sxdtt} - \text{Sxdbd}) + \frac{\text{Đơn giá Giá Trị Thương Mại khác}}{\text{Đơn giá Giá Trị Thương Mại khác}} \times (\text{Sdtt} - \text{Sdbd})$$

Trong đó:

GĐC: Giá Bán Điều Chỉnh

GNO: Giá Bán (\*\*)

Sxdbd: Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng ban đầu

Sxdtt: Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng thực tế

Sdbd: Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất ban đầu

Sdtt: Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất thực tế

Đơn giá đất = Giá Trị Quyền Sử Dụng Đất/Sdbd (Đơn vị tính: VNĐ/m<sup>2</sup> diện tích đất).

Đơn giá xây dựng = Giá Trị Xây Dựng/Sxdbd (Đơn vị tính: VNĐ/m<sup>2</sup> diện tích sàn xây dựng)

Đơn giá Giá Trị Thương Mại khác (\*) = Giá Trị Thương Mại Khác/Sdbd (Đơn vị tính: VNĐ/m<sup>2</sup> diện tích đất).

(\*) Giá Trị Thương Mại khác bao gồm giá trị các hạ tầng khu đô thị, hạ tầng tiện ích dịch vụ, giá trị thương hiệu được sử dụng cho Dự Án và các lợi thế thương mại khác.

(\*\*) Giá Bán là Giá Bán Nhà Ở không bao gồm thuế GTGT và Kinh Phí Bảo Trì.

Các Bên có trách nhiệm thanh toán giá trị phần diện tích chênh lệch trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày ký Biên Bản Bàn Giao Nhà Ở theo thông báo của Bên Bán.

#### **Điều 4. Chất lượng công trình Nhà Ở**

- 4.1 Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà Ở nêu tại Điều 1 Hợp Đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng nhà ở mà Các Bên đã cam kết trong Hợp Đồng này.
- 4.2 Tiến độ xây dựng: Các Bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng Nhà Ở theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây:
- Giai đoạn 1: Đã hoàn thành thi công xây dựng hạng mục hạ tầng kỹ thuật (thi công đường giao thông, hệ thống MEP ...) tương ứng với khu vực có Nhà Ở;
  - Giai đoạn 2: Dự kiến hoàn thành việc xây dựng Nhà Ở vào tháng .....
- 4.3 Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại Dự Án của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ Dự Án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.
- 4.4 Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại Dự Án theo nội dung Dự Án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày Bên Bán bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống thông tin liên lạc, hệ thống công trình hạ tầng xã hội như tiện ích cảnh quan, cây xanh nội khu phù hợp với tiến độ Dự Án được duyệt.

#### **Điều 5. Giao nhận Nhà Ở**

- 5.1 Điều kiện giao nhận Nhà Ở: Bên Bán sẽ bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua sau khi hoàn thành việc xây dựng Nhà Ở như quy định tại Điều 9.2.(b) của Hợp Đồng này và Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán quy định tại Hợp Đồng.
- Trường hợp bàn giao Nhà Ở xây thô thì Bên Bán hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của Nhà Ở.
- 5.2 Bên Bán bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua vào ngày dự kiến là: ngày ..... ("**Ngày Bàn Giao Dự Kiến**").
- Việc bàn giao Nhà Ở có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá hoặc sớm quá 180 (một trăm tám mươi) ngày, kể từ thời điểm đến hạn bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua; Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Nhà Ở.
- Trước ngày bàn giao Nhà Ở là 05 (năm) ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Nhà Ở ("**Thông Báo Bàn Giao**").
- 5.3 Nhà Ở được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng (hoặc tương đương) các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận theo Hợp Đồng.
- 5.4 Vào ngày bàn giao Nhà Ở theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Nhà Ở so với thỏa thuận trong Hợp Đồng

này, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại diện tích thực tế của Nhà Ở và ký vào biên bản bàn giao Nhà Ở (“**Biên Bản Bàn Giao**”).

Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Nhà Ở theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn 05 (năm) ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Nhà Ở mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thỏa thuận tại Điều 10.1 (g) của Hợp Đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Nhà Ở theo Thông Báo Bàn Giao của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Nhà Ở theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Nhà Ở theo Hợp Đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Nhà Ở; việc từ chối nhận bàn giao Nhà Ở như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp Đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 11 của Hợp Đồng này.

- 5.5 Kể từ thời điểm Các Bên ký Biên Bản Bàn Giao Nhà Ở hoặc từ thời điểm quyền sở hữu Nhà Ở được chuyển giao cho Bên Mua như quy định tại Điều 5.7 của Hợp Đồng này, tùy thời điểm nào đến trước, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Nhà Ở và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Nhà Ở, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Nhà Ở này.
- 5.6 Tại thời điểm bàn giao, nếu Bên Mua phát hiện Nhà Ở có khiếm khuyết, sai sót so với mô tả tại Hợp Đồng, Bên Mua có quyền ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp vào Biên Bản Bàn Giao hoặc bảng đề nghị sửa chữa. Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót này trong thời hạn theo thống nhất của Các Bên. Để tránh nhầm lẫn hoặc phát sinh tranh chấp, Các Bên thống nhất rằng mọi khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng (nếu có) đối với Nhà Ở tại thời điểm bàn giao sẽ được áp dụng theo quy định về bảo hành.
- 5.7 Quyền sở hữu Nhà Ở sẽ tự động được chuyển giao cho Bên Mua ngay khi Bên Mua hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ thanh toán theo Thông Báo Bàn Giao của Bên Bán và Bên Mua đã nhận bàn giao hoặc được xem là đã nhận bàn giao theo quy định tại Điều 5.4 của Hợp Đồng. Kể từ thời điểm quyền sở hữu Nhà Ở được chuyển giao cho Bên Mua, Bên Mua sẽ chịu mọi rủi ro, lợi ích liên quan đến Nhà Ở cùng các vật liệu, trang thiết bị được bàn giao kèm theo Nhà Ở.

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

## **Điều 6. Bảo hành Nhà Ở**

- 6.1 Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Nhà Ở theo thỏa thuận trong Hợp Đồng và quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật khác có liên quan và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.
- 6.2 Khi bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình Nhà Ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để Các Bên xác định thời điểm bảo hành Nhà Ở.

6.3 Nội dung bảo hành Nhà Ở bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt Nhà Ở. Đối với các thiết bị gắn với Nhà Ở thì Bên Bán thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn quy định của nhà sản xuất.

Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành Nhà Ở bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các trang thiết bị cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên Bán hoặc Bên được Bên Bán ủy quyền thực hiện.

6.4 Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Nhà Ở có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành Nhà Ở. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.

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

6.6 Bên Bán không thực hiện bảo hành Nhà Ở trong các trường hợp sau đây:

- a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
- b) Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
- c) Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;
- d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 6.5 của Hợp Đồng;
- e) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 6.3 của Hợp Đồng này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Nhà Ở do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán.

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

## **Điều 7. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ**

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

7.2 Trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng/chuyển giao Hợp Đồng này cho bên thứ ba thì Các Bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng/chuyển giao Hợp Đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và/hoặc pháp luật về dân sự. Bên Bán không được thu thêm bất kỳ khoản phí

chuyển nhượng/chuyển giao Hợp Đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng/chuyển giao Hợp Đồng cho Bên Mua.

- 7.3 Các Bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng/chuyển giao Hợp Đồng cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và/hoặc pháp luật về dân sự và Bên Mua đã thanh toán đủ các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến Nhà Ở theo Hợp Đồng.
- 7.4 Trong cả hai trường hợp quy định tại Điều 7.1 và Điều 7.2 của Hợp Đồng này, người mua lại Nhà Ở hoặc bên nhận chuyển nhượng/chuyển giao Hợp Đồng đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.
- 7.5 Bên Mua đồng ý rằng Bên Bán được quyền chuyển giao/chuyển nhượng Hợp Đồng này thông qua việc chuyển nhượng Dự Án hoặc trên cơ sở tổ chức, cơ cấu lại công ty (chia, tách, hợp nhất, sáp nhập) hoặc góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền phát triển dự án hoặc hình thức khác theo quy định của pháp luật trên cơ sở (i) Bên nhận chuyển giao/chuyển nhượng sẽ kế thừa/tiếp nhận các quyền và nghĩa vụ của Bên Bán theo Hợp Đồng này; và (ii) Bên Bán thông báo trước một khoảng thời gian hợp lý cho Bên Mua.

Để làm rõ trường hợp này, quyền và nghĩa vụ của Bên Bán theo Hợp Đồng này sẽ tự động được chuyển giao sang cho Bên nhận chuyển giao/chuyển nhượng theo thời hạn trong thông báo của Bên Bán gửi Bên Mua mà không phụ thuộc vào thời điểm thực tế Các Bên ký kết thỏa thuận ghi nhận việc chuyển giao/chuyển nhượng này.

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

- 8.1 Phần sở hữu chung và sở hữu riêng:
  - a) Bên Mua được quyền sử dụng riêng đối với diện tích đất gắn liền với Nhà Ở và có quyền sở hữu riêng đối với Nhà Ở có các thông tin được mô tả, quy định tại Điều 1 của Hợp Đồng;
  - b) Các phần diện tích, hạng mục công trình xây dựng thuộc sở hữu riêng của Bên Bán: như quy định tại Phụ Lục 3 của Hợp Đồng này.

Bên Bán có quyền sở hữu riêng đối với các phần diện tích nhà, công trình xây dựng thuộc sở hữu riêng của Bên Bán.
  - c) Các phần diện tích, hạng mục công trình trong Dự Án thuộc sở hữu chung của các chủ sở hữu nhà ở khác, công trình xây dựng khác trong Dự Án (nếu có): như quy định tại Phụ Lục 3 của Hợp Đồng này.

Các phần diện tích, hạng mục công trình trong Dự Án thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư nhưng được dành để sử dụng chung (nếu có): như quy định tại Phụ Lục 3 của Hợp Đồng này.

Chủ Đầu Tư, Bên Mua, các chủ sở hữu các phần diện tích công trình trong Dự Án có quyền sở hữu chung đối với các phần diện tích thuộc sở hữu chung. Bên Bán, Bên Mua và các chủ sở hữu khác đối với các phần diện tích nhà, công trình xây dựng khác có quyền sử dụng chung đối với phần diện tích, hạng mục công trình trong Dự Án thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư nhưng được dành để sử dụng chung.

- 8.2 Các phần diện tích dịch vụ, tiện ích công cộng trong Dự Án: là các diện tích sinh hoạt cộng đồng, khu vực sân chơi chung của Dự Án và các hạng mục được xác định có chức năng sử dụng, phục vụ công cộng theo hồ sơ quy hoạch, thiết kế của Dự Án được phê duyệt. Bên Bán, Bên Mua và các chủ sở hữu khác (nếu có) có nghĩa vụ trả kinh phí sử dụng, duy trì hoạt động đối với các phần diện tích dịch vụ, tiện ích công cộng trong Dự Án theo Nội Quy và Quy chế quản lý vận hành Dự Án (nếu có).
- 8.3 Quản lý vận hành Dự Án: quy định tại Phụ Lục 3 của Hợp Đồng này.

## **Điều 9. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán**

### **9.1 Quyền của Bên Bán:**

- a) Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua Nhà Ở theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này;
- b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Nhà Ở theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp Đồng này;
- c) Được quyền từ chối bàn giao Nhà Ở hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- d) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Nhà Ở có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Nhà Ở thì phải có thỏa thuận bằng văn bản với Bên Mua;
- e) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
- f) Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm Hợp Đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- g) Các quyền khác do Các Bên thỏa thuận theo Hợp Đồng này.

### **9.2 Nghĩa vụ của Bên Bán:**

- a) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết Dự Án, quy hoạch và thiết kế Nhà Ở đã được phê duyệt;
- b) Xây dựng Nhà Ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ Dự Án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- c) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật Nhà Ở theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
- d) Bảo quản Nhà Ở trong thời gian chưa giao Nhà Ở cho Bên Mua; thực hiện bảo hành Nhà Ở theo quy định tại của Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật;
- e) Bàn giao Nhà Ở và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Nhà Ở bán cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- f) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp...;

- g) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản thuế, phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Nhà Ở theo quy định của pháp luật;
- h) Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

Trong thời hạn 20 (hai mươi) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán hoặc tính từ ngày hết hạn theo thông báo của Bên Bán tùy thời điểm nào đến sau mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo và/hoặc hết thời hạn nêu trong thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp giấy tờ chứng minh Bên Mua đã hoàn thành việc nộp đầy đủ lệ phí trước bạ và các loại thuế, phí, lệ phí có liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận dẫn tới Cơ quan cấp Giấy Chứng Nhận trả lại hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Nhà Ở đã bán/đã cho thuê mua cho Bên Mua;

- i) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Nhà Ở tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua;
- j) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- k) Bên Bán có trách nhiệm quản lý, sử dụng Kinh Phí Bảo Trì phù hợp với quy định của pháp luật và thỏa thuận của Các Bên tại Nội Quy, Hợp Đồng này;
- l) Bên Bán chỉ sử dụng thông tin của Bên Mua để phục vụ cho việc thực hiện Hợp Đồng của Các Bên, trừ các trường hợp theo yêu cầu của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc để thực hiện nghĩa vụ theo quy định của pháp luật. Việc thu thập, lưu trữ, sử dụng thông tin của Bên Mua trong các trường hợp khác phải được Bên Mua đồng ý theo thỏa thuận của Các Bên tại từng thời điểm;
- m) Các nghĩa vụ khác do Các Bên thỏa thuận theo Hợp Đồng này.

## **Điều 10. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua**

### **10.1 Quyền của Bên Mua:**

- a) Nhận bàn giao Nhà Ở quy định tại Điều 1 của Hợp Đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận kèm theo Hợp Đồng này và hồ sơ Nhà Ở theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- b) Bên Mua đỗ xe ô tô/xe máy tại khu vực thuộc quyền sở hữu/sử dụng riêng của Bên Mua.
- c) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại Điều 9.2 (h) của Hợp Đồng này);
- d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Nhà Ở theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch

vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao Nhà Ở theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;

- e) Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% Giá Bán Nhà Ở và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Nhà Ở theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật;
- f) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ Dự Án đã được phê duyệt;
- g) Có quyền từ chối nhận bàn giao Nhà Ở nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại Điều 4.4 của Hợp Đồng này hoặc trong trường hợp Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất, Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng thực tế nhỏ hơn/lớn hơn quá 10% (mười phần trăm) so với Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất, Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng ghi trong Hợp Đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao Nhà Ở trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Nhà Ở của Bên Mua đối với Bên Bán.
- h) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Nhà Ở tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Nhà Ở tại tổ chức tín dụng;
- i) Trường hợp Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất, Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng thực tế chênh lệch vượt quá tỷ lệ như quy định tại Điều 10.1.(g) của Hợp Đồng này, Bên Mua được quyền lựa chọn (i) tiếp tục thực hiện Hợp Đồng và thanh toán Giá Bán Nhà Ở theo diện tích thực tế theo công thức như quy định tại Điều 3.3 (b) của Hợp Đồng; hoặc (ii) chấm dứt Hợp Đồng bằng cách gửi thông báo cho Bên Bán.

Trường hợp Bên Mua chấm dứt Hợp Đồng như quy định nêu tại Điều 10.1 (i) này, Bên Bán sẽ hoàn trả lại Giá Bán Nhà Ở mà Bên Mua đã thực tế thanh toán theo Hợp Đồng này cùng khoản tiền lãi 10%/năm tính trên Giá Bán Nhà Ở thực tế đóng tính từ ngày Bên Mua thực tế đóng đến ngày Hợp Đồng chấm dứt hoặc ngày Bên Bán hoàn trả, tùy thời điểm nào đến trước. Trường hợp Bên Mua không gửi thông báo chấm dứt Hợp Đồng cho Bên Bán trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày phát sinh quyền chấm dứt Hợp Đồng như quy định tại Điều này, thì được xem như Bên Mua đã đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp Đồng và thanh toán Giá Bán Nhà Ở theo diện tích thực tế.

- j) Các quyền khác do Các Bên thỏa thuận theo Hợp Đồng này

#### 10.2 Nghĩa vụ của Bên Mua:

- a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn Giá Bán Nhà Ở theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua Nhà Ở của Bên Bán;
- b) Nhận bàn giao Nhà Ở theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- c) Kể từ ngày nhận bàn giao Nhà Ở, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Nhà Ở (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành Nhà Ở của Bên Bán) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Nhà Ở và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;

- d) Kể từ ngày nhận bàn giao Nhà Ở, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Nhà Ở thì Nhà Ở sẽ được quản lý và bảo trì theo Nội Quy và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong bản Nội Quy;
- e) Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
- f) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc... và các khoản thuế, phí khác phát sinh do nhu cầu sử dụng của Bên Mua theo quy định;
- g) Sử dụng Nhà Ở đúng mục đích để ở theo quy định của pháp luật về nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- h) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- i) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng Nhà Ở;
- j) Trường hợp Bên Mua chậm cung cấp các hồ sơ, giấy tờ, nghĩa vụ tài chính theo thông báo của Bên Bán hoặc Cơ quan có thẩm quyền dẫn tới quá trình cấp Giấy Chứng Nhận cho Nhà Ở bị kéo dài thì Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán một khoản lãi trên số tiền đợt cuối của Giá Bán Nhà Ở với lãi suất là 0,05%/ngày (không phải không năm phần trăm một ngày) tính từ ngày đến hạn theo thông báo của Bên Bán cho đến ngày hoàn thành.
- k) Trường hợp Bên Mua tự làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận như quy định tại Điều 9.2 (h) của Hợp Đồng, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán số tiền đợt cuối của Giá Bán Nhà Ở trên cơ sở thỏa thuận của Các Bên tại từng thời điểm phù hợp với quy định của pháp luật. Nếu Bên Mua chậm thanh toán theo quy định tại mục này thì Điều 11.1 của Hợp Đồng sẽ được áp dụng.
- l) Có trách nhiệm ký kết Biên bản thanh lý/chấm dứt Hợp Đồng theo đúng quy định tại Hợp Đồng và bàn giao bản gốc Hợp Đồng cho Bên Bán khi Hợp Đồng chấm dứt hiệu lực vì bất kỳ lý do gì. Để làm rõ, việc Bên Mua từ chối và/hoặc không hoàn thành việc ký kết Biên bản thanh lý/chấm dứt Hợp Đồng theo thông báo của Bên Bán và/hoặc chưa bàn giao bản gốc Hợp Đồng cho Bên Bán sẽ không làm ảnh hưởng tới ngày chấm dứt hiệu lực của Hợp Đồng cũng như quyền và nghĩa vụ của Các Bên đối với từng trường hợp chấm dứt như được quy định tại Hợp Đồng;
- m) Không tự ý thay đổi/điều chỉnh thiết kế mặt ngoài, chiều cao của Nhà Ở khác với tình trạng ban đầu; không tiến hành thi công, hoàn thiện Nhà Ở hoặc các thay đổi/điều chỉnh làm ảnh hưởng tới kiến trúc và quy hoạch chung của Dự Án;
- n) Nộp bổ sung Kinh Phí Bảo Trì trong trường hợp quỹ bảo trì Khu Nhà Ở không đủ để thực hiện việc bảo trì theo thông báo của Bên Bán hoặc Công Ty Quản Lý tại từng thời điểm;
- o) Không làm ảnh hưởng đến cảnh quan, kiến trúc và thẩm mỹ của khu nhà ở, Dự Án; không được lắp đặt hệ thống kỹ thuật (như bồn nước/louvers, téc nước...) trên mái Nhà

Ở, trừ các thiết bị, hệ thống kỹ thuật được phép bố trí, lắp đặt trên mái nhà theo thông báo, chấp thuận của Bên Bán và/hoặc Ban Quản Lý.

Để làm rõ, trường hợp các thiết bị, hệ thống kỹ thuật được bố trí trên mái của Nhà Ở theo thông báo, chấp thuận của Bên Bán và/hoặc Ban Quản Lý, Bên Mua đảm bảo các thiết bị, hệ thống kỹ thuật này phải được bố trí, lắp đặt gọn gàng, vị trí lắp đặt phải được Ban Quản Lý xác định/chấp thuận đảm bảo thẩm mỹ, an toàn, tuân thủ đúng và đầy đủ các tiêu chuẩn, quy định, hướng dẫn cụ thể của Bên Bán và/hoặc Ban Quản Lý cho từng thiết bị, hệ thống kỹ thuật;

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

### **Điều 11. Trách nhiệm của Các Bên và việc xử lý vi phạm Hợp Đồng**

11.1 Các Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm thanh toán Giá Bán Nhà Ở:

a) Trường hợp Bên Mua chậm thanh toán Giá Bán Nhà Ở và/hoặc các khoản phải thanh toán khác (nếu có) theo Hợp Đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán khoản tiền lãi được tính bằng 0,05%/ngày (không phải không năm phần trăm một ngày) trên tổng tiền Bên Mua chậm thanh toán tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thanh toán thực tế, trừ trường hợp Nội Quy có quy định mức lãi suất chậm thanh toán khác;

b) Trong trường hợp tổng thời gian Bên Mua chậm thanh toán cộng dồn cho tất cả các đợt phải thanh toán theo Hợp Đồng này (bao gồm cả tiền lãi chậm thanh toán) vượt quá 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày đến hạn, thì Bên Bán có quyền chấm dứt Hợp Đồng này bằng cách gửi thông báo cho Bên Mua trước tối thiểu 03 (ba) ngày ("**Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng Của Bên Bán**"). Hợp Đồng sẽ chấm dứt vào ngày thứ 03 (ba) kể từ ngày của Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng Của Bên Bán hoặc một thời điểm khác nêu tại Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng Của Bên Bán (nếu có), tùy thời điểm nào muộn hơn ("**Ngày Chấm Dứt Hợp Đồng**").

Trường hợp này, kể từ Ngày Chấm Dứt Hợp Đồng, Bên Mua sẽ không còn bất kỳ quyền nào liên quan tới Hợp Đồng và Bên Bán có quyền tự do chào bán, ký Hợp đồng mua bán Nhà Ở với người mua mới. Sau khi Bên Bán ký Hợp đồng mua bán mới với Bên mua mới và thu được đủ số tiền từ người mua mới (bao gồm cả thuế GTGT), Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua một khoản tiền bằng khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này (khoản tiền này không tính lãi) trừ đi những khoản tiền sau:

- (i) Tiền phạt vi phạm Hợp Đồng bằng 10% (mười phần trăm) Giá Bán Nhà Ở (không bao gồm thuế GTGT và Kinh Phí Bảo Trì);
- (ii) Tiền lãi chậm thanh toán như quy định tại Điều 11.1 (a) của Hợp Đồng này;
- (iii) Khoản chi phí môi giới bán Nhà Ở theo xác định của Bên Bán; và
- (iv) Khoản tiền khác bù đắp cho mọi chi phí, tổn thất và thiệt hại mà Bên Bán phải gánh chịu phát sinh từ việc chấm dứt Hợp Đồng này.

Trường hợp Các Bên không thống nhất được tổng mức phạt và bồi thường thiệt hại ở các điểm (i), (ii), (iii) và (iv) nêu trên, tổng mức tiền phạt và bồi thường thiệt hại sẽ

được ấn định bằng 30% (ba mươi phần trăm) Giá Bán Nhà Ở (không bao gồm thuế GTGT và Kinh Phí Bảo Trì).

- c) Trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ quy định tại Hợp Đồng, Bên Bán có thể áp dụng Điều 11.1(a), (b) để xử lý hoặc gia hạn thời hạn bàn giao Nhà Ở thêm một khoảng thời gian nhất định theo thông báo của Bên Bán ("**Thời Gian Gia Hạn Bàn Giao**") nhưng trong mọi trường hợp Thời Gian Gia Hạn Bàn Giao không vượt quá tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán cộng dồn cho tất cả các đợt phải thanh toán theo Hợp Đồng. Trường hợp này, Bên Mua được hoàn trả/khấu trừ một khoản lãi quá hạn tương ứng với tỷ lệ Thời Gian Gia Hạn Bàn Giao trên tổng thời gian Bên Mua chậm thanh toán cộng dồn cho tất cả các đợt phải thanh toán theo nguyên tắc sau:

|   |   |   |   |  |
|---|---|---|---|--|
| khoản tiền lãi quá hạn được hoàn trả/khấu trừ | = | Thời Gian Gia Hạn Bàn Giao  | x | Khoản lãi quá hạn mà Bên Mua phải trả do chậm thanh toán |
|   |   | Tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp Đồng |   |  |

- 11.2 Các Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua:

- a) Nếu Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đến hạn theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này nhưng quá 180 (một trăm tám mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua, thì Bên Bán phải trả cho Bên Mua khoản tiền lãi được tính bằng 0,05%/ngày (không phải không năm phần trăm một ngày) trên số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán cho khoảng thời gian tính từ ngày thứ 181 (một trăm tám mươi một) kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến cho đến ngày bàn giao thực tế.
- b) Nếu Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đến hạn theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này nhưng quá 270 (hai trăm bảy mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua, thì Bên Mua có quyền yêu cầu chấm dứt Hợp Đồng bằng cách gửi thông báo cho Bên Bán trước tối thiểu 03 (ba) ngày ("**Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng Của Bên Mua**"). Hợp Đồng sẽ chấm dứt vào ngày thứ 03 (ba) kể từ ngày của Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng Của Bên Mua hoặc một thời điểm khác nêu tại Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng Của Bên Mua (nếu có), tùy thời điểm nào muộn hơn ("**Ngày Chấm Dứt Hợp Đồng**").

Trường hợp này, kể từ Ngày Chấm Dứt Hợp Đồng nêu trên, Bên Mua sẽ không còn bất kỳ quyền nào liên quan tới Hợp Đồng và Bên Bán có quyền tự do chào bán, ký Hợp đồng mua bán Nhà Ở với người mua mới. Bên Bán có trách nhiệm trả cho Bên Mua các khoản tiền sau:

- (i) Mọi khoản tiền đã được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán (không bao gồm các khoản lãi chậm thanh toán mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán);
- (ii) Khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng bằng 10% (mười phần trăm) Giá Bán Nhà Ở (không bao gồm thuế GTGT và Kinh Phí Bảo Trì);

- (iii) Khoản tiền lãi được tính bằng 0,05%/ngày (không phải không năm phần trăm một ngày) trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán tính từ ngày thứ 181 (một trăm tám mươi mốt) kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến cho đến ngày Hợp Đồng bị chấm dứt; và
- (iv) Khoản tiền khác bù đắp cho mọi chi phí, tổn thất và thiệt hại mà Bên Mua phải gánh chịu phát sinh từ việc chấm dứt Hợp Đồng này.

Trường hợp Các Bên không thống nhất được tổng mức phạt và bồi thường thiệt hại ở các điểm (i), (ii), (iii) và (iv) nêu trên, tổng mức tiền phạt và bồi thường thiệt hại sẽ được ấn định bằng 30% (ba mươi phần trăm) Giá Bán Nhà Ở (không bao gồm thuế GTGT và Kinh Phí Bảo Trì).

- c) Trong vòng 15 (mười lăm) ngày trước ngày kết thúc thời hạn bàn giao nêu tại Điều 11.2.(b) của Hợp Đồng, Bên Bán sẽ gửi cho Bên Mua đề xuất về thời hạn bàn giao dự kiến mới. Trường hợp Bên Mua không gửi thông báo chấm dứt Hợp Đồng trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày phát sinh quyền chấm dứt Hợp Đồng như nêu tại Điều 11.2 (b) của Hợp Đồng sẽ được hiểu là Bên Mua đã đồng ý (i) tiếp tục thực hiện Hợp Đồng, (ii) thời hạn bàn giao mới đối với Nhà Ở như được nêu tại đề xuất của Bên Bán, và (iii) sẽ nhận bàn giao Nhà Ở khi Bên Bán gửi Thông Báo Bàn Giao theo thời hạn bàn giao mới. Trong trường hợp này, Bên Mua được hưởng một khoản tiền lãi được tính bằng 0,05%/ngày (không phải không năm phần trăm một ngày) trên số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo các đợt thanh toán như quy định tại Hợp Đồng tính từ ngày thứ 181 (một trăm tám mươi mốt) kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến cho đến ngày bàn giao thực tế.
- 11.3 Trường hợp đến hạn bàn giao Nhà Ở theo thông báo của Bên Bán và Nhà Ở đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này mà Bên Mua không nhận bàn giao thì Các Bên thống nhất xử lý theo quy định tại Điều 5.4 và Điều 5.7 của Hợp Đồng này.

## **Điều 12. Cam kết của Các Bên**

### **12.1 Bên Bán cam kết:**

- a) Nhà Ở nêu tại Điều 1 của Hợp Đồng này không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm bán theo quy định của pháp luật;
- b) Nhà Ở nêu tại Điều 1 của Hợp Đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được phê duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

### **12.2 Bên Mua cam kết:**

- a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Nhà Ở;
- b) Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Nhà Ở, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp Đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;
- c) Số tiền mua Nhà Ở theo Hợp Đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này. Trong trường hợp có tranh

chấp về khoản tiền mua Nhà Ở này thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với Các Bên;

- d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
- 12.3 Việc ký kết Hợp Đồng này giữa Các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
- 12.4 Trong trường hợp một hoặc nhiều điều, khoản, điểm trong Hợp Đồng này bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các điều, khoản, điểm khác của Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với Các Bên. Các Bên sẽ thống nhất sửa đổi các điều, khoản, điểm bị tuyên vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của Các Bên.
- 12.5 Các Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng này.

### **Điều 13. Sự kiện bất khả kháng**

- 13.1 Các Bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng:
  - a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
  - b) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
  - c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;
  - d) Do bạo loạn, bệnh dịch (nếu có văn bản, thông báo hoặc hướng dẫn, xác nhận của Cơ quan có thẩm quyền), hòa hoãn, lũ lụt, động đất, bão tố, các thảm họa tự nhiên khác, tình trạng khẩn cấp quốc gia; phải thực hiện quy tắc, quy định, lệnh hay chỉ thị của cơ quan chính quyền hay cơ quan chức năng hoặc lệnh của bất kỳ tòa án có thẩm quyền nào không do lỗi của Các Bên;
- 13.2 Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.
- 13.3 Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại Điều 13.1 thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho bên còn lại biết trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này). Việc bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp Đồng.
- 13.4 Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của Các Bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại Điều 14.1 (d) của Hợp Đồng.

### **Điều 14. Chấm dứt Hợp Đồng**

- 14.1. Các trường hợp chấm dứt Hợp Đồng:

- a) Các Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, Các Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng;
- b) Bên Mua chậm thanh toán tiền mua Nhà Ở theo thỏa thuận tại Điều 11.1 của Hợp Đồng này;
- c) Bên Bán chậm bàn giao Nhà Ở theo thỏa thuận tại Điều 11.2 của Hợp Đồng này;
- d) Trong trường hợp Bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 180 (một trăm tám mươi) ngày, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng và Các Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong Các Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này và việc chấm dứt Hợp Đồng này không được coi là vi phạm Hợp Đồng;
- e) Bên Mua chấm dứt theo quy định tại Điều 10.1(i) của Hợp Đồng này.

14.2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Khoản 1 Điều này như sau:

- a) Nếu Hợp Đồng chấm dứt theo Điều 14.1.(a) thì thực hiện theo văn bản thỏa thuận của Các Bên;
- b) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điều 14.1.(b) và (c) thì thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 11 của Hợp Đồng;
- c) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điều 14.1.(d) thì Bên Bán sẽ hoàn trả lại cho Bên Mua toàn bộ Giá Bán Nhà Ở đã nhận theo quy định của Hợp Đồng này trên cơ sở không tính lãi;
- d) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điều 14.1.(e) của Hợp Đồng này thì thực hiện theo quy định tại Điều 10.1(i) của Hợp Đồng này.

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

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

## **Điều 15. Thông báo**

- 15.1 Địa chỉ để Các Bên nhận thông báo của bên kia: Địa chỉ nhận thông báo của mỗi Bên như quy định tại phần đầu của Hợp Đồng.
- 15.2 Hình thức thông báo giữa Các Bên (thông qua Fax, thư, điện tín, giao trực tiếp): gửi trực tiếp hoặc gửi qua fax hoặc gửi qua thư bảo đảm hoặc gửi bằng thư điện tử, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác hoặc Bên Bán có yêu cầu khác.
- 15.3 Bên nhận thông báo:

- Đối với Bên Mua: (nếu Bên Mua có nhiều người thì Bên Mua thỏa thuận cử 01 người đại diện để nhận thông báo) là: **Ông (bà):** ..... với địa chỉ liên hệ như nêu tại phần đầu của Hợp Đồng.
  - Đối với Bên Bán: theo tên và địa chỉ liên hệ của Bên Bán tại phần đầu của Hợp Đồng.
- 15.4 Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp Đồng phải được lập thành văn bản. Các Bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại Điều 15.1, 15.2 và 15.3 của Hợp Đồng này và trong thời gian như sau:
- a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
  - b) Vào ngày bên gửi nhận được thông báo chuyên fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;
  - c) Vào ngày thứ ba kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh (không phụ thuộc vào thông tin người ký nhận tại phần ký nhận của Bên Mua (người nhận) trên giấy báo phát);
  - d) Vào ngày thư từ giao dịch được nhập thành công vào hệ thống thông tin do Bên Mua và/hoặc Bên Bán đăng ký hợp lệ trong Hợp Đồng trong trường hợp gửi bằng thư điện tử.
- 15.5 Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về (*địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo*) mà bên có thay đổi không thông báo lại cho bên kia biết thì bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

#### **Điều 16. Các thỏa thuận khác**

- 16.1. Trường hợp có sai sót trong việc nhập thông tin, số liệu hoặc sai sót do tính toán trong quá trình làm Hợp Đồng, mà Bên Bán hoặc Bên Mua chứng minh được thông tin, số liệu đó là sai theo các điều khoản điều kiện của Hợp Đồng, các phụ lục và/hoặc các văn bản, thỏa thuận liên quan mà Các Bên đã ký kết, thống nhất trên thực tế thì Bên kia phải chấp nhận các số liệu, thông tin điều chỉnh.
- 16.2. Bên Mua đồng ý rằng Bên Bán được sửa đổi Nội Quy đính kèm Hợp Đồng này trên cơ sở phù hợp với quy định của pháp luật và yêu cầu thực tế để đảm bảo khu nhà ở/Dự Án là một khu biệt thự/nhà ở văn minh, hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội cũng như đảm bảo việc đáp ứng các yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.
- 16.3. Việc ghi nhận thông tin đất, Nhà Ở vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua sẽ thực hiện theo quy định của pháp luật và hướng dẫn của Cơ quan cấp Giấy Chứng Nhận tại từng thời điểm.
- 16.4. Bên Bán có thể tiến hành việc điều chỉnh, thay đổi nhỏ trong thiết kế, nội thất của Nhà Ở với điều kiện là các điều chỉnh, thay đổi đó không làm ảnh hưởng đến công năng sử dụng, kết cấu của các hạng mục chính và việc điều chỉnh, thay đổi này là nhằm

mục đích hoàn thiện Nhà Ở theo hướng tốt hơn trên cơ sở đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành.

- 16.5. Các nội dung của Hợp Đồng này, bao gồm cả nội dung được bổ sung so với hợp đồng mẫu tại Nghị định số 96, đã được Các Bên trao đổi và thống nhất trên cơ sở hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ theo mẫu tại Phụ Lục I ban hành kèm theo Nghị định số 96. Các nội dung của Hợp Đồng mà Bên Mua có ý kiến hoặc cần làm rõ đều đã được Bên Bán giải thích, làm rõ và thống nhất với Bên Mua trước khi ký Hợp Đồng này.

#### **Điều 17. Giải quyết tranh chấp**

Trường hợp có tranh chấp về Hợp Đồng này thì Các Bên cùng giải quyết thông qua thương lượng. Trong vòng 60 (sáu mươi) ngày, kể từ ngày một trong Các Bên thông báo bằng văn bản cho bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được thương lượng giải quyết thì một trong Các Bên có quyền yêu cầu Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

#### **Điều 18. Thời điểm có hiệu lực của Hợp Đồng**

- 18.1. Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.
- 18.2. Hợp Đồng này có 18 Điều, với .....trang, được lập thành 03 (ba) bản và có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 02 (hai) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
- 18.3. Kèm theo Hợp Đồng này là 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Nhà Ở nêu tại Điều 1 của Hợp Đồng này đã được phê duyệt, 01 bản danh mục vật liệu xây dựng Nhà Ở và các giấy tờ khác (nếu có).
- Các phụ lục đính kèm Hợp Đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Các Bên là nội dung không tách rời Hợp Đồng này và có hiệu lực thi hành đối với Các Bên.
- 18.4. Trong trường hợp Các Bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp Đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả Các Bên.

#### **BÊN MUA**

*(Ký, ghi rõ họ tên; nếu là tổ chức thì ghi rõ chức vụ người ký và đóng dấu)*

#### **BÊN BÁN**

*(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ người ký và đóng dấu)*

## PHỤ LỤC 1 - CHI TIẾT VÀ THÔNG SỐ KỸ THUẬT CỦA NHÀ Ở

(Đính kèm Hợp đồng mua bán nhà ở số ...../VHHVB/HĐMBNO)

### 1. Cách đo Diện tích Nhà Ở cụ thể như sau:

- a) Diện tích xây dựng (“**Diện Tích Xây Dựng**”): ..... (Bằng chữ: .....) toàn bộ diện tích tiếp xúc với mặt đất của sàn tầng 1 Nhà Ở theo mép ngoài tường bao của Nhà Ở (bao gồm cả phần sân (có mái che), hiên (có mái che) của tầng 1 được chống đỡ bởi cột hoặc tường chịu lực và không bao gồm diện tích ban công và phần sân/hiên được che bởi ban công) tính theo đơn vị mét vuông (m<sup>2</sup>) và được làm tròn số đến một chữ số thập phân. Trường hợp Nhà Ở có tường chung thì tính theo tim tường chung.
- b) Tổng diện tích sàn xây dựng (“**Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng**”):..... (Bằng chữ: .....)  
là tổng diện tích mặt bằng sàn xây dựng tất cả các tầng của Nhà Ở bao gồm cả diện tích tầng hầm, tầng nửa hầm, tầng lửng, tầng kỹ thuật, tầng áp mái, tầng tum (NEU các tầng này CÓ thể hiện trong hồ sơ thiết kế cơ sở được duyệt và tầng nửa hầm/tầng kỹ thuật/tầng áp mái/tầng tum CÓ nằm trong số tầng theo quy hoạch) và diện tích lỗ thang (nếu có). Trong đó:
- (i) **Diện tích mặt bằng sàn xây dựng của tầng hầm, tầng nửa hầm:** được đo từ mép ngoài tường xây của tầng hầm, tầng nửa hầm (nếu là tường chung thì tính từ tim tường) bao gồm cả phần diện tích ram dốc nằm ngoài tường bao của tầng hầm (nếu có);
  - (ii) **Diện tích mặt bằng sàn xây dựng của tầng 1:** được đo từ mép ngoài tường xây (không bao gồm cổ móng) hoặc tính từ tim tường ngăn chia các nhà ở bao gồm cả diện tích ban công, lô gia (nếu có) và phần sân (có mái che), hiên (có mái che) của tầng 1 được chống đỡ bởi cột hoặc tường chịu lực và không bao gồm diện tích ban công và phần sân/hiên được che bởi ban công);
  - (iii) **Diện tích mặt bằng sàn xây dựng từ tầng 2 trở lên:** được đo từ mép ngoài của tường xây (hoặc tính từ tim tường ngăn chia các nhà ở) bao gồm cả diện tích ban công, lô gia (nếu có), và phần sân (có mái che), hiên (có mái che) liền tầng của tầng trên (không tính diện tích dưới mái che của mái trang trí, tường chắn trang trí).
  - (iv) **Diện tích sàn lỗ thang:** được tính vào Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng Nhà Ở.

#### Để làm rõ:

- **Tầng áp mái:** Tầng nằm trong không gian của mái dốc mà toàn bộ hoặc một phần mặt đứng của nó được tạo bởi bề mặt mái nghiêng hoặc mái gập, trong đó tường đứng (nếu có) không cao quá mặt sàn 1,5m.
- **Tầng nửa hầm:** Tầng mà một nửa chiều cao của nó nằm trên hoặc ngang cốt mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt;

- **Tầng hầm:** Là tầng mà quá một nửa chiều cao của nó nằm dưới cốt mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt;
- **Tầng lửng:** Không tính vào số tầng của công trình chỉ áp dụng đối với nhà ở riêng lẻ khi diện tích sàn lửng không vượt quá 65% diện tích sàn xây dựng ngay dưới sàn tầng lửng. Tầng lửng là tầng trung gian mà sàn của nó (sàn lửng) nằm giữa sàn của hai tầng có công năng sử dụng chính hoặc nằm giữa mái và sàn của tầng có công năng sử dụng chính ngay bên dưới; tầng lửng có diện tích sàn nhỏ hơn diện tích sàn xây dựng của tầng có công năng sử dụng chính ngay bên dưới nó.
- **Lỗ thông tầng trong Nhà Ở:** không tính vào Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng Nhà Ở.
- **Ban công:** phần sàn có lối ra, nằm ngoài tường bao của nhà, có lan can bao quanh (không phân biệt có mái che hay không có mái che).
- **Lô gia:** phần sàn có lối ra, nằm phía trong tường bao của ngôi nhà.
- **Sân, hiên:** là phần diện tích có lan can (áp dụng với sân từ tầng 02 trở lên) và không phải là ban công hay lô gia theo định nghĩa trên. Đối với tầng trên cùng, phần diện tích có lan can thường là sân phơi nên thống nhất sẽ áp dụng cơ chế là “sân”.

## 2. Đặc điểm về lô đất xây dựng Nhà Ở như sau:

- a) Lô đất số: XXX
- b) Bản đồ số: XXX
- c) Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất là toàn bộ Diện tích đất nằm phía trong mép ngoài của các tường bao ngoài của đất ở (tường rào). Đối với phần tường chung giữa hai nhà ở thì tính từ tim tường chung. Đối với nhà ven sông không có tường rào phân định thì tính đến đỉnh ta luy của bờ sông và không vượt quá ranh giới lô đất trên biên bản bàn giao mốc giới của cơ quan nhà nước, đối với nhà không có tường rào hoặc một phần/toàn bộ tường rào nằm trong ranh đất ở thì tính toàn bộ diện tích đất nằm phía trong ranh giới lô đất.

## 3. SƠ ĐỒ VỊ TRÍ

Xem bản vẽ đính kèm

## 4. TIÊU CHUẨN BÀN GIAO NHÀ Ở

(Theo Bảng tiêu chuẩn bàn giao thô Nhà Ở (đính kèm))

**<sup>2</sup>PHỤ LỤC 2 - GIÁ BÁN NHÀ Ở VÀ THANH TOÁN GIÁ BÁN NHÀ Ở**  
**(Đính kèm Hợp đồng mua bán nhà ở số ...../VHHVB/HĐMBNO)**

**A. Giá Bán Nhà Ở và tiến độ thanh toán**

**1. Giá Bán Nhà Ở**

Giá Bán Nhà Ở là:..... (Bằng chữ: .....)  
được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m<sup>2</sup> Diện Tích Sàn Xây Dựng  
là ...../m<sup>2</sup> nhân (x) với Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng.

Giá Bán Nhà Ở nêu trên đã bao gồm:

(i). Giá Bán là: ..... (Bằng chữ: .....);

Trong đó gồm:

(a) Giá trị quyền sử dụng đất (bao gồm cả các lợi thế vị trí đất) của Nhà Ở  
 (“**Giá Trị Quyền Sử Dụng Đất**”): .....

(b) Giá trị xây dựng của Nhà Ở (“**Giá Trị Xây  
Dựng**”): .....

(c) Giá Trị Thương Mại khác (“**Giá Trị Thương Mại  
Khác**”): ..... Bao gồm:

- Giá trị Các Hạ tầng Khu đô thị;
- Giá trị hạ tầng tiện ích, dịch vụ;
- Giá trị thương hiệu được sử dụng cho Dự Án;
- Các lợi thế thương mại khác.

(ii). Thuế GTGT là:.....(Bằng chữ: .....)

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

(iii). Kinh Phí Bảo Trì:..... Bằng chữ: .....

Kinh Phí Bảo Trì là khoản tiền mà các Chủ Sở Hữu Nhà Ở có trách nhiệm  
đóng góp để phục vụ việc duy tu, bảo dưỡng, bảo trì đối với Khu Vực Chung  
Và Công Trình Tiện Ích Chung của Khu Nhà Ở và các phần diện tích và thiết bị  
thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của Dự Án (nếu có).

**2. Tiến Độ Thanh Toán**

**2.1.** Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Giá Bán Nhà Ở theo tiến độ sau đây:

- *Đợt 1: Thanh toán .....% Giá Bán và thuế GTGT ngay khi ký Hợp Đồng Mua Bán;*
- *Đợt 2: Thanh toán .....% Giá Bán và thuế GTGT không chậm hơn ngày ..... (.....);*

---

<sup>2</sup> Điền theo thỏa thuận của Các bên

- *Đợt 3: Thanh toán .....% Giá Bán và thuế GTGT không chậm hơn ngày ..... (.....);*
- *Đợt .....: Thanh toán .....% Giá Bán và thuế GTGT không chậm hơn ngày ..... (.....);*
- *Đợt .....: Thanh toán 25% Giá Bán và toàn bộ thuế GTGT còn lại của Giá Bán và Kinh Phí Bảo Trì theo thông báo bàn giao Nhà Ở của Bên Bán;*
- *Đợt .....: Thanh toán 05% Giá Bán theo thông báo của Bên Bán khi Nhà Ở được cấp Giấy Chứng Nhận hoặc thời hạn khác theo thỏa thuận của Các Bên (nếu có).*

**2.2.** Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán khoản Phí Dịch Vụ của 06 tháng đầu tiên kể từ thời điểm phát sinh Phí Dịch Vụ theo quy định của Hợp Đồng cùng với đợt thanh toán Giá Bán Nhà Ở theo thông báo bàn giao Nhà Ở của Bên Bán như quy định tại Mục 2.1 Phụ lục này (bao gồm cả các bản sửa đổi, bổ sung).

**B. Tài khoản thanh toán: là tài khoản của Bên Bán như quy định tại phần đầu của Hợp Đồng hoặc tài khoản khác theo thông báo của Bên Bán (nếu có).**

**Hoặc**

**A. Giá Bán Nhà Ở và tiến độ thanh toán**

**1. Giá Bán Nhà Ở**

Giá Bán Nhà Ở là: ..... VNĐ (*Bằng chữ: .....*) được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m<sup>2</sup> Diện Tích Sàn Xây Dựng là ..... VNĐ/m<sup>2</sup> nhân (x) với Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng.

Giá Bán Nhà Ở này đã bao gồm:

(i) Tổng Giá Trị Quyền Sử Dụng Đất và Thương Mại là: ..... VNĐ (*Bằng chữ: .....*), trong đó gồm:

(a) Giá trị quyền sử dụng đất (bao gồm cả các lợi thế vị trí đất) của Nhà Ở (“**Giá Trị Quyền Sử Dụng Đất**”) là: ..... VNĐ.

(b) Giá Trị Thương Mại khác (“**Giá Trị Thương Mại Khác**”) là: ..... VNĐ. Bao gồm: Giá trị Các Hạ tầng Khu đô thị; Giá trị hạ tầng tiện ích, dịch vụ; Giá trị thương hiệu được sử dụng cho Dự Án và các lợi thế thương mại khác.

(“**Giá Trị Quyền Sử Dụng Đất**” và “**Giá Trị Thương Mại Khác**” sau đây được gọi chung là “**Giá Trị Quyền Sử Dụng Đất và Thương Mại**”).

(c) Thuế GTGT của Giá Trị Quyền Sử Dụng Đất và Thương Mại là: ..... VNĐ.

Trường hợp thuế GTGT có sự thay đổi theo quy định của pháp luật và/hoặc hướng dẫn của cơ quan có thẩm quyền thì các bên đồng ý rằng

Tổng Giá Trị Quyền Sử Dụng Đất và Thương Mại sẽ được điều chỉnh tương ứng.

- (ii) Tổng Giá Trị Xây Dựng là: .....VNĐ (*Bằng chữ: .....*), trong đó gồm:
- (a) Giá Trị Xây Dựng của Nhà Ở (“**Giá Trị Xây Dựng**”) là: ..... VNĐ.
- (b) Thuế GTGT của Giá Trị Xây Dựng là: .....VNĐ.

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

- (iii) Kinh Phí Bảo Trì là: ..... VNĐ (*Bằng chữ: .....*).

Kinh Phí Bảo Trì là khoản tiền mà các Chủ Sở Hữu Nhà Ở có trách nhiệm đóng góp để phục vụ việc duy tu, bảo dưỡng, bảo trì đối với Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung của Khu Nhà Ở và các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của Dự Án (nếu có).

## 2. Tiến Độ Thanh Toán

### 2.1. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Giá Bán Nhà Ở theo tiến độ sau đây:

- *Đợt 1: thanh toán .....% Giá Trị Quyền Sử Dụng Đất và Thương Mại và thuế GTGT trong vòng ..... ngày kể từ ngày ký Hợp Đồng Mua Bán;*
- *Đợt 2: thanh toán .....% Giá Trị Quyền Sử Dụng Đất và Thương Mại và thuế GTGT trong vòng ..... ngày kể từ ngày ký Hợp Đồng Mua Bán (.....);*
- *Đợt .....: thanh toán .....% Giá Trị Quyền Sử Dụng Đất và Thương Mại và thuế GTGT trong vòng .....ngày kể từ ngày ký Hợp Đồng Mua Bán (.....);*
- *Đợt .....: thanh toán .....% Giá Trị Xây Dựng và thuế GTGT trong vòng ..... ngày kể từ ngày ký Hợp Đồng Mua Bán (.....);*
- *Đợt .....: thanh toán .....% Giá Trị Xây Dựng và thuế GTGT trong vòng ..... ngày kể từ ngày ký Hợp Đồng Mua Bán (.....);*
- *Đợt .....: thanh toán 25% Giá Trị Quyền Sử Dụng Đất và Thương Mại và toàn bộ thuế GTGT còn lại của Giá Trị Quyền Sử Dụng Đất và Thương Mại, 25% Giá Trị Xây Dựng và toàn bộ thuế GTGT còn lại của Giá Trị Xây Dựng và Kinh Phí Bảo Trì theo thông báo bàn giao Nhà Ở của Bên Bán;*
- *Đợt .....: thanh toán 5% Giá Trị Quyền Sử Dụng Đất và Thương Mại và 5% Giá Trị Xây Dựng theo thông báo của Bên Bán khi Nhà Ở được cấp Giấy Chứng Nhận hoặc thời hạn khác theo thỏa thuận của Các Bên (nếu có).*

### 2.2. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán khoản Phí Dịch Vụ của 06 tháng đầu tiên kể từ thời điểm phát sinh Phí Dịch Vụ theo quy định của Hợp Đồng cùng với đợt thanh toán Giá Bán Nhà Ở theo thông báo bàn giao Nhà Ở của Bên Bán như quy định tại Mục 2.1 Phụ lục này (bao gồm cả các bản sửa đổi, bổ sung).

## B. Tài khoản thanh toán: là tài khoản của Bên Bán như quy định tại phần đầu của Hợp Đồng hoặc tài khoản khác theo thông báo của Bên Bán (nếu có).

### PHỤ LỤC SỐ 3

## NỘI QUY KHU NHÀ Ở TẠI DỰ ÁN KHU PHỨC HỢP DU LỊCH VÀ ĐÔ THỊ NGHỈ DƯỠNG LÀNG VÂN (VINHOMES HẢI VÂN BAY)

(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở số: ...../VHHVB/HĐMBNO)

### CHƯƠNG I - CÁC QUY ĐỊNH CHUNG

#### Điều 1. Định Nghĩa và Diễn Giải

##### 1.1 Định Nghĩa

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

- a) “**Nhà Ở**” là một ngôi nhà gắn liền với quyền sử dụng một lô đất nhất định nằm trong Khu Nhà Ở và thuộc quyền sở hữu hợp pháp của CSH Nhà Ở;
- b) “**CSH Nhà Ở**” có nghĩa là bất kỳ cá nhân/tổ chức nào có quyền sở hữu hợp pháp đối với một hoặc hơn một Nhà Ở trong Dự Án;
- c) “**Cư Dân**” bao gồm CSH Nhà Ở, người sử dụng, bên đi thuê, bên nhận chuyển nhượng, bên thuê lại hoặc là người có đăng ký hộ khẩu tạm trú, thường trú tại Nhà Ở trong Khu Nhà Ở;
- d) “**Dự Án**” có nghĩa là Dự án Khu phức hợp du lịch và đô thị nghỉ dưỡng Làng Vân (Vinhomes Hải Vân Bay hoặc tên gọi khác theo quyết định của Chủ Đầu Tư hoặc Cơ quan có thẩm quyền tại từng thời điểm), có địa chỉ tại phường Hòa Hiệp Bắc, quận Liên Chiểu (nay là phường Hải Vân), thành phố Đà Nẵng;
- e) “**Chủ Đầu Tư**” là Công ty cổ phần Vinpearl được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4200456848 do Phòng Quản lý doanh nghiệp - Sở Tài chính tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu vào ngày 26/07/2006 và các lần sửa đổi, bổ sung;
- f) “**Công Ty Quản Lý**” là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực quản lý bất động sản do Chủ Đầu Tư chỉ định để cung cấp Dịch Vụ Quản Lý đảm bảo Khu Nhà Ở được quản lý, vận hành và duy trì theo cách thức phù hợp;
- g) “**Ban Quản Lý**” là đơn vị do Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý thành lập để hỗ trợ công tác quản lý, vận hành Khu Nhà Ở và các thành viên của Ban Quản Lý sẽ được lựa chọn, bổ nhiệm, miễn nhiệm và bãi nhiệm theo quyết định của Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản Lý. Ban Quản Lý sẽ thực hiện các công việc/dịch vụ theo quyết định của Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý tại từng thời điểm;
- h) “**Khu Nhà Ở**” có nghĩa là khu biệt thự/nhà ở thuộc Dự Án;
- i) “**Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung**” có nghĩa là khu vực sử dụng chung và các công trình tiện ích sử dụng chung của Khu Nhà Ở/Dự Án bao gồm các hạng mục được liệt kê cụ thể trong Phụ Lục 1. Các hạng mục này có thể thay đổi theo quyết định và thông báo của Chủ Đầu Tư tại từng thời điểm;
- j) “**Nội Quy**” có nghĩa là Nội Quy Khu Nhà Ở này, bao gồm cả các phụ lục đính kèm và các sửa đổi, bổ sung do Chủ Đầu Tư ban hành vào từng thời điểm;
- k) “**Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Đầu Tư**” là các công trình do Chủ Đầu Tư đầu tư và xây dựng bên trong Khu Nhà Ở bao gồm nhưng không giới hạn ở công trình văn phòng, thương mại, kinh doanh dịch vụ, và các phần diện tích/công trình tiện ích khác nằm ngoài Phần

- Sở Hữu Riêng Của Cư Dân và nằm ngoài Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung;
- l) “**Phần Sở Hữu Riêng Của Cư Dân**” là phần diện tích bên trong Nhà Ở và các trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với Nhà Ở;
  - m) “**Phí Dịch Vụ**” là khoản phí mà CSH Nhà Ở theo Hợp đồng mua bán hoặc bên thuê dài hạn theo Hợp đồng thuê Nhà Ở dài hạn phải trả hàng tháng cho Dịch Vụ Quản Lý mà Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý cung cấp theo quy định tại Nội Quy này.

## **1.2 Diễn giải**

- a) Trong Nội Quy này, trừ khi ngữ cảnh có yêu cầu khác, thì các từ “khác”, “bao gồm/kể cả” và “cụ thể/đặc biệt” không làm giới hạn tính tổng quát của bất kỳ những từ nào đứng trước và không được hiểu là bị giới hạn trong cùng loại với từ đứng trước nếu có thể hiểu theo một nghĩa rộng hơn; và
- b) Mọi dẫn chiếu đến điều, khoản, điểm, mục, phụ lục là dẫn chiếu đến các điều, khoản, điểm, mục, phụ lục của Nội Quy này.

## **Điều 2. Mục đích và phạm vi áp dụng**

2.1. Mục đích của việc áp dụng Nội Quy này bao gồm:

- a) Tăng cường bảo vệ lợi ích, an ninh và an toàn cho Cư Dân;
- b) Nâng cao chất lượng cuộc sống của Cư Dân;
- c) Duy trì và đảm bảo trật tự an ninh, vệ sinh môi trường, an toàn và chất lượng cho Khu Nhà Ở;
- d) Gia tăng giá trị bất động sản tại Khu Nhà Ở; và
- e) Quản lý và xây dựng, phát triển Khu Nhà Ở phồn thịnh, văn minh.

2.2. Nội Quy này được áp dụng cho tất cả các CSH Nhà Ở, Cư Dân, khách, nhà thầu của CSH Nhà Ở, Cư Dân và tất cả các cá nhân, tổ chức khác đến thăm và làm việc tại Khu Nhà Ở.

## **CHƯƠNG II – CUNG CẤP DỊCH VỤ QUẢN LÝ**

### **Điều 3. Hình thức quản lý**

- 3.1. Chủ Đầu Tư có thể tự mình hoặc thuê Công Ty Quản Lý để thực hiện các Dịch Vụ Quản Lý đảm bảo Khu Nhà Ở được quản lý, vận hành và duy trì phù hợp với tiêu chuẩn và chất lượng của một Khu Nhà Ở đồng bộ, hiện đại và cao cấp.
- 3.2. Trường hợp thuê Công Ty Quản Lý, Chủ Đầu Tư có trách nhiệm ký kết Hợp đồng dịch vụ quản lý với Công Ty Quản Lý phù hợp với các tiêu chuẩn của Chủ Đầu Tư và phạm vi Dịch Vụ Quản Lý.
- 3.3. Trường hợp Chủ Đầu Tư không trực tiếp quản lý hoặc không thuê Công Ty Quản Lý để thực hiện các Dịch Vụ Quản Lý, Chủ Đầu Tư sẽ hoàn trả khoản Kinh Phí Bảo Trì chưa sử dụng cho CSH Nhà Ở, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Để làm rõ, trường hợp này CSH Nhà Ở được xác định là người sở hữu Nhà Ở tại thời điểm hoàn trả Kinh Phí Bảo Trì.

### **Điều 4. Phạm vi Dịch Vụ Quản Lý**

4.1. Dịch vụ quản lý sẽ bao gồm các công việc sau (“**Dịch Vụ Quản Lý**”):

- a) Cung cấp dịch vụ dọn dẹp vệ sinh tại Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung;
  - b) Xử lý rác, chất thải, nước thải tại Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung;
  - c) Cung cấp điện, nước cho Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung;
  - d) Trang bị hệ thống biển báo, biển chỉ dẫn, đèn chiếu sáng... tại Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung theo tiêu chuẩn hợp lý để phục vụ mục đích quản lý và cung cấp dịch vụ tại Khu Nhà Ở;
  - e) Vận hành, kiểm tra, bảo dưỡng, làm vệ sinh Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung;
  - f) Bố trí nhân viên để thực hiện các công việc về hành chính và an ninh tại Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung; thực hiện công tác kiểm tra thường xuyên để phát hiện kịp thời dấu hiệu xuống cấp đối với Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung;
  - g) Kiểm tra, đôn đốc Cư Dân sinh sống trong Khu Nhà Ở tuân thủ Nội Quy;
  - h) Thực hiện các công việc cần thiết khác nhằm đảm bảo an toàn cho người, tài sản, vệ sinh môi trường nhằm duy trì hoạt động bình thường của Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung trong suốt quá trình khai thác sử dụng; và
  - i) Cung cấp các dịch vụ khác mà Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý cho là hợp lý vì lợi ích của Khu Nhà Ở;
- 4.2. Chủ Đầu Tư và/hoặc Công Ty Quản Lý có thể điều chỉnh phạm vi Dịch Vụ Quản Lý cùng Phí Dịch Vụ một cách hợp lý bằng văn bản thông báo gửi Cư Dân trước 30 (ba mươi) ngày.

#### **Điều 5. Phí Dịch Vụ**

- 5.1. Mức Phí Dịch Vụ cho năm đầu tiên được quy định tại Phụ lục 02 của Nội Quy này. Từ năm thứ hai trở đi, mức Phí Dịch Vụ sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với thực tế và mặt bằng giá cả thị trường được Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý thông báo tới Cư Dân.
- 5.2. Phí Dịch Vụ cho 06 (sáu) tháng đầu tiên sẽ được CSH Nhà Ở thanh toán theo thông báo bàn giao Nhà Ở của Bên Bán. Từ tháng thứ 07 (bảy) trở đi, CSH Nhà Ở có trách nhiệm thanh toán cho Công Ty Quản Lý trong vòng 03 (ba) ngày đầu tiên của mỗi tháng. Trường hợp chậm thanh toán trong 02 (hai) tháng liên tiếp, Công Ty Quản Lý có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp một số dịch vụ sinh hoạt như điện, nước, các dịch vụ khác, v.v...
- 5.3. Cho mục đích đảm bảo Khu Nhà Ở được duy trì phù hợp với tiêu chuẩn và chất lượng của một Khu Nhà Ở văn minh, hiện đại và cao cấp, CSH Nhà Ở đồng ý rằng Công Ty Quản Lý có quyền được áp dụng mức Phí Dịch Vụ hợp lý tương ứng với các dịch vụ được cung cấp mà không bị giới hạn bởi mức trần do cơ quan nhà nước ban hành (nếu có).
- 5.4. Đối với các hạng mục thuộc Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung mà theo quy định Chủ Đầu Tư phải bàn giao Cơ quan Nhà nước hoặc Cơ quan/tổ chức có thẩm quyền hoặc các đơn vị cung cấp dịch vụ ("**Bên Nhận Bàn Giao**") quản lý, vận hành thì Cư Dân vẫn có trách nhiệm đóng Phí Dịch Vụ trong giai đoạn chưa bàn giao.

Trường hợp Bên Nhận Bàn Giao đã nhận bàn giao nhưng đồng ý để Chủ Đầu Tư tiếp tục quản lý, vận hành đối với các hạng mục nêu trên để phục vụ chung cho Cư Dân và/hoặc Dự Án thì Cư Dân có trách nhiệm đóng Phí Dịch Vụ để duy trì cảnh quan và tiện ích theo tiêu chuẩn chung của Khu Nhà Ở/Dự Án.

- 5.5. Trường hợp CSH Nhà Ở vi phạm nghĩa vụ thanh toán Phí Dịch Vụ như quy định tại Nội Quy này, thì CSH Nhà Ở có trách nhiệm thanh toán tiền lãi trên số tiền chậm thanh toán với lãi suất bằng 10%/năm trên tổng tiền CSH Nhà Ở chậm thanh toán tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thanh toán thực tế.

#### **Điều 6. Kinh Phí Bảo Trì Khu Nhà Ở**

- 6.1. Chủ Đầu Tư phải mở một tài khoản thanh toán tại một tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để nhận tiền Kinh Phí Bảo Trì Khu Nhà Ở. Trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày nhận được Kinh Phí Bảo Trì, Chủ Đầu Tư có trách nhiệm chuyển Kinh Phí Bảo Trì vào tài khoản này.
- 6.2. Kinh Phí Bảo Trì sẽ được sử dụng để thực hiện việc duy tu, bảo dưỡng, bảo trì đối với Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung của Khu Nhà Ở và các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của Dự Án (theo tỷ lệ được phân bổ cho Khu Nhà Ở).
- 6.3. Trong năm đầu tiên, việc đóng Kinh Phí Bảo Trì được thực hiện theo quy định của Hợp Đồng Mua Bán. Trường hợp sử dụng hết Kinh Phí Bảo Trì này, thì CSH Nhà Ở có trách nhiệm đóng thêm Kinh Phí Bảo Trì theo kế hoạch được Chủ Đầu Tư hoặc Ban đại diện Cư dân (nếu có) phê duyệt. Thời hạn cụ thể sẽ theo thông báo của Chủ Đầu Tư và/hoặc Công Ty Quản Lý.
- Để làm rõ, trừ khi có thỏa thuận khác, vào tháng 10 hàng năm, Công Ty Quản Lý có trách nhiệm lập và gửi Chủ Đầu Tư hoặc Ban đại diện Cư dân (nếu có) kế hoạch bảo trì của năm tiếp theo để xem xét phê duyệt. Chủ Đầu Tư hoặc Ban đại diện Cư dân (nếu có) có trách nhiệm phê duyệt trong vòng 30 ngày kể từ ngày nhận được kế hoạch của Công Ty Quản Lý. Đối với các việc sửa chữa, bảo trì phát sinh ngoài kế hoạch, thì Công Ty Quản Lý báo cáo Chủ Đầu Tư khi phát sinh để xem xét phê duyệt.
- 6.4. Vào cuối mỗi năm, Công Ty Quản Lý sẽ báo cáo kết quả thực hiện bảo trì trong năm tới Chủ Đầu Tư và Ban đại diện Cư dân (nếu có).
- 6.5. Công Ty Quản Lý có trách nhiệm tổ chức lựa chọn nhà thầu để thực hiện việc bảo trì Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung của Khu Nhà Ở và trực tiếp liên hệ, đàm phán, ký kết Hợp đồng bảo trì với Nhà thầu có đầy đủ năng lực để tiến hành bảo trì Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung của Khu Nhà Ở theo kế hoạch, ngân sách đã được Chủ Đầu Tư hoặc Ban đại diện Cư dân (nếu có) phê duyệt.
- 6.6. Chủ Đầu Tư hoặc Ban Đại Diện Cư dân (nếu có) sẽ trích tạm ứng theo dự toán ngân sách/các khoản chi phí phát sinh để Công Ty Quản Lý do Chủ Đầu Tư chỉ định chủ động thanh toán tiền bảo trì Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung theo kế hoạch, dự toán được duyệt.
- 6.7. Đối với các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của Dự Án (nếu có) thì phí bảo trì sẽ được trích từ Phí Bảo Trì Khu Nhà Ở theo tỷ lệ phân bổ như sau:

$$\text{Tỷ Lệ Phân Bổ} = \text{GFA} / \sum \text{GFA}$$

Trong đó:

- Tỷ Lệ Phân Bổ là tỷ lệ phần trăm trích từ Phí Bảo Trì Khu Nhà Ở để thực hiện việc bảo trì các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của Dự Án (nếu có).
  - GFA là tổng diện tích sàn xây dựng của toàn bộ các Nhà Ở trong Khu Nhà Ở.
  - $\Sigma$ GFA là tổng diện tích sàn xây dựng của toàn bộ các Nhà Ở trong Khu Nhà Ở và các phần diện tích khác của các chủ sở hữu khác liên quan đến các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của Dự Án (nếu có).
- 6.8. Trường hợp CSH Nhà Ở vi phạm nghĩa vụ thanh toán Phí Bảo Trì Khu Nhà Ở như quy định tại Hợp Đồng Mua Bán và Nội Quy này, thì CSH Nhà Ở có trách nhiệm thanh toán tiền lãi trên số tiền chậm thanh toán với lãi suất bằng 150% lãi tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng do Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam (TCB) công bố tại thời điểm thanh toán cho thời gian chậm thanh toán.

### **CHƯƠNG III - CÁC QUY ĐỊNH ÁP DỤNG ĐỐI VỚI CƯ DÂN**

#### **Điều 7. Quyền và trách nhiệm của Cư Dân**

##### **7.1. Quyền của Cư Dân:**

- a) Được sử dụng Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung theo quy định của Nội Quy này trên cơ sở tuân thủ đầy đủ các quy định, hướng dẫn của Chủ Đầu Tư, Công Ty Quản Lý tại từng thời điểm;
- b) Được sử dụng Nhà Ở vào mục đích kinh doanh phù hợp với quy định của pháp luật Việt Nam, Nội Quy này và của Chủ Đầu Tư tại từng thời điểm (đối với Nhà Ở được sử dụng vào mục đích để ở kết hợp kinh doanh theo quy định của pháp luật như được quy định tại Hợp Đồng Mua Bán); và
- c) Các quyền khác quy định tại Nội Quy và các thỏa thuận khác với Chủ Đầu Tư.

##### **7.2. Trách nhiệm của Cư Dân:**

- a) Đóng Phí Dịch Vụ và Kinh Phí Bảo Trì đầy đủ và đúng hạn theo quy định tại Nội Quy này;
- b) Thực hiện nghiêm chỉnh Nội Quy này và hỗ trợ Công Ty Quản Lý trong việc phát hiện các vi phạm các quy định của Nội Quy để có biện pháp ngăn chặn và xử lý kịp thời;
- c) Tuân thủ và áp dụng các biện pháp phòng cháy chữa cháy (PCCC) theo quy định của pháp luật và của Công Ty Quản Lý. Cam kết phối hợp chặt chẽ cùng Công Ty Quản Lý để thực hiện tốt các biện pháp đảm bảo an toàn PCCC, tham gia diễn tập PCCC;
- d) Tạo điều kiện thuận lợi để người có trách nhiệm của Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý thực hiện việc bảo trì, duy tu, bảo dưỡng, sửa chữa và thay thế đối với Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung và thực hiện sửa chữa Phần Sở Hữu Riêng Của Cư Dân kịp thời và phù hợp theo các quy định trong Nội Quy này;
- e) Đăng ký hộ khẩu, tạm trú, tạm vắng và các thủ tục khác có liên quan với Cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật;
- f) Không thay đổi hoặc chiếm dụng diện tích, không gian thuộc Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung và Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Đầu Tư dưới mọi hình thức;

- g) Không làm ảnh hưởng đến văn minh, mỹ quan chung của Khu Nhà Ở, Dự Án tại mọi thời điểm (không tụ tập đông người, treo băng rôn... tại Khu Nhà Ở, Dự Án); không thực hiện hoặc có bất kỳ hành động nào có thể gây ra tác động xấu tới cảnh quan chung, sức khỏe và an toàn của những Cư Dân khác trong Khu Nhà Ở, Dự Án;
- h) Không có các hành động như chọc, phá, leo trèo, ngắt hoa/quả, bẻ cành, dẫm hoặc bất kỳ hành động nào tác động/ảnh hưởng xấu tới sự sinh trưởng của cây ăn quả, cây bóng mát, cây hoa bụi, thảm cỏ... tại Dự Án. Cư Dân đồng ý bồi hoàn cho Chủ Đầu Tư mọi chi phí liên quan đến việc khôi phục và/hoặc trồng lại cây cối nếu Cư Dân hoặc khách, nhà thầu của họ vi phạm quy định này;
- i) Không tổ chức hoặc cho phép tổ chức hay mời giới đánh bạc, mại dâm hay bất kỳ một hành vi nào khác mà pháp luật Việt Nam nghiêm cấm; hoặc tổ chức những buổi biểu tình, tụ tập, hội họp, nhậu nhẹt, giải trí, tiêu khiển, v.v... gây ồn ào mất trật tự, cãi nhau, đánh nhau, phiền hà cho Cư Dân khác tại bất kỳ khu vực nào trong Khu Nhà Ở, Dự Án;
- j) Không gây ra tiếng ồn bao gồm nhưng không giới hạn bởi âm thanh phát ra từ máy truyền hình, truyền thanh hoặc bất kỳ các dụng cụ, thiết bị nào khác trong Nhà Ở làm ảnh hưởng đến sự yên tĩnh của Khu Nhà Ở và sinh hoạt của các Cư Dân khác;
- k) Không cản trở lối ra vào các Nhà Ở khác, đường bộ hành, đường xe chạy hoặc các khu vực công cộng khác bao gồm, nhưng không giới hạn, đỗ xe bừa bãi, để hàng hóa, vật dụng gây cản trở lưu thông;
- l) Không để chó, mèo, chim cảnh hay động vật cảnh khác mà Cư Dân nuôi (i) phóng uế bừa bãi bên ngoài khuôn viên Nhà Ở và trong khuôn viên Khu Nhà Ở, (ii) thả rông trong khuôn viên Khu Nhà Ở. Chó, mèo khi ra đường phải có người dắt và đeo rọ mõm hoặc áp dụng các biện pháp đảm bảo an toàn khi tiếp xúc với người khác. Cư Dân phải đăng ký với Ban Quản Lý thông tin vật nuôi và chịu hoàn toàn trách nhiệm về các vật nuôi gây mất trật tự, an ninh và vệ sinh tại Nhà Ở khác hoặc tại Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung và mọi tổn thất do chúng gây ra;  
 Để làm rõ: Động vật cảnh theo nội quy này là động vật nuôi với số lượng ít (tối đa 03 vật nuôi/căn đối với chó, mèo, chim cảnh hoặc động vật cảnh khác có đặc tính tương tự theo quy định của Ban Quản Lý), mục đích làm cảnh, không gây ảnh hưởng đến môi trường, sức khỏe và an toàn của những Cư Dân khác trong Khu Nhà Ở, Dự Án.
- m) Không được nuôi, chăn, thả gia súc, gia cầm, động vật hoang dã và các động vật khác (trừ động vật cảnh quy định tại Điều 7.2.1, phù hợp với quy định của pháp luật) trong khuôn viên Nhà Ở, Dự Án;
- n) Không gắn, lắp đặt hoặc cho phép quảng cáo, bảng thông báo, bảng hiệu, chữ viết hoặc trưng bày dưới bất kỳ hình thức nào đối với phần ngoại thất của Nhà Ở mà có thể thấy được từ bên ngoài Nhà Ở;
- o) Không cất giữ hoặc tàng trữ hoặc cho phép hoặc đồng ý cho cất giữ hoặc tàng trữ tại hoặc trong Nhà Ở bất kỳ vũ khí, đạn dược, thuốc súng, dầu hỏa hoặc chất nổ, chất dễ cháy khác hoặc hàng nguy hiểm khác;
- p) Không thực hiện hoặc có bất kỳ hành động nào có thể gây ra tác động xấu tới cảnh quan chung, sức khỏe và an toàn của những Cư Dân khác trong Khu Nhà Ở;
- q) Khi lái xe trong khuôn viên Khu Nhà Ở, Cư Dân phải giảm tốc độ và tuân thủ các bảng hướng dẫn giao thông. Các phương tiện giao thông của Cư Dân chỉ được đỗ ở những nơi

được cho phép;

- r) Chỉ được phơi quần áo, chăn màn, ga trải giường v.v... tại các khu vực quy định dành riêng cho mục đích này trong phạm vi Nhà Ở. Để tránh nhầm lẫn, Cư Dân không được phơi quần áo, vải vóc, chăn, màn, khăn hoặc bất kỳ đồ dùng, vật dụng nào trên hoặc vắt ngang lan can hoặc ở phần không gian từ lan can trở lên, trên hoặc vắt ngang cửa sổ, cửa ra vào của Nhà Ở hay tại Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung;
- s) Chỉ sử dụng hệ thống điện và hệ thống nước được lắp đặt tại Nhà Ở;
- t) Chỉ được xả rác thải, nước thải, chất thải nguy hại, ... tại Dự Án theo đúng quy định và/hoặc thông báo của Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý tại từng thời điểm. Trường hợp vi phạm, Cư Dân có trách nhiệm phải bồi hoàn cho Chủ Đầu Tư/ Công Ty Quản Lý mọi chi phí liên quan đến việc làm sạch, khôi phục lại nguyên trạng và khắc phục các hậu quả phát sinh và thanh toán khoản tiền phạt, bồi thường theo xác định và thông báo của Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý;
- u) Việc lắp đặt và sử dụng các dịch vụ điện thoại, internet, truyền hình và thông tin liên lạc trong Nhà Ở phải được Công Ty Quản Lý chấp thuận và do nhà thầu được chỉ định của Công Ty Quản Lý thực hiện trong các đường ống chung lắp đặt tại Khu Nhà Ở. Chi phí cho các công việc đó sẽ do Cư Dân chi trả;
- v) Đăng ký với Công Ty Quản Lý ít nhất một số điện thoại (di động hoặc cố định) để Công Ty Quản Lý liên hệ trong trường hợp cần thiết. Số điện thoại này phải là số điện thoại giữ liên lạc thường xuyên và trong trường hợp có sự thay đổi, CSH Nhà Ở có trách nhiệm phải thông báo ngay cho Công Ty Quản Lý để cập nhật.
- w) Trường hợp sử dụng Nhà Ở vào mục đích kinh doanh (với Nhà Ở được phép sử dụng vào mục đích kinh doanh), CSH Nhà Ở phải tuân thủ thêm các quy định kinh doanh đính kèm Nội Quy.
- x) Tuân thủ các quy định, thông báo của Chủ Đầu Tư, Công Ty Quản Lý, Ban Quản Lý tại từng thời điểm.

#### **Điều 8. Các hạn chế về sửa chữa và cải tạo Nhà Ở**

- 8.1 Cư Dân không được tự ý thay đổi thiết kế, màu sơn cũng như sửa đổi ngoại thất của Nhà Ở khác với tình trạng ban đầu của Nhà Ở.
- 8.2 Cư Dân không được xây dựng hay lắp đặt bất kỳ công trình nào dưới bất kỳ hình thức gì ở trên, bên dưới Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung hay xung quanh hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Đầu Tư.
- 8.3 Cư Dân thực hiện việc sửa chữa, cải tạo Nhà Ở phải giữ gìn vệ sinh chung, nếu làm hư hỏng hoặc gây thiệt hại cho tài sản của Chủ Đầu Tư, Công Ty Quản Lý hoặc bên khác thì phải khôi phục lại nguyên trạng và/hoặc bồi thường theo quy định.
- 8.4 Cư Dân phải báo trước cho Công Ty Quản Lý bằng văn bản trước 10 (mười) ngày về nội dung sửa chữa, cải tạo Nhà Ở, thiết kế, biện pháp thi công, thời gian thi công và các công việc liên quan và phải được Công Ty Quản Lý chấp thuận bằng văn bản trước khi bắt đầu thực hiện việc sửa chữa cải tạo Nhà Ở. Trong trường hợp Cư Dân thuê người khác thực hiện thì phải thông báo cho Công Ty Quản Lý danh sách đơn vị và cá nhân được thuê thực hiện việc sửa chữa, cải tạo Nhà Ở.
- 8.5 Công Ty Quản Lý có quyền phê duyệt thiết kế, thời gian thi công, biện pháp thi công và

các vấn đề liên quan đến việc thi công sửa chữa và cải tạo Nhà Ở để đảm bảo hạn chế tối đa các ảnh hưởng đối với các Cư Dân khác như: tiếng ồn, mùi, bụi, vệ sinh môi trường, vận chuyển... Cư Dân và/hoặc nhà thầu thi công phải hoàn toàn tuân thủ các quy định của Công Ty Quản Lý để đảm bảo lợi ích, môi trường chung của Khu Nhà Ở.

- 8.6 Trước khi tiến hành sửa chữa, cải tạo Nhà Ở, Cư Dân có trách nhiệm đóng cho Công Ty Quản Lý một khoản ký quỹ theo quy định tại Phụ Lục 2 của Nội Quy nhằm đảm bảo nghĩa vụ của Cư Dân trong việc thanh toán các hư hại (nếu có) xảy ra cho các công trình tiện ích công cộng, tài sản của Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý hoặc của một bên thứ ba ("**Hư Hại Do Sửa Chữa, Cải Tạo Nhà Ở**"). Cư Dân có trách nhiệm thanh toán bổ sung nếu khoản ký quỹ không đủ để bồi thường cho các Hư Hại Do Sửa Chữa, Cải Tạo Nhà Ở. Công Ty Quản Lý sẽ hoàn trả lại khoản ký quỹ cho Cư Dân trong vòng 20 (hai mươi) ngày làm việc kể từ ngày: (i) Công Ty Quản Lý nhận được văn bản yêu cầu/thông báo của Cư Dân; và (ii) sau khi công việc sửa chữa cải tạo được hoàn thành (nếu không có các Hư Hại Do Sửa Chữa, Cải Tạo Nhà Ở) hoặc sau khi các Hư Hại Do Sửa Chữa, Cải Tạo Nhà Ở (nếu có) đã được khắc phục xong và (iii) đáp ứng các điều kiện khác quy định tại Nội quy thi công (nếu có).
- 8.7 Cư Dân sẽ sửa chữa mọi thiệt hại gây ra cho Nhà Ở và Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung do hành vi bất cẩn hoặc cố ý làm sai của mình trong vòng 14 (mười bốn) ngày kể từ ngày nhận được văn bản thông báo của Công Ty Quản Lý.

#### **Điều 9. Đỗ xe, lưu thông trong Khu Nhà Ở**

- 9.1 Tùy theo quy hoạch chung của Khu Nhà Ở, Cư Dân phải tuân thủ đúng các quy định về nơi và giờ đỗ xe, giữ xe và có trách nhiệm hướng dẫn khách hàng, khách, hoặc những người liên quan của Cư Dân tuân thủ đúng các quy định dừng đỗ xe của Công Ty Quản Lý tại từng thời điểm;
- 9.2 Cư Dân không được cản trở lối ra vào các Nhà Ở khác, đường đi bộ, đường xe chạy hoặc các khu vực công cộng như: đậu xe bừa bãi, để hàng hóa, vật dụng gây cản trở lưu thông. Đối với các tuyến đường được quy hoạch tuyến đi bộ, Cư Dân không được phép chạy xe, dẫn xe, dừng xe, đỗ xe hoặc giữ xe trong nhà. Khi lái xe trong Khu Nhà Ở, Cư Dân có trách nhiệm giảm tốc độ và tuân thủ các bảng hướng dẫn giao thông.

#### **Điều 10. Bảo hiểm của CSH Nhà Ở**

- 10.1 Kể từ ngày nhận bàn giao Nhà Ở, CSH Nhà Ở có trách nhiệm mua và duy trì hiệu lực bảo hiểm cho Nhà Ở tại một công ty bảo hiểm hoạt động hợp pháp tại Việt Nam và có đầy đủ chức năng bảo hiểm cho Nhà Ở theo quy định dưới đây:
- a) Loại hình và phạm vi bảo hiểm bao gồm: Bảo hiểm trách nhiệm công cộng, với mức giới hạn trách nhiệm tối thiểu là 05 (năm) tỷ đồng hoặc mức giới hạn trách nhiệm khác do Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý quy định tùy từng thời điểm, cho mỗi tổn thất và không giới hạn số lần tổn thất trong suốt thời hạn bảo hiểm, để bảo hiểm cho toàn bộ số tiền mà CSH Nhà Ở có trách nhiệm phải bồi thường cho các tổn thất, thiệt hại về người và tài sản đối với Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý, Cư Dân và các bên thứ ba khác (sau đây gọi chung là "**Bên thứ ba**");
- b) Đối với trang thiết bị nội thất và tài sản khác thuộc quyền sở hữu của CSH Nhà Ở: CSH Nhà Ở tự mua, duy trì bảo hiểm theo quy định của pháp luật; và

- c) Bất cứ khi nào có yêu cầu của Công Ty Quản Lý, trong vòng 24 (hai mươi tư) giờ, CSH Nhà Ở có trách nhiệm cung cấp hợp đồng bảo hiểm và các văn bản liên quan và biên lai thanh toán phí bảo hiểm mới nhất theo hợp đồng bảo hiểm đó.
- 10.2 Trong các trường hợp: (i) toàn bộ hay bất cứ phần nào tài sản của Bên thứ ba bị thiệt hại hoặc/và (ii) bất kỳ tổn thương cá nhân nào gây ra cho Bên thứ ba, nhưng số tiền bảo hiểm không thể thu được do việc vi phạm của CSH Nhà Ở đối với bất kỳ điều khoản nào của Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở, Nội Quy hay hợp đồng bảo hiểm của CSH Nhà Ở; hoặc số tiền bảo hiểm không thể thu được do vượt quá giới hạn trách nhiệm của hợp đồng bảo hiểm của CSH Nhà Ở; hoặc số tiền bảo hiểm thu được không đủ để bồi thường thiệt hại, thì CSH Nhà Ở phải trả cho Bên thứ ba khoản thiếu hụt đó.

## **CHƯƠNG IV - GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP VÀ XỬ LÝ VI PHẠM**

### **Điều 11. Giải quyết tranh chấp**

- 11.1. Các tranh chấp liên quan đến quyền sở hữu Nhà Ở sẽ do tòa án hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết.
- 11.2. Các tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng trong Khu Nhà Ở được giải quyết trên cơ sở hoà giải (Cư Dân tự hoà giải hoặc Công Ty Quản Lý tổ chức hoà giải). Nếu không hoà giải được thì chuyển toà án có thẩm quyền giải quyết.

### **Điều 12. Xử lý vi phạm**

Nếu Cư Dân vi phạm một trong các quy định trong Nội Quy này thì Chủ Đầu Tư và/hoặc Công Ty Quản Lý, sau khi đã có yêu cầu Cư Dân chấm dứt các hành vi vi phạm, có quyền thực hiện một hoặc nhiều biện pháp như sau:

- a) Tạm ngừng/Ngừng cung cấp các tiện ích, dịch vụ đối với Cư Dân đó bao gồm các dịch vụ vệ sinh, bảo vệ và các dịch vụ công cộng khác;
- b) Yêu cầu Cư Dân khắc phục các hậu quả, bồi thường các thiệt hại phát sinh cho bên khác. Nếu không, Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý sẽ tự khắc phục hậu quả của các vi phạm đó và chi phí do Cư Dân vi phạm chi trả theo thông báo và xác định của Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý;
- c) Yêu cầu các đơn vị cung cấp dịch vụ như điện, nước, điện thoại... ngưng thực hiện cung cấp dịch vụ;
- d) Phạt vi phạm Cư Dân đó căn cứ theo mức phạt của Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý quy định vào từng thời điểm và/hoặc yêu cầu Cư Dân bồi thường các thiệt hại phát sinh theo quy định, và được trích từ tiền ký quỹ của Cư Dân đó theo quy định tại Điều 2, Phụ Lục 2 của Nội Quy này;
- e) Báo cáo vi phạm đó đến cơ quan có thẩm quyền để giải quyết; và
- f) Thực hiện các biện pháp khác phù hợp với quy định pháp luật.

## **CHƯƠNG V - ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

### **Điều 13. Điều khoản thi hành**

- 13.1 Xuất phát từ lợi ích chung của cộng đồng và nếp sống văn minh đô thị, Chủ Đầu Tư và Cư

Dân cam kết cùng thực hiện đúng Nội Quy này.

- 13.2 Trường hợp CSH Nhà Ở chuyển nhượng, tặng cho, để lại thừa kế hoặc bất kỳ hình thức chuyển giao quyền sở hữu Nhà Ở nào khác (gọi chung là “**Chuyển Giao**”) cho một bên khác (gọi chung là “**Bên Nhận Chuyển Giao**”), toàn bộ quyền nghĩa vụ của CSH Nhà Ở theo Nội Quy và các hợp đồng/thỏa thuận mà CSH Nhà Ở đã ký kết với Chủ Đầu Tư liên quan đến quản lý vận hành, bảo trì các hạng mục Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung sẽ được tự động chuyển giao cho Bên Nhận Chuyển Giao.
- 13.3 Các Cư Dân đồng ý chỉ định không hủy ngang cho Chủ Đầu Tư quyết định việc điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung Nội Quy cho phù hợp với tình hình thực tế của Khu Nhà Ở. Khi tiến hành thay đổi, bổ sung Nội Quy, Chủ Đầu Tư gửi văn bản đến các CSH Nhà Ở thông báo nội dung đề xuất sửa đổi, bổ sung đối với Nội Quy 15 (mười lăm) ngày trước khi chính thức áp dụng. Việc thay đổi, bổ sung Nội Quy này sẽ đương nhiên có giá trị áp dụng sau 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày thông báo.

## PHỤ LỤC 1 – KHU VỰC CHUNG VÀ CÔNG TRÌNH TIỆN ÍCH CHUNG

(đính kèm Nội Quy Khu Nhà Ở)

Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung cho Khu Nhà Ở/Dự Án sẽ bao gồm các phần sau:

| STT | HẠNG MỤC   | GHI CHÚ  |
|-----|--|--|
| 1.  | <p>Các khu vực công cộng bao gồm lối đi, đường nội bộ, cây xanh, vỉa hè, các công viên như Công viên Đảo Ngọc, quần thể công viên thể giới Bách Thảo, suối Ngọc Thạch, hồ Ngọc Trai, vườn thư giãn Zen Ocean Garden, vườn Mỹ Vị ... theo bố trí của Chủ Đầu Tư tại từng thời điểm.</p> <p>Để làm rõ, tên gọi của các hạng mục này được căn cứ theo thông báo của Chủ Đầu Tư/Công ty Quản Lý tại từng thời điểm.</p> <p>Việc thu phí (nếu có) theo thông báo của Chủ Đầu Tư/Công ty Quản Lý tại từng thời điểm.</p> | <p>Trường hợp theo quy định của pháp luật mà một hoặc một số hạng mục liệt kê tại mục này phải bàn giao cho Nhà nước thì việc bàn giao, cơ chế quản lý, sử dụng các hạng mục bàn giao sẽ được thực hiện trên cơ sở văn bản/quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.</p> <p>Việc sử dụng các khu vực chung này sẽ thực hiện theo quy định/hướng dẫn của Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý tại từng thời điểm. Để làm rõ, các tiện ích thuộc phân khu đóng (theo quyết định của Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản Lý tại từng thời điểm) thì chỉ Cư dân phân khu này được sử dụng hoặc theo thông báo của Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản Lý trên cơ sở đảm bảo tính tổng thể và phù hợp với phương án vận hành chung của toàn Dự Án/Khu đô thị.</p> |
| 2.  | Hệ thống cấp điện của Khu Nhà Ở/Dự Án:   |  |
|     | <ul style="list-style-type: none"><li>- Lưới trung thế</li><li>- Trạm biến áp</li><li>- Lưới hạ thế</li><li>- Trạm máy phát (máy phát điện dự phòng) (nếu có)</li><li>- Chiếu sáng đường giao thông, sân vườn (bao gồm cả đèn trang trí cây tại các tuyến đường).</li></ul>  | <p>CSH Nhà Ở đồng ý và ủy quyền để Chủ Đầu Tư thay mặt CSH Nhà Ở tiến hành các thủ tục (i) bàn giao hạng mục này cho cơ quan có thẩm quyền (nếu có theo quy định) và nhận bồi hoàn các khoản chi phí đầu tư từ cơ quan có thẩm quyền (nếu có); hoặc (ii) bàn giao các hạng mục này cho bên thứ ba do Chủ Đầu Tư chỉ định). Bên nhận bàn giao được quyền vận hành, khai thác và chịu các chi phí liên quan đến vận hành, khai thác để cung ứng dịch vụ.</p>   |
| 3.  | Hệ thống cấp nước sinh hoạt  | <p>CSH Nhà Ở đồng ý và ủy quyền để Chủ Đầu Tư thay mặt CSH Nhà Ở tiến hành các thủ tục bàn giao hạng mục này cho cơ quan có thẩm quyền hoặc bên thứ ba (bao gồm cả việc bàn giao quyền sở hữu các tài sản thuộc hệ thống này) và nhận bồi hoàn các khoản chi phí đầu tư (nếu có), đồng thời đồng ý ủy quyền cho Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản Lý thay mặt các CSH Nhà Ở quản lý và sử dụng khoản bồi hoàn này để bảo trì các Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Ích Chung.</p>   |

|     |   |  |
|-----|---|--|
| 4.  | Hệ thống thoát nước của Khu Nhà Ở/Dự Án gồm:<br>- Hệ thống thoát nước mưa;<br>- Hệ thống thoát nước thải, hệ thống thu gom nước thải, trạm xử lý nước thải.   |  |
| 5.  | - Hệ thống camera và trung tâm điều khiển do Chủ Đầu Tư lắp đặt để phục vụ an ninh, an toàn chung của Dự Án (nếu có)<br>- Hệ thống kích sóng di động (BTS)    |  |
| 6.  | Hệ thống chống sét của Khu Nhà Ở/Dự Án  |  |
| 7.  | - Hệ thống PCCC của Khu Nhà Ở/Dự Án;<br>- Hệ thống các trụ cứu hỏa của Dự Án (bao gồm hệ thống bơm, đường ống, van, đồng hồ, trụ cấp/tiếp nước chữa cháy ...) |  |
| 8.  | Khu vực, hộp kỹ thuật đặt trong, ngoài phạm vi Khu Nhà Ở để phục vụ chung cho Khu Nhà Ở/Dự Án theo bố trí của Chủ Đầu Tư                                      |  |
| 9.  | Hệ thống trạm sạc xe điện (nếu có) theo bố trí của Chủ Đầu Tư tại từng thời điểm (có thu phí).  | Trường hợp theo quy định của pháp luật mà hạng mục này nằm trên phân hạ tầng /diện tích phải bàn giao cho Nhà nước thì việc bàn giao, cơ chế quản lý, sử dụng các hạng mục này sẽ được thực hiện trên cơ sở văn bản/quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.<br><br>Việc sử dụng hạng mục này sẽ thực hiện theo quy định/hướng dẫn của Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý hoặc bên cung cấp dịch vụ tại từng thời điểm. |
| 10. | Các khu vực và hệ thống chung khác theo thông báo của Chủ Đầu Tư vào từng thời điểm.  |  |

Để làm rõ, các phần công trình và diện tích thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư được xác định là các công trình, tiện ích được Chủ Đầu Tư đầu tư xây dựng bằng chi phí của Chủ Đầu Tư, không được phân bổ vào Giá Bán Nhà Ở và được Chủ Đầu Tư thông báo vào từng thời điểm theo quyết định của Chủ Đầu Tư.

Chủ Đầu Tư (và/hoặc nhà cung cấp do Chủ Đầu Tư chỉ định) có quyền khai thác, sử dụng (mà không phải trả tiền cho các chủ sở hữu) các Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung cho Khu Nhà Ở/Dự Án để cung cấp các dịch vụ thiết yếu cho các chủ sở hữu, người sử dụng trong Khu Nhà Ở/Dự Án (như điện, nước, thông tin liên lạc, truyền hình, điện thoại, internet).

**PHỤ LỤC 2 – BIỂU PHÍ ÁP DỤNG ĐỐI VỚI CƯ DÂN**  
**(Đính kèm Nội Quy Khu Nhà Ở)**

**1. Phí Dịch Vụ hàng tháng:**

Phí Dịch Vụ hàng tháng trong năm đầu tiên kể từ ngày Bên Bán bàn giao căn nhà ở đầu tiên tại Dự Án là ..... VNĐ/tháng/m<sup>2</sup> Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất của Nhà Ở (chưa bao gồm thuế GTGT).

Phí Dịch Vụ này có thể được điều chỉnh cho phù hợp với thực tế quản lý vận hành Khu Nhà Ở và được Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản Lý thông báo tới Cư dân.

**2. Khoản ký quỹ đảm bảo việc sửa chữa, cải tạo Nhà Ở:**

Khoản ký quỹ đảm bảo cho việc sửa chữa, cải tạo áp dụng đối với các Cư Dân trong Khu Nhà Ở là 50.000.000 VNĐ (*Bằng chữ: Năm mươi triệu đồng*).

### **PHỤ LỤC 3 - QUY ĐỊNH KINH DOANH TẠI KHU NHÀ Ở**

#### **(Đính kèm Nội Quy Khu Nhà Ở)**

1. CSH Nhà Ở và/hoặc người được CSH Nhà Ở cho phép sử dụng Nhà Ở (sau đây gọi chung là “**Người Kinh Doanh**”) tại Khu Nhà Ở khi sử dụng Nhà Ở vào mục đích kinh doanh phải tuân thủ đầy đủ các quy định kinh doanh tại Khu Nhà Ở (“**Quy Định Kinh Doanh**”) sau:
  - 1.1 Thời gian kinh doanh:
    - Ngày thường: Không sớm hơn 06:00 và muộn hơn 23:00.
    - Thứ 7 và Chủ Nhật: Không sớm hơn 06:00 và muộn hơn 24:00.Người Kinh Doanh có trách nhiệm thông báo cho Công Ty Quản Lý trước ít nhất 03 (ba) ngày về kế hoạch tạm dừng kinh doanh ngắn hạn tại Nhà Ở.
  - 1.2 Tiến hành đăng ký kinh doanh và phải đảm bảo đáp ứng đầy đủ các điều kiện, tiêu chuẩn kinh doanh đối với các ngành nghề kinh doanh có điều kiện.
  - 1.3 Không kinh doanh trong Khu Nhà Ở các ngành nghề gây ô nhiễm tiếng ồn, khói bụi, ánh sáng, mùi và các ngành nghề khác có ảnh hưởng tiêu cực hoặc nguy cơ ảnh hưởng tiêu cực đến trật tự, an ninh, an toàn, môi trường, văn minh của Khu Nhà Ở.
  - 1.4 Nghiêm chỉnh chấp hành và đảm bảo khách hàng, nhân viên, nhà thầu, đối tác của mình tuân thủ các quy định pháp luật, chấp hành Nội Quy Khu Nhà Ở, Quy Định Kinh Doanh và hành xử văn minh trong Khu Nhà Ở.
  - 1.5 Nghiêm túc thực hiện và hướng dẫn nhân viên, khách hàng, nhà thầu, đối tác thực hiện đậu, đỗ xe đúng nơi quy định của Khu Nhà Ở.
  - 1.6 Chịu mọi trách nhiệm về hoạt động kinh doanh của mình bao gồm cả làm việc với cơ quan nhà nước có thẩm quyền và bồi thường các thiệt hại về tài sản hoặc người do nhân viên, khách hàng, Người Kinh Doanh gây ra trong quá trình kinh doanh.
  - 1.7 Đảm bảo nguồn gốc, xuất xứ, chất lượng hàng hóa, dịch vụ được kinh doanh tại Khu Nhà Ở. Không kinh doanh hàng giả, hàng nhái, hàng kém chất lượng, không rõ nguồn gốc tại Khu Nhà Ở.
  - 1.8 Không thực hiện các hành vi cạnh tranh thiếu lành mạnh trong quá trình hoạt động kinh doanh tại Khu Nhà Ở.
  - 1.9 Tuân thủ/Thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ về thuế đối với Nhà nước liên quan đến hoạt động kinh doanh của mình.
  - 1.10 Quy định về thu gom rác thải:
    - a) Rác thải của Nhà Ở chỉ được chuyển ra khu vực thu gom theo đúng giờ quy định của Công Ty Quản Lý. Trong quá trình vận chuyển rác đến khu vực thu gom phải đảm bảo vệ sinh, không rơi vãi, vương bả ra đường đi, lề đường hay tại Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung;
    - b) Đảm bảo có hệ thống xử lý nước thải, chất thải từ hoạt động kinh doanh theo đúng quy trình, quy định của Nhà nước và có thẩm tra của Công Ty Quản Lý.
  - 1.11 Đăng ký cán bộ nhân viên thường xuyên ra vào, làm việc tại địa điểm kinh doanh trong Khu Nhà Ở theo quy định của Công Ty Quản Lý.

1.12 Quy định về an toàn PCCC;

- a) Người Kinh Doanh phải nghiêm túc tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật về PCCC, Nội quy này và các cam kết với Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản Lý về trang bị an toàn khi xây dựng hệ thống cấp gas, duy trì và bảo quản tốt các trang thiết bị, phương tiện, hệ thống PCCC tại Nhà Ở và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu để ra cháy nổ tại Nhà Ở. Người Kinh Doanh phải thực hiện nghiêm chỉnh các quy định của pháp luật về PCCC, chấp hành sự phân công, điều động của Công Ty Quản Lý khi có sự cố hỏa hoạn xảy ra. Bình tĩnh báo động và tìm cách báo ngay với Bảo vệ gần nhất của Công Ty Quản Lý hoặc Công an PCCC theo **số điện thoại 114**, đồng thời phải chủ động sử dụng các phương tiện cứu hỏa, thiết bị PCCC tại chỗ để tích cực dập tắt, khắc phục cháy nổ, nhanh chóng sơ tán người và tài sản ra khỏi khu vực bị cháy nổ. Nghiêm cấm mọi hành vi lợi dụng hỏa hoạn để xâm phạm tài sản của tổ chức và cá nhân khác;
- b) Cấm hút thuốc lá tại các khu vực công cộng của Khu Nhà Ở và các khu vực Công Ty Quản Lý quy định cấm hút thuốc. Người Kinh Doanh có trách nhiệm bố trí gạt tàn thuốc lá và/hoặc thùng rác có gạt tàn thuốc lá tại các khu vực không cấm hút thuốc thuộc địa điểm kinh doanh của mình. Nghiêm cấm việc vứt đầu mẩu thuốc lá cháy dở vào các thùng rác công cộng của Khu Nhà Ở hoặc tại Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung;
- c) Đốt hóa vàng mã đúng nơi quy định của Khu Nhà Ở.

1.13 Xin phê duyệt của Công Ty Quản Lý trước khi thực hiện các công việc sau:

- a) Thiết kế, lắp đặt bảng quảng cáo, băng-rôn, biển hiệu, hộp đèn, màn hình chuyên quảng cáo;
- b) Mọi thay đổi/điều chỉnh về chủ thể kinh doanh, ngành nghề kinh doanh, thời gian kinh doanh tại Nhà Ở;
- c) Sửa chữa, nâng cấp Nhà Ở và/hoặc lắp đặt thêm các thiết bị khác để phục vụ mục đích kinh doanh;
- d) Việc trang trí mặt ngoài của Nhà Ở vào các ngày lễ tết, các dịp khuyến mãi khác.

2. Công Ty Quản Lý có quyền kiểm tra hoặc/và yêu cầu Người Kinh Doanh xuất trình Giấy đăng ký kinh doanh, các giấy phép, giấy chứng nhận hoặc các phê duyệt của cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đảm bảo rằng Người Kinh Doanh đã tuân thủ đầy đủ các điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật và Quy Định Kinh Doanh này.

Trong trường hợp Người Kinh Doanh không cung cấp được các giấy tờ nêu trên hoặc/và vi phạm Quy Định Kinh Doanh nêu tại Mục 1 trên đây, Công Ty Quản Lý có quyền áp dụng và Người Kinh Doanh có nghĩa vụ tuân thủ/chấp hành một hoặc các **chế tài sau đây**:

- 2.1. Tạm dừng hoặc chấm dứt hoạt động kinh doanh tại Nhà Ở trong trường hợp hoạt động kinh doanh ảnh hưởng nghiêm trọng đến cuộc sống, tài sản, sức khỏe, tính mạng của Cư Dân/CSH Nhà Ở khác/Người cư ngụ khác sinh sống trong Khu Nhà Ở; và/hoặc
- 2.2. Tiến hành phá dỡ, tháo bỏ các hạng mục vi phạm trong thời hạn do Công Ty Quản Lý yêu cầu. Trong trường hợp Người Kinh Doanh không tiến hành phá dỡ, tháo bỏ, Công Ty Quản Lý có quyền tự tiến hành hoặc thuê các nhà thầu tiến hành phá dỡ, tháo bỏ các hạng mục vi phạm. Người Kinh Doanh có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ các chi phí liên quan đến việc phá dỡ, tháo bỏ theo yêu cầu của Công Ty Quản Lý/Chủ Đầu Tư; và/hoặc

- 2.3. Người Kinh Doanh có trách nhiệm tự mình hoặc yêu cầu bên gây thiệt hại là cán bộ, nhân viên, khách hàng, đối tác, nhà thầu của mình phải khắc phục và bồi thường toàn bộ các khoản thiệt hại gây ra cho Chủ Đầu Tư, Công Ty Quản Lý và người bị thiệt hại do hành vi vi phạm pháp luật, vi phạm Nội Quy và Quy Định Kinh Doanh này.
- 2.4. Các biện pháp xử lý vi phạm khác theo quy định của pháp luật hoặc Nội Quy Khu Nhà Ở (nếu có).

Tùy thuộc vào thực tế quản lý Khu Nhà Ở, Chủ Đầu Tư có thể điều chỉnh, bổ sung các nội dung thuộc Quy Định Kinh Doanh này để đảm bảo việc quản lý, vận hành Khu Nhà Ở một cách an toàn, văn minh và phù hợp với thực tế tại từng thời điểm.

Những nội dung điều chỉnh, bổ sung sẽ có hiệu lực áp dụng sau 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản Lý thông báo bằng văn bản tới Chủ Sở Hữu.

## PHU LUC 4

### **QUY CHẾ QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG QUỸ BẢO TRÌ KHU BIỆT THỰ/KHU NHÀ Ở**

#### **(Đính kèm Nội Quy Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở)**

- Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;
- Căn cứ Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà Ở;
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;
- Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Các quy định của pháp luật hiện hành của nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam có liên quan;
- Nội quy Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở Dự án Khu phức hợp du lịch và đô thị nghỉ dưỡng Làng Vân (Vinhomes Hải Vân Bay) ("**Nội Quy**")

#### **Điều 1. Định nghĩa và diễn giải**

Trong Quy chế quản lý và sử dụng quỹ bảo trì Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở Dự án Khu phức hợp du lịch và đô thị nghỉ dưỡng Làng Vân (Vinhomes Hải Vân Bay) ("**Quy Chế**") này, trừ khi được định nghĩa khác đi, các từ, cụm từ viết hoa sẽ có nghĩa như định nghĩa trong các quy định của pháp luật hiện hành có liên quan và Nội Quy.

- 1.1. "**Dự Án**" có nghĩa là Dự án Khu phức hợp du lịch và đô thị nghỉ dưỡng Làng Vân (Vinhomes Hải Vân Bay hoặc một tên gọi khác theo quyết định của Chủ Đầu Tư hoặc Cơ quan có thẩm quyền tùy từng thời điểm), có địa chỉ tại phường Hòa Hiệp Bắc, quận Liên Chiểu (nay là phường Hải Vân), thành phố Đà Nẵng;
- 1.2. "**Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở**" có nghĩa là khu biệt thự/nhà ở thuộc Dự Án;
- 1.3. "**Chủ Sở Hữu Nhà Ở**" có nghĩa là bất kỳ cá nhân/tổ chức nào có quyền sở hữu hợp pháp đối với một hoặc hơn một Nhà Ở trong Dự Án;
- 1.4. "**Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung**" có nghĩa là khu vực sử dụng chung và các công trình tiện ích sử dụng chung của Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở bao gồm các hạng mục được liệt kê cụ thể trong Phụ Lục 1 Nội Quy. Các hạng mục này có thể thay đổi tùy từng thời điểm theo quyết định và thông báo của Chủ Đầu Tư;
- 1.5. "**Quỹ Bảo Trì Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở**" có nghĩa là quỹ bảo trì của Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở được hình thành trên cơ sở các Chủ Sở Hữu Nhà Ở đóng Kinh Phí Bảo Trì Khu Nhà Ở;
- 1.6. "**Ban Đại Diện Cư Dân**" có nghĩa là một nhóm Chủ Sở Hữu Nhà Ở đại diện cho toàn bộ các Chủ Sở Hữu Nhà Ở của Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở và thay mặt các Chủ Sở Hữu Nhà Ở này thực hiện các quyền và trách nhiệm liên quan đến quản lý, vận hành Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở trong phạm vi công việc do đa số các Chủ Sở Hữu Nhà Ở đã nhận bàn

giao và sử dụng Nhà Ở thông qua. Mọi quyết định của Ban Đại Diện Cư Dân được thông qua theo nguyên tắc đa số quá bán;

- 1.7 “**Chủ Đầu Tư**” có nghĩa là Công ty Cổ phần Vinpearl được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4200456848 do Phòng Quản lý doanh nghiệp - Sở Tài chính tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu vào ngày 26/07/2006 và các lần sửa đổi, bổ sung;

## **Điều 2. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng**

### 2.1. Phạm vi điều chỉnh

- a) Quy Chế này quy định việc lập, quản lý và sử dụng Kinh Phí Bảo Trì Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở đối với việc bảo trì Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung, các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung Dự Án (“**Các Hạng Mục Bảo Trì**”).
- b) Quy Chế này không bao gồm quy định bảo trì các phần sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu Nhà Ở, Chủ Đầu Tư.

### 2.2. Đối tượng áp dụng

- a) Chủ Đầu Tư;
- b) Chủ Sở Hữu Nhà Ở;
- c) Ban Đại Diện Cư Dân;
- d) Công Ty Quản Lý.

## **Điều 3. Mục đích sử dụng của Quỹ Bảo Trì Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở**

- 3.1. Quỹ Bảo Trì Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở được sử dụng để thanh toán cho toàn bộ chi phí bảo trì của Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung.
- 3.2. Quỹ Bảo Trì Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở được trích theo tỷ lệ tương ứng để thanh toán cho chi phí bảo trì Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung của Dự Án theo quy định tại Nội Quy và/hoặc Quy chế này.
- 3.3. Đối với các hạng mục thuộc Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung mà theo quy định Chủ Đầu Tư phải bàn giao cho Cơ quan Nhà nước hoặc Cơ quan/tổ chức có thẩm quyền hoặc các đơn vị cung cấp dịch vụ ("**Bên Nhận Bàn Giao**") quản lý, vận hành thì chi phí bảo trì vẫn được trích từ Quỹ Bảo Trì Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở trong giai đoạn chưa bàn giao.

Trường hợp Bên Nhận Bàn Giao đã nhận bàn giao nhưng đồng ý để Chủ Đầu Tư tiếp tục quản lý, vận hành đối với các hạng mục nêu trên để phục vụ chung cho Chủ Sở Hữu Nhà Ở và/hoặc Dự Án thì chi phí bảo trì vẫn được trích từ Quỹ Bảo Trì Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở để duy trì cảnh quan và tiện ích theo tiêu chuẩn chung của Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở/Dự Án.

## **Điều 4. Nguồn thu Quỹ Bảo Trì Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở**

Quỹ Bảo Trì Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở được thu từ các nguồn sau đây:

- 4.1. Kinh Phí Bảo Trì Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở được Chủ Sở Hữu Nhà Ở đóng góp theo quy định tại Hợp Đồng Mua Bán và Nội Quy. Để làm rõ, khoản Kinh Phí Bảo Trì Khu Biệt

Thự/Khu Nhà Ở được các Chủ Sở Hữu đóng theo Thông báo bàn giao Nhà Ở của Chủ Đầu Tư chỉ là khoản phí bảo trì thu lần đầu.

Các Chủ Sở Hữu có trách nhiệm nộp bổ sung Kinh Phí Bảo Trì trong trường hợp quỹ bảo trì Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở không đủ để thực hiện việc bảo trì theo thông báo của Bên Bán hoặc Công Ty Quản Lý tại từng thời điểm.

- 4.2. Toàn bộ tiền lãi phát sinh từ việc gửi Quỹ Bảo Trì Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở tại ngân hàng;
- 4.3. Khoản tiền thu được do thanh lý các thiết bị cũ, hỏng khi được thay thế bằng thiết bị mới do bảo trì Các Hạng Mục Bảo Trì.
- 4.4. Khoản tiền thu được do cá nhân, tổ chức khác gây hư hại Các Hạng Mục Bảo Trì bồi thường.

#### **Điều 5. Nội dung chi Quỹ Bảo Trì Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở**

- 5.1. Quỹ Bảo Trì Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở sẽ được sử dụng để thực hiện các công việc sau đây:
  - a) Chi phí lập, thẩm định hoặc thẩm tra quy trình bảo trì, lựa chọn nhà thầu Các Hạng Mục Bảo Trì (nếu cần);
  - b) Chi phí lập kế hoạch bảo trì Các Hạng Mục Bảo Trì bao gồm cả chi phí lập và thẩm định hoặc thẩm tra chi phí bảo trì Các Hạng Mục Bảo Trì (nếu cần);
  - c) Chi phí kiểm tra công trình, máy móc thiết bị thuộc Các Hạng Mục Bảo Trì thường xuyên, định kỳ và đột xuất, phải trả cho bên thứ ba (nếu có);
  - d) Chi phí quan trắc đối với Các Hạng Mục Bảo Trì có yêu cầu quan trắc;
  - e) Chi phí bảo dưỡng Các Hạng Mục Bảo Trì;
  - f) Chi phí kiểm định chất lượng Các Hạng Mục Bảo Trì khi cần thiết;
  - g) Chi phí sửa chữa, thay thế cải tạo Các Hạng Mục Bảo Trì và/hoặc máy móc thiết bị thuộc các hạng mục bảo trì định kỳ và đột xuất;
  - h) Chi phí lập và quản lý hồ sơ bảo trì Các Hạng Mục Bảo Trì (nếu cần); chi phí sửa chữa, thay thế định kỳ và đột xuất các thiết bị, công nghệ của Các Hạng Mục Bảo Trì;
  - i) Chi phí cho các phần mềm, thiết bị trang bị cho Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở nhằm nâng cao công tác giám sát, quản lý Các Hạng Mục Bảo Trì;
  - j) Chi phí thanh toán cho đơn vị kiểm toán trong trường hợp kiểm toán việc sử dụng Quỹ Bảo Trì Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở hàng năm hoặc trường hợp Ban Đại Diện Cư Dân yêu cầu kiểm toán đối với việc sử dụng Quỹ Bảo Trì Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở (nếu có);
  - k) Chi phí khắc phục hậu quả thiên tai, lụt bão hoặc các nguyên nhân bất thường khác đối với Các Hạng Mục Bảo Trì nằm ngoài phạm vi trách nhiệm của Chủ Đầu Tư và Công Ty Quản Lý trong việc vận hành Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở.
  - l) Các chi phí bảo trì khác theo quy định pháp luật.
- 5.2. Để làm rõ, Các Hạng Mục Bảo Trì đang còn trong thời hạn bảo hành và nội dung cần bảo trì thuộc phạm vi trách nhiệm bảo hành của các bên liên quan thì không được sử dụng

Quỹ Bảo Trì Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở để chi trả cho việc bảo hành, bảo trì này. Các nhà thầu, nhà cung ứng liên quan tới hạng mục cần bảo hành phải chịu trách nhiệm bảo hành theo các thỏa thuận đã xác lập với Chủ Đầu Tư và theo quy định của pháp luật.

#### **Điều 6. Nguyên tắc chi của Quỹ Bảo Trì Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở**

- 6.1. Việc thực hiện chi Quỹ Bảo Trì Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở phải đảm bảo các nguyên tắc sau đây:
  - a) Quỹ Bảo Trì Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở sẽ được sử dụng để thực hiện bảo trì Các Hạng Mục Bảo Trì theo kế hoạch bảo trì do Công Ty Quản Lý trình và được Chủ Đầu Tư và Ban Đại Diện Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở (nếu có) thông qua hàng năm.
  - b) Đối với các việc sửa chữa, bảo trì phát sinh ngoài kế hoạch, thì Công Ty Quản Lý báo cáo Chủ Đầu Tư khi phát sinh để xem xét phê duyệt.
- 6.2. Công Ty Quản Lý sẽ không chi Quỹ Bảo Trì Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở cho Các Hạng Mục Bảo Trì bị hư hại được phát hiện do lỗi của cá nhân, tổ chức khác trừ trường hợp Các Hạng Mục Bảo Trì được Công Ty Quản Lý đánh giá là quan trọng. Trường hợp này, Công Ty Quản Lý và Chủ Đầu Tư/Ban Đại Diện Cư Dân (nếu có) phối hợp để yêu cầu cá nhân, tổ chức gây hư hại khắc phục hoặc bồi thường thiệt hại.

#### **Điều 7. Quản lý Quỹ Bảo Trì Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở**

- 7.1. Quỹ Bảo Trì Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở sẽ do Chủ Đầu Tư quản lý và có thể có một (01) đại diện Cư dân để giám sát việc sử dụng Quỹ Bảo Trì Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở của Chủ Đầu Tư. Toàn bộ Quỹ Bảo Trì Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở sẽ được gửi vào tài khoản thanh toán ("**Tài Khoản Thanh Toán**") và/hoặc lập Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn ("**Hợp Đồng Tiền Gửi**") tại một ngân hàng do Chủ Đầu Tư đứng tên đại diện trên Tài Khoản Thanh Toán và/hoặc Hợp Đồng Tiền Gửi theo quyết định của Chủ Đầu Tư từng thời điểm.

Để làm rõ, Ban Đại Diện Cư Dân (nếu có) sẽ chỉ định/bầu ra một (01) thành viên để giám sát việc sử dụng Quỹ Bảo Trì Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở của Chủ Đầu Tư như nêu trên và Ban Đại Diện Cư Dân có quyền thay đổi định kỳ hoặc bất thường thành viên đại diện này bằng một văn bản gửi cho Chủ Đầu Tư, Công Ty Quản Lý trước tối thiểu 07 (bảy) ngày làm việc.
- 7.2. Thực hiện các giao dịch từ Tài Khoản Thanh Toán, Hợp Đồng Tiền Gửi
  - a) Các giao dịch gửi tiền rút tiền từ Tài Khoản Thanh Toán, Hợp Đồng Tiền Gửi phải được thực hiện bởi Chủ Đầu Tư và do Chủ Đầu Tư quyết định trên đề xuất của Công Ty Quản Lý với mỗi lần giao dịch.
  - b) Trên cơ sở kế hoạch bảo trì đã được Chủ Đầu Tư hoặc Ban Đại Diện Cư Dân (nếu có) phê duyệt và/hoặc trường hợp phát sinh ngoài kế hoạch bảo trì đã được Chủ Đầu Tư phê duyệt, Chủ Đầu Tư sẽ quyết định về việc trích chuyển một phần hoặc toàn bộ số tiền của Hợp Đồng Tiền Gửi vào Tài Khoản Thanh Toán để phục vụ cho việc chi tiêu bảo trì hàng năm.
- 7.3. Chủ Đầu Tư quyết định lựa chọn kỳ hạn gửi tiền và ngân hàng gửi tiền trên cơ sở ưu tiên ngân hàng có lãi suất cao và an toàn tại thời điểm gửi tiền hoặc các Hợp Đồng Tiền Gửi đáo hạn.

- 7.4 Hàng năm, Chủ Đầu Tư sẽ thực hiện việc kiểm toán việc thu, chi Quỹ Bảo Trì Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở (nếu phát sinh việc thu, chi Quỹ Bảo Trì trong năm tài chính) bởi một đơn vị kiểm toán độc lập và báo cáo kết quả kiểm toán cho Ban Đại Diện Cư Dân hoặc các Chủ Sở Hữu Nhà Ở (nếu chưa có Ban Đại Diện Cư Dân).

#### **Điều 8. Lập kế hoạch, phê duyệt kế hoạch và dự toán ngân sách bảo trì**

- 8.1. Công Ty Quản Lý có trách nhiệm lập kế hoạch bảo trì và dự toán ngân sách bảo trì Các Hạng Mục Bảo Trì hàng năm và các khoản chi phí phát sinh khác (trong đó được phép dự trừ ngân sách dự phòng (nhưng không quá 10% ngân sách dự kiến) để Chủ Đầu Tư hoặc Ban Đại Diện Cư Dân (nếu có) xem xét và phê duyệt trong vòng 30 ngày kể từ ngày nhận được kế hoạch của Công Ty Quản Lý.
- 8.2 Vào cuối mỗi năm, Công Ty Quản Lý sẽ báo cáo kết quả thực hiện bảo trì trong năm (nếu có) tới Chủ Đầu Tư và Ban Đại Diện Cư dân (nếu có).
- 8.3 Trên cơ sở kế hoạch bảo trì đã được Chủ Đầu Tư hoặc Ban Đại Diện Cư Dân (nếu có) phê duyệt, khi phát sinh sự kiện sửa chữa, thay thế bảo trì Các Hạng Mục Bảo Trì, việc quyết định bảo trì và chi tiêu kinh phí bảo trì sẽ được Chủ Đầu Tư quyết định phê duyệt trên cơ sở đề xuất của Công Ty Quản Lý.
- 8.4 Công Ty Quản Lý có trách nhiệm tổ chức lựa chọn nhà thầu để thực hiện việc bảo trì Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung của Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở và trực tiếp liên hệ, đàm phán, ký kết Hợp đồng bảo trì với Nhà thầu có đầy đủ năng lực để tiến hành bảo trì Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung của Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở theo kế hoạch, ngân sách đã được Chủ Đầu Tư hoặc Ban đại diện Cư dân (nếu có) phê duyệt.

#### **Điều 9. Quản lý, lưu giữ hồ sơ liên quan đến việc sử dụng Quỹ Bảo Trì Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở**

- 9.1. Chủ Đầu Tư và Công Ty Quản Lý phải lập, lưu giữ sổ theo dõi chi Quỹ Bảo Trì Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở và các tài liệu kèm theo bao gồm nhưng không giới hạn bởi các hợp đồng, hóa đơn, chứng từ kế toán, giấy tờ liên quan đến chi phí bảo trì v.v. để báo cáo Chủ Đầu Tư hoặc Ban Đại Diện Cư Dân (nếu có).
- 9.2. Đối với các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung Dự Án thuộc trách nhiệm quản lý và vận hành của Công Ty Quản Lý, việc bảo trì sẽ được tiến hành tương tự như đối với Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung nhưng Công Ty Quản Lý sẽ gửi bản sao các chứng từ liên quan và yêu cầu các đơn vị liên quan chia sẻ chi phí phần thuộc trách nhiệm của các đơn vị đó (tức là phần còn lại sau khi lấy tổng chi phí bảo trì các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung Dự Án trừ đi (-) Phần Trích Quỹ Bảo Trì Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở theo tỷ lệ như quy định tại Nội Quy). Trường hợp Công Ty Quản Lý không trực tiếp quản lý, vận hành, thì Đơn vị quản lý Quỹ Bảo Trì Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở sẽ phải đóng góp cho đơn vị trực tiếp quản lý, vận hành tương ứng với Phần Trích Quỹ Bảo Trì Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở theo tỷ lệ như quy định tại Nội Quy.

#### **Điều 10. Điều khoản thi hành**

- 10.1. Quy Chế này là một phần không tách rời của Nội Quy và có hiệu lực kể từ ngày ký Hợp Đồng Mua Bán.
- 10.2. Quy Chế này cùng các phụ lục đính kèm (nếu có) và các bản sửa đổi, bổ sung của Quy Chế vào từng thời điểm sẽ tạo thành một bản thống nhất.
- 10.3. Trong quá trình thực hiện, Quy Chế này có thể được Chủ Đầu Tư sửa đổi, bổ sung cho phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành và điều kiện cụ thể từng thời điểm.