

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

-----★-----



**HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG  
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**

Số: ...../HĐCNQSDD/BCH

GIỮA

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 18**

(đại diện cho Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 18 – Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 18.1)

VÀ

ÔNG/BÀ: [\_\_\_\_\_]

**VỀ VIỆC CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI DỰ ÁN  
KHU ĐÔ THỊ MỚI BẮC CẦU HÀN (GIAI ĐOẠN 1)**

Ngày... tháng... năm...

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

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

-----

Ngày... tháng... năm...

**HỢP ĐỒNG**

**CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐÃ CÓ HẠ TẦNG KỸ THUẬT TRONG  
DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN**

**Số ...../HĐCNQSDDĐ/BCH**

- Căn cứ Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28 tháng 11 năm 2023;
- Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024;
- Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Quyết định số 1397/QĐ-UBND ngày 01/06/2020 của UBND tỉnh Hải Dương về việc chấp thuận đầu tư Dự án Khu đô thị mới Bắc cầu Hàn (giai đoạn 1);
- Quyết định số 2625/QĐ-UBND ngày 31/08/2020 của UBND tỉnh Hải Dương về việc chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất (đợt 1) cho Liên danh Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng số 18 và Công ty cổ phần đầu tư số 18.1 để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị Bắc cầu Hàn (giai đoạn 1) tại xã Minh Tân, huyện Nam Sách và xã An Thượng, Thành phố Hải Dương và văn bản điều chỉnh, bổ sung tùy từng thời điểm (nếu có);
- Quyết định số 2850/QĐ-UBND ngày 26/10/2022 của UBND tỉnh Hải Dương về việc chuyển mục đích sử dụng, giao đất (đợt 2) cho Liên danh Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng số 18 và Công ty cổ phần đầu tư số 18.1 để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị Bắc cầu Hàn (giai đoạn 1) tại xã Minh Tân, huyện Nam Sách và xã An Thượng, Thành phố Hải Dương;
- Thông báo số ..... của ..... ngày .... về việc .....
- Phụ lục hợp đồng số 01 sửa đổi, bổ sung Hợp đồng liên danh số 01/HĐLD ngày 25/06/2018.
- Căn cứ vào năng lực và nhu cầu của các bên.

Hai bên chúng tôi gồm:

**I. BÊN CHUYỂN NHƯỢNG**

- **Tên tổ chức: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 18 (đại diện cho Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 18 – Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 18.1)**
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0800001612 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 01/07/2008 và các lần sửa đổi, bổ sung..
- Người đại diện theo pháp luật: **Tổng giám đốc.**

- Địa chỉ trụ sở: Số 471, đường Nguyễn Trãi, phường Thanh Xuân Nam, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội
- Điện thoại liên hệ: 02438540401
- Email liên hệ: .....
- Số tài khoản: 4278886666 - Tại Ngân hàng: Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) chi nhánh Quang Minh
- Mã số thuế: 0800001612

## II. BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG

- Tên tổ chức, cá nhân: .....
- CMND/CCCD/Thẻ căn cước theo quy định của pháp luật về căn cước hoặc hộ chiếu số:..... cấp ngày:...../...../....., tại .....
- Nơi đăng ký cư trú: .....
- Địa chỉ liên hệ: .....
- Điện thoại liên hệ: ..... Fax (nếu có): .....
- Số tài khoản (nếu có): ..... Tại Ngân hàng: .....
- Mã số thuế (nếu có): .....

Trong trường hợp Bên Nhận Chuyển Nhượng có nhiều chủ thể: Bên Nhận Chuyển Nhượng thống nhất chủ thể đầu tiên trong danh sách Bên Nhận Chuyển Nhượng tại Hợp Đồng này là đại diện của Bên Nhận Chuyển Nhượng.

Bên Chuyển Nhượng và Bên Nhận Chuyển Nhượng, gọi riêng là “**Bên**” và gọi chung là “**Các Bên**”/ “**Hai Bên**”:

Hai bên đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo các thỏa thuận sau đây:

### **Điều 1. Thông tin về diện tích đất chuyển nhượng**

1. Đặc điểm cụ thể của thửa đất (“**Lô Đất**”) như sau:

- Diện tích: .....m<sup>2</sup>.

Diện tích chính thức của Lô Đất được xác định căn cứ vào diện tích bàn giao thực tế được ghi nhận tại Bên Bản Bàn Giao. Diện tích bàn giao thực tế của Lô Đất có thể tăng, giảm so với diện tích được ghi tại Hợp Đồng. Phần giá trị chênh lệch do thay đổi diện tích của Lô Đất sẽ được Các Bên giải quyết theo quy định tại Điểm a khoản 3 Điều 4 của Hợp Đồng này.

- Địa chỉ: [.....], Dự án khu đô thị mới Bắc cầu Hàn (giai đoạn 1), xã Minh Tân, huyện Nam Sách và xã An Thượng, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.
- Thửa đất số: ...
- Tờ bản đồ số: ...
- Hình thức sử dụng: ...
  - + Sử dụng riêng: .....m<sup>2</sup>;
  - + Sử dụng chung: 0 m<sup>2</sup>;
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị/Đất ở tại nông thôn



- Thời hạn sử dụng: Lâu dài
  - Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
  - Những hạn chế về quyền sử dụng đất (nếu có): .....
2. Các chỉ tiêu về xây dựng của thửa đất (nếu có) như sau:
- Mật độ xây dựng: ...
  - Số tầng cao của công trình xây dựng: tối đa .....
  - Chiều cao tối đa của công trình xây dựng: ...
  - Các chỉ tiêu khác theo quy hoạch được duyệt: ...
3. Các nội dung, thông tin khác: Sơ đồ vị trí, ranh giới của Lô Đất được quy định tại Phụ Lục 1 [*Sơ Đồ, Vị Trí, Ranh Giới của Lô Đất*] của Hợp Đồng này.

## **Điều 2. Giá chuyển nhượng**

1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là: .....đồng (*Bằng chữ: .....*).

Giá Chuyển Nhượng chi tiết như sau:

<b>Ký hiệu Lô Đất</b>	<b>Diện tích (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Đơn giá (VND)</b>	<b>Thành tiền (VND)</b>
[.....]	[.....]	[.....]	[.....]
<b>Tổng</b>			[.....]

Giá Chuyển Nhượng này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, giá trị đầu tư hạ tầng, thuế VAT (nếu Bên Chuyển Nhượng thuộc diện phải nộp thuế VAT).

2. Giá chuyển nhượng quy định tại khoản 1 Điều này 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 cấp Giấy chứng nhận cho Bên Nhận Chuyển Nhượng. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên Nhận Chuyển Nhượng 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 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 Nhận Chuyển Nhượng thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
  - Kinh phí quản lý vận hành hàng tháng; kể từ ngày bàn giao đất cho Bên Nhận Chuyển Nhượng theo thỏa thuận tại Điều 4 của hợp đồng này, Bên Nhận Chuyển Nhượng có trách nhiệm thanh toán kinh phí quản lý vận hành theo thỏa thuận tại hợp đồng này;
  - Phí dịch vụ công chứng Hợp Đồng này (nếu có) và các văn bản khác có liên quan, các loại phí dịch vụ, phát sinh trong quá trình sử dụng đất, xây dựng và sử dụng Nhà Ở, ..., thuế, phí, lệ phí khác liên quan (nếu có) sẽ do Bên Nhận Chuyển Nhượng chịu trách nhiệm thanh toán.

Bên Nhận Chuyển Nhượng có nghĩa vụ thanh toán các khoản trên tại thời điểm phát sinh nghĩa vụ nộp và/hoặc theo thông báo của Bên Chuyển Nhượng.

3. Hai bên thống nhất kể từ ngày bàn giao quyền sử dụng đất và trong suốt thời hạn sử dụng quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng thì Bên Nhận Chuyển Nhượng phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán kinh phí quản lý vận hành 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.

4. Các nội dung thỏa thuận khác:

- Bên Nhận Chuyển Nhượng cam kết chịu trách nhiệm chi trả/thanh toán toàn bộ các chi phí phát sinh quy định nêu trên theo đúng thời hạn và số tiền theo thông báo từ Bên Chuyển Nhượng và/hoặc Bên cung cấp dịch vụ.
- Trường hợp pháp luật có sự điều chỉnh tăng thuế giá trị gia tăng so với thời điểm ký Hợp Đồng này thì Bên Nhận Chuyển Nhượng có nghĩa vụ nộp bổ sung phần tăng thêm đó.
- Giá Chuyển Nhượng có thể được điều chỉnh theo quy định tại Khoản 3 Điều 4 của Hợp Đồng này

**Điều 3. Phương thức thanh toán, thời hạn thanh toán**

1. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam, thông qua ngân hàng hoặc hình thức khác theo quy định pháp luật và/hoặc bằng đối trừ công nợ (nếu có).
2. Thời hạn thanh toán:
  - Bên Nhận Chuyển Nhượng có trách nhiệm thanh toán cho Bên Chuyển Nhượng toàn bộ Giá Chuyển Nhượng theo tiến độ quy định tại Phụ Lục 2 [Tiến Độ Thanh Toán].
  - Bên Nhận Chuyển Nhượng có nghĩa vụ thanh toán đầy đủ và đúng hạn cho Bên Chuyển Nhượng theo tiến độ thanh toán quy định tại Hợp Đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo của Bên Chuyển Nhượng liên quan đến việc thanh toán.
  - Thời điểm xác nhận Bên Nhận Chuyển Nhượng đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán là thời điểm (i) tài khoản của Bên Chuyển Nhượng đã ghi "có" trong trường hợp Bên Nhận Chuyển Nhượng thanh toán theo phương thức chuyển khoản; hoặc (ii) Bên Chuyển Nhượng phát hành chứng từ xác nhận nghĩa vụ thanh toán cho Bên Mua.
3. Các nội dung thỏa thuận khác:
  - Trong trường hợp Bên Nhận Chuyển Nhượng thanh toán thông qua phương thức chuyển khoản, Bên Nhận Chuyển Nhượng có trách nhiệm chuyển khoản vào tài khoản của Bên Chuyển Nhượng với các thông tin chi tiết như nêu tại phần đầu của Hợp Đồng này hoặc tài khoản khác do Bên Chuyển Nhượng chỉ định bằng văn bản.
  - Bên Nhận Chuyển Nhượng chịu toàn bộ chi phí liên quan đến việc thanh toán theo Hợp Đồng này.

**Điều 4. Bàn giao đất và đăng ký quyền sử dụng**

1. Bàn giao quyền sử dụng đất:
  - a) Việc bàn giao quyền sử dụng đất phải được các bên lập thành biên bản, tuân thủ đúng quy định của pháp luật về đất đai.
  - b) Bên Chuyển Nhượng có trách nhiệm bàn giao cho Bên Nhận Chuyển Nhượng các giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất kèm theo quyền sử dụng đất:
    - (i). Bản gốc của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đối với trường hợp bắt buộc phải có giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật) sau khi hoàn thành nghĩa vụ quy định tại Khoản 2 Điều này.
    - (ii). Bản sao các giấy tờ khác theo thỏa thuận: Không có.

c) Bàn giao trên thực địa:

(i). Thời gian bàn giao: Dự kiến [.....]

Việc bàn giao Lô Đất có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng sẽ không được chậm quá *sáu mươi (60)* ngày kể từ thời điểm đến hạn bàn giao Lô Đất cho Bên Nhận Chuyển Nhượng và Bên Nhận Chuyển Nhượng phải thanh toán đủ 95% Giá Chuyển Nhượng trở lên.

(ii). Để thực hiện việc bàn giao Lô Đất, Bên Chuyển Nhượng sẽ gửi cho Bên Nhận Chuyển Nhượng thông báo về việc bàn giao ("**Thông Báo Bàn Giao**"), trong đó nêu rõ thời gian và địa điểm bàn giao. Bên Nhận Chuyển Nhượng có trách nhiệm có mặt đúng thời gian, địa điểm theo Thông Báo Bàn Giao của Bên Chuyển Nhượng để nhận bàn giao Lô Đất trên thực địa.

(iii). Vào ngày bàn giao thực tế, Các Bên sẽ hoàn tất và ký biên bản bàn giao Lô Đất trên thực địa ("**Biên Bản Bàn Giao**"). Biên Bản Bàn Giao có giá trị xác nhận rằng Lô Đất đã được bàn giao và chuyển cho Bên Nhận Chuyển Nhượng đáp ứng yêu cầu của Bên Nhận Chuyển Nhượng và đúng theo quy định của Hợp Đồng.

Không phụ thuộc vào việc ký Biên Bản Bàn Giao giữa Bên Chuyển Nhượng và Bên Nhận Chuyển Nhượng, Bên Chuyển Nhượng được xem là đã thực hiện đúng quy định về thời hạn bàn giao khi đã gửi Thông báo bàn giao cho Bên Nhận Chuyển Nhượng đầy đủ, đúng hạn.

(iv). Trừ trường hợp miễn trách nhiệm, nếu Bên Nhận Chuyển Nhượng không có mặt theo đúng thời gian và địa điểm tại Thông Báo Bàn Giao của Bên Chuyển Nhượng để nhận bàn giao Lô Đất, Bên Chuyển Nhượng có quyền lựa chọn (1) điểm (a) khoản 3 Điều 7 của Hợp Đồng coi như Bên Nhận Chuyển Nhượng đã đồng ý chính thức nhận bàn giao hoặc (2) chấm dứt Hợp Đồng bằng việc gửi Thông Báo cho Bên Nhận Chuyển Nhượng theo điểm (b) khoản 3 Điều 7 của Hợp Đồng. Trường hợp Bên Chuyển Nhượng lựa chọn chấm dứt Hợp Đồng này, Bên Nhận Chuyển Nhượng sẽ bị xử lý như trường hợp Bên Nhận Chuyển Nhượng chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại điểm (b) khoản 3 Điều 7 của Hợp Đồng.

(v). Sau khi Bên Chuyển Nhượng bàn giao Lô Đất cho Bên Nhận Chuyển Nhượng, các rủi ro đối với Lô Đất sẽ được chuyển sang cho Bên Nhận Chuyển Nhượng.

2. Đăng ký quyền sử dụng đất

a) Bên Chuyển Nhượng có nghĩa vụ thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật để đăng ký quyền sử dụng đất cho Bên Nhận Chuyển Nhượng tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai (*trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án*), trừ trường hợp Bên Nhận Chuyển Nhượng tự nguyện làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất.

b) Trong thời hạn ..... ngày kể từ ngày hợp đồng này được ký kết, Bên Chuyển Nhượng có trách nhiệm thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất cho Bên Nhận Chuyển Nhượng tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai, với điều kiện Bên Nhận Chuyển



Nhượng đã hoàn thành việc nhận bàn giao Lô Đất và thanh toán đủ các nghĩa vụ tài chính theo quy định Hợp Đồng cùng các giấy tờ, thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo thông báo của Bên Chuyển Nhượng.

- c) Bên Nhận Chuyển Nhượng có trách nhiệm phối hợp với Bên Chuyển Nhượng thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Cụ thể như sau:
- (i). Trong thời hạn ba mươi (30) ngày kể từ ngày Bên Chuyển Nhượng gửi thông báo hoặc từ ngày hết hạn theo thông báo của Bên Chuyển Nhượng tùy thời điểm nào đến sau, Bên Nhận Chuyển Nhượng có trách nhiệm liên hệ và cung cấp các giấy tờ cần thiết cho Bên Chuyển Nhượng để hoàn chỉnh hồ sơ liên quan đến việc xin cấp Giấy Chứng Nhận và các khoản tài chính theo quy định Hợp Đồng và theo quy định tại đoạn (iii) điểm c khoản 2 Điều này. Kết thúc thời hạn trên, nếu Bên Chuyển Nhượng không nhận được các giấy tờ cần thiết và các khoản tài chính theo yêu cầu thì Bên Chuyển Nhượng không phải chịu trách nhiệm xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Nhận Chuyển Nhượng đồng thời Bên Nhận Chuyển Nhượng có trách nhiệm tự thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất tại Cơ Quan Có Thẩm Quyền theo quy định của pháp luật và thanh toán mọi nghĩa vụ tài chính còn tồn đọng theo thông báo của Bên Chuyển Nhượng.
  - (ii). Các Bên công nhận rằng thủ tục, hồ sơ và thời gian cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Nhận Chuyển Nhượng là thuộc quyền quyết định của Cơ Quan Có Thẩm Quyền. Bên Chuyển Nhượng không có nghĩa vụ và chịu trách nhiệm về thủ tục, hồ sơ và thời gian cấp Giấy Chứng Nhận đối với Bên Nhận Chuyển Nhượng và/hoặc Bên thứ ba.
  - (iii). Bên Nhận Chuyển Nhượng có trách nhiệm đóng/nộp cho Cơ Quan Có Thẩm Quyền và/hoặc chuyển cho Bên Chuyển Nhượng để Bên Chuyển Nhượng đóng/nộp cho Cơ Quan Có Thẩm Quyền các khoản thuế, phí, lệ phí trước bạ và các chi phí khác liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng Lô Đất và cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Nhận Chuyển Nhượng.
  - (iv). Trong trường hợp Pháp Luật Việt Nam hoặc yêu cầu của Cơ Quan Có Thẩm Quyền, Bên Chuyển Nhượng phải trực tiếp đóng/nộp cho Cơ Quan Có Thẩm Quyền bất kỳ khoản thuế, phí, lệ phí trước bạ và các chi phí khác liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng Lô Đất và cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Nhận Chuyển Nhượng thì Bên Nhận Chuyển Nhượng có trách nhiệm thanh toán đầy đủ các khoản tiền đó cho Bên Chuyển Nhượng trong thời hạn năm (05) ngày kể từ ngày có Thông Báo của Bên Chuyển Nhượng để Bên Chuyển Nhượng đóng/nộp các khoản đó cho Cơ Quan Có Thẩm Quyền.
  - (v). Khi có Giấy Chứng Nhận, Bên Chuyển Nhượng sẽ thông báo cho Bên Nhận Chuyển Nhượng và giới hạn thời gian cụ thể để bàn giao Giấy Chứng Nhận. Trong mọi trường hợp, Bên Chuyển Nhượng chỉ bàn giao Giấy Chứng Nhận sau khi Bên Nhận Chuyển Nhượng đã hoàn thành mọi nghĩa vụ quy định tại Hợp Đồng và thanh toán đủ các khoản thuế, phí, lệ phí và các chi phí khác liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận.

- (vi). Trường hợp Lô Đất đã được cấp Giấy Chứng Nhận nhưng Bên Nhận Chuyển Nhượng không thực hiện nghĩa vụ thanh toán và/hoặc nhận Giấy Chứng Nhận theo Thông Báo của Bên Chuyển Nhượng thì Bên Nhận Chuyển Nhượng sẽ bị phạt một khoản tiền tương đương 0,05%/ngày (không phải không năm phần trăm một ngày) trên số tiền còn lại phải thanh toán theo quy định Hợp Đồng/và hoặc trên số tiền 5% Giá Chuyển Nhượng tính từ ngày ghi trên Thông Báo của Bên Chuyển Nhượng cho đến ngày Bên Nhận Chuyển Nhượng hoàn thành nghĩa vụ.
3. Các thỏa thuận khác: Chênh lệch diện tích Lô Đất theo Hợp Đồng và Biên Bản Bàn Giao:
- Các Bên đồng ý và chấp nhận rằng: diện tích Lô Đất bàn giao thực tế (được ghi nhận tại Biên Bản Bàn Giao) có chênh lệch so với diện tích quy định tại Khoản 1 Điều 1 Hợp Đồng này, thì Các Bên thống nhất xử lý như sau:
- a) Trường hợp diện tích thực tế của Lô Đất chênh lệch (tăng/giảm) trong giới hạn  $\pm [0,5\%]$ : Các Bên sẽ không yêu cầu bên còn lại bồi thường hoặc điều chỉnh (tăng/giảm) Giá Chuyển Nhượng đồng thời thống nhất thực hiện theo diện tích được ghi nhận tại Giấy Chứng Nhận.
- b) Trường hợp diện tích thực tế của Lô Đất chênh lệch (tăng/giảm) vượt quá  $\pm [0,5\%]$ , các Bên vẫn tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này và điều chỉnh Giá Chuyển Nhượng theo diện tích thực tế của Lô Đất.
- c) Trường hợp diện tích thực tế của Lô Đất chênh lệch (tăng/giảm) lớn hơn mười phần trăm (10%), Bên Nhận Chuyển Nhượng có quyền:
- (i). Hủy bỏ Hợp Đồng này, Bên Chuyển Nhượng phải trả lại toàn bộ số tiền Bên Nhận Chuyển Nhượng đã thanh toán (không bao gồm các khoản lãi chậm thanh toán mà Bên Nhận Chuyển Nhượng đã thanh toán cho Bên Chuyển Nhượng) cùng khoản tiền lãi 8%/năm tính trên Giá Chuyển Nhượng Bên Nhận Chuyển Nhượng thực tế đóng đến ngày Bên Nhận Chuyển Nhượng quyết định chấm dứt Hợp Đồng. Trường hợp Bên Nhận Chuyển Nhượng không gửi thông báo chấm dứt Hợp Đồng trong vòng mười lăm (15) ngày kể từ ngày phát sinh quyền chấm dứt Hợp Đồng, thì được hiểu là Bên Nhận Chuyển Nhượng đã đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp Đồng và thanh toán Giá Chuyển Nhượng theo diện tích thực tế; hoặc
- (ii). Tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này, khi đó Giá Chuyển Nhượng sẽ được điều chỉnh theo diện tích thực tế của Lô Đất.
- d) Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bàn giao, nếu diện tích thực tế Lô Đất lớn hơn diện tích ghi trên Hợp Đồng này, Bên Nhận Chuyển Nhượng thanh toán cho Bên Chuyển Nhượng số tiền tương ứng với phần diện tích chênh lệch; nếu diện tích thực tế Lô Đất nhỏ hơn diện tích ghi tại Hợp Đồng này, Giá Chuyển Nhượng Lô Đất sẽ được điều chỉnh tương ứng khi Bên Nhận Chuyển Nhượng thực hiện thanh toán tại thời điểm theo thông báo của Bên Chuyển Nhượng về việc bàn giao Giấy Chứng Nhận.
- e) Các Bên thực hiện ký Phụ lục điều chỉnh Giá Chuyển Nhượng Lô Đất trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày bàn giao. Tuy nhiên, không phụ thuộc vào việc ký Phụ lục, nếu diện tích thực tế



Lô Đất lớn hơn diện tích ghi trên Hợp Đồng này, căn cứ Biên Bản Bàn Giao, Bên Nhận Chuyển Nhượng vẫn có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Chuyển Nhượng theo quy định tại khoản này.

4. Để làm rõ, việc bàn giao Lô Đất trên thực địa và/hoặc thực hiện các thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận chỉ được Bên Chuyển Nhượng thực hiện khi Bên Nhận Chuyển Nhượng hoàn thành mọi nghĩa vụ tài chính (bao gồm cả việc thanh toán giá trị phần diện tích chênh lệch) và các nghĩa vụ khác theo quy định của Hợp Đồng này.

#### **Điều 5. Trách nhiệm nộp thuế, phí, lệ phí**

1. Về trách nhiệm nộp thuế theo quy định: Mỗi bên có trách nhiệm nộp các loại thuế thuộc nghĩa vụ của mình theo quy định tại Hợp Đồng này và/hoặc theo quy định khác của Pháp luật Việt Nam (nếu có).
2. Về trách nhiệm nộp phí, lệ phí theo quy định: Mỗi bên có trách nhiệm nộp các loại phí, lệ phí thuộc nghĩa vụ của mình theo quy định tại Hợp Đồng này và/hoặc quy định của Pháp luật Việt Nam (nếu có).

#### **Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của các bên**

1. Quyền và nghĩa vụ của Bên Chuyển Nhượng
  - a) Quyền của Bên Chuyển Nhượng:
    - (i). Yêu cầu Bên Nhận Chuyển Nhượng quyền sử dụng đất thanh toán tiền theo thời hạn và phương thức đã thỏa thuận trong hợp đồng;
    - (ii). Yêu cầu Bên Nhận Chuyển Nhượng quyền sử dụng đất nhận đất theo đúng thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng;
    - (iii). Yêu cầu Bên Nhận Chuyển Nhượng quyền sử dụng đất bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên Nhận Chuyển Nhượng gây ra;
    - (iv). Không bàn giao đất khi chưa nhận đủ tiền, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác;
    - (v). Ban hành và áp dụng các quy định, nội quy để điều chỉnh các hoạt động xây dựng, sửa chữa, sinh hoạt, cung cấp và sử dụng dịch vụ, ... trong Khu Đô Thị.
    - (vi). Được quyền ban hành phí và thu/ ủy quyền cho Ban quản lý thu các loại phí dịch vụ, phí quản lý tại Khu Dân Cư;
    - (vii). Từ chối thực hiện thủ tục sang tên và bàn giao Giấy Chứng Nhận nếu Bên Nhận Chuyển Nhượng vi phạm các quy định của Hợp Đồng và không dừng, khắc phục các vi phạm đó.
    - (viii). Yêu cầu Bên Nhận Chuyển Nhượng tuân thủ Nội Quy Khu Dân Cư và các văn bản, quy định do Bên Chuyển Nhượng ban hành.
    - (ix). Yêu cầu Bên Nhận Chuyển Nhượng tuân thủ quy chuẩn xây dựng, quy hoạch và pháp luật về xây dựng.
    - (x). Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và/hoặc yêu cầu Bên Nhận Chuyển Nhượng chịu phạt vi phạm và/hoặc bồi thường thiệt hại, thanh toán các khoản tiền lãi, tiền bồi thường đối với mọi thiệt hại phát sinh do Bên Nhận Chuyển Nhượng vi phạm quy định tại Hợp Đồng này.

- (xi). Các quyền khác theo quy định tại Hợp Đồng này và pháp luật.
- b) Nghĩa vụ của Bên Chuyển Nhượng
  - (i). Cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất và chịu trách nhiệm về thông tin do mình cung cấp;
  - (ii). Chuyển giao đất cho Bên Nhận Chuyển Nhượng quyền sử dụng đất đủ diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng;
  - (iii). Làm thủ tục đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai và giao Giấy chứng nhận cho Bên Nhận Chuyển Nhượng, trừ trường hợp Bên Nhận Chuyển Nhượng không nộp hồ sơ, giấy tờ cần thiết, tài chính theo quy định tại khoản 2 Điều 4 Hợp đồng này hoặc có văn bản đề nghị tự làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận;
  - (iv). Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;
  - (v). Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;
- 2. Quyền và nghĩa vụ của Bên Nhận Chuyển Nhượng:
  - a) Quyền của Bên Nhận Chuyển Nhượng:
    - (i). Yêu cầu Bên Chuyển Nhượng cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất chuyển nhượng;
    - (ii). Yêu cầu Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất giao đất đủ diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng;
    - (iii). Yêu cầu Bên Chuyển Nhượng làm thủ tục đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai và giao Giấy chứng nhận cho Bên Nhận Chuyển Nhượng;
    - (iv). Yêu cầu Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên Chuyển Nhượng gây ra;
    - (v). Có quyền sử dụng đất kể từ thời điểm nhận bàn giao đất từ Bên Chuyển Nhượng;
  - b) Nghĩa vụ của Bên Nhận Chuyển Nhượng:
    - (i). Thanh toán tiền cho Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng;
    - (ii). Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;
    - (iii). Xây dựng nhà, công trình xây dựng tuân thủ đúng các quy định của pháp luật và quy hoạch được duyệt;
    - (iv). Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;
    - (v). Tuân thủ Nội Quy Khu Dân Cư tại Phụ lục 3, các quy định đính kèm Hợp Đồng này và các quy định được ban hành tại từng thời điểm áp dụng cho Khu Đô Thị.
    - (vi). Nộp các khoản phí dịch vụ, phí quản lý, chi phí khác (nếu có) theo quy định của pháp luật Việt Nam và/hoặc theo quy định của Bên Chuyển Nhượng đối với các hoạt động tại Khu Dân Cư;
    - (vii). Tuân thủ các quy định và hướng dẫn của Bên Chuyển Nhượng trong thủ tục sang tên Giấy Chứng Nhận và trong hoạt động xây dựng; cung cấp đầy đủ và chính xác thông tin của mình cùng các tài liệu liên quan và chịu trách nhiệm về thông tin đã cung cấp cho Bên Chuyển Nhượng để thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Lô Đất.



Thanh toán các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận theo thông báo của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- (viii). Tuân thủ thiết kế, quy hoạch được phê duyệt, quy chuẩn xây dựng, giấy phép liên quan và pháp luật về xây dựng áp dụng cho Dự Án/Khu Dân Cư khi tiến hành các hoạt động xây dựng trên Thửa đất; trường hợp phải xin Giấy phép xây dựng cho Lô Đất thì Bên Nhận Chuyển Nhượng với trách nhiệm và chi phí của mình phải thực hiện các thủ tục đó trước khi tiến hành xây dựng.
- (ix). Sử dụng Lô Đất đúng mục đích sử dụng và phù hợp với quy hoạch của Dự Án đã được Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và theo quy định pháp luật. Xây dựng Nhà ở tại Lô Đất theo đúng hồ sơ thiết do Bên Chuyển Nhượng cung cấp và đảm bảo đưa Nhà ở vào sử dụng theo đúng tiến độ của Dự án được Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Nếu vi phạm, Bên Nhận Chuyển Nhượng sẽ hoàn toàn chịu mọi trách nhiệm trước Bên Chuyển Nhượng, Cơ quan có thẩm quyền và Bên thứ ba có liên quan và tự chịu các chi phí để khắc phục, sửa chữa cho đến khi Nhà Ở đủ điều kiện nghiệm thu. Đồng thời, Bên Chuyển Nhượng được quyền áp dụng các quy định của Hợp Đồng để xử lý vi phạm của Bên Nhận Chuyển Nhượng.
- (x). Bên Nhận Chuyển Nhượng có trách nhiệm chi trả cho đơn vị cung cấp dịch vụ hoặc Bên Chuyển Nhượng (trong trường hợp Bên Chuyển Nhượng là đơn vị đầu mối cung cấp) chi phí điện, nước, xả thải hoặc các chi phí khác (nếu có) phát sinh trong quá trình xây dựng Nhà ở.
- (xi). Bảo mật thông tin của Bên Chuyển Nhượng, Dự Án và Hợp Đồng này, không được phép thu thập, sử dụng, chuyển giao thông tin của Bên Chuyển Nhượng, Dự Án và Hợp Đồng này cho Bên thứ ba khi chưa được sự đồng ý bằng văn bản của Bên Chuyển Nhượng trừ trường hợp bắt buộc phải cung cấp theo yêu cầu của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định pháp luật.
- (xii). Thanh toán đầy đủ, đúng hạn các khoản thuế, phí, lệ phí, chi phí và các khoản khác (nếu có) liên quan theo quy định tại Hợp Đồng này.
- (xiii). Trường hợp Bên Nhận Chuyển Nhượng dùng Hợp đồng này để thế chấp cho đơn vị tài trợ vốn (Bên Thứ Ba) nhằm mục đích thanh toán cho Bên Chuyển Nhượng, thì Bên Nhận Chuyển Nhượng có nghĩa vụ nhận Giấy Chứng Nhận đúng thời hạn theo Thông Báo của Bên Chuyển Nhượng và hoàn tất thủ tục thế chấp tài sản với Bên Thứ Ba. Nếu Bên Nhận Chuyển Nhượng không đến nhận Giấy chứng nhận theo thời hạn trong Thông báo của Bên Chuyển Nhượng thì Bên Nhận Chuyển Nhượng sẽ bị phạt một khoản tiền tương đương 0,05%/ngày (không phải không năm phần trăm một ngày) trên số tiền mà đơn vị tài trợ vốn đó đã giải ngân cho Bên Chuyển Nhượng tính từ ngày đến hạn theo Thông Báo của Bên Chuyển Nhượng cho đến ngày Bên Nhận Chuyển Nhượng hoàn thành các nghĩa vụ trên.

## **Điều 7. Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng**

1. Hai Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Nhận Chuyển Nhượng quyền sử dụng đất chậm trễ thanh toán tiền:



Trường hợp Bên Nhận Chuyển Nhượng chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Điều 3 và bất kỳ khoản tiền nào theo quy định của Hợp Đồng này thì Bên Nhận Chuyển Nhượng sẽ bị phạt chậm thanh toán với số tiền bằng: 0,05%/ngày (không phải không năm phần trăm trên ngày) (x) số tiền chậm thanh toán (x) số ngày chậm thanh toán (tính từ ngày hết hạn thanh toán đến ngày thực tế thanh toán). Việc chậm thanh toán này (bao gồm cả tiền lãi chậm thanh toán) của Bên Nhận Chuyển Nhượng tối đa không quá ba mươi (30) ngày kể từ ngày đến hạn phải thanh toán. Nếu quá thời hạn trên mà Bên Nhận Chuyển Nhượng vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì Bên Chuyển Nhượng có quyền đơn phương hủy bỏ Hợp Đồng này đồng thời áp dụng chế tài theo quy định tại Khoản 4 Điều này của Hợp Đồng để xử lý vi phạm của Bên Nhận Chuyển Nhượng.

2. Hai Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Chuyển Nhượng chậm trễ bàn giao đất cho Bên Nhận Chuyển Nhượng như sau:
  - (a) Nếu Bên Nhận Chuyển Nhượng đã thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp Đồng này (bao gồm cả tiền lãi chậm thanh toán) nhưng quá thời hạn sáu mươi (60) ngày, kể từ ngày Bên Chuyển Nhượng phải bàn giao đất theo thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp Đồng này mà Bên Chuyển Nhượng vẫn chưa bàn giao đất cho Bên Nhận Chuyển Nhượng thì Bên Chuyển Nhượng phải thanh toán cho Bên Nhận Chuyển Nhượng khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất là 0,05%/ngày (không phải không năm phần trăm trên ngày) trên tổng số tiền mà Bên Nhận Chuyển Nhượng đã thanh toán cho Bên Chuyển Nhượng (không bao gồm lãi chậm thanh toán) tính từ ngày thứ sáu mươi mốt (61) trở đi cho đến ngày bàn giao thực tế cho Bên Nhận Chuyển Nhượng.
  - (b) Nếu Bên Chuyển Nhượng chậm bàn giao đất quá một trăm hai mươi (120) ngày, kể từ ngày phải bàn giao đất theo thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp Đồng này thì Bên Nhận Chuyển Nhượng có quyền tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao đất mới hoặc đơn phương hủy bỏ Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 9 của Hợp Đồng này.

Trong trường hợp này, Bên Chuyển Nhượng phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Nhận Chuyển Nhượng đã thanh toán (không tính lãi suất và không bao gồm các khoản lãi chậm thanh toán mà Bên Nhận Chuyển Nhượng đã thanh toán cho Bên Chuyển Nhượng) và bồi thường cho Bên Nhận Chuyển Nhượng khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng tương đương với 20% (hai mươi phần trăm) Giá Chuyển Nhượng (chưa tính thuế).

3. Trường hợp đến hạn bàn giao đất theo thông báo của Bên Chuyển Nhượng và quyền sử dụng đất đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này mà Bên Nhận Chuyển Nhượng không nhận bàn giao thì:
  - (a) Bên Nhận Chuyển Nhượng được coi là đã nhận bàn giao đất trên thực địa. Mọi vấn đề phát sinh và rủi ro liên quan đến Lô Đất kể từ thời điểm bàn giao thuộc về Bên Nhận Chuyển Nhượng; hoặc



- (b) Bên Chuyển Nhượng có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này bằng cách gửi văn bản thông báo cho Bên Mua trước tối thiểu mười lăm (15) ngày tính đến ngày dự kiến chấm dứt (“**Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng**”). Hợp Đồng sẽ tự động chấm dứt vào ngày thứ mười sáu (16) kể từ ngày của Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng hoặc một thời điểm khác nêu tại Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng, tùy thời điểm nào muộn hơn.

Trong trường hợp này, Bên Chuyển Nhượng có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Nhận Chuyển Nhượng. Bên Chuyển Nhượng sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Nhận Chuyển Nhượng đã thanh toán (không có lãi suất và không bao gồm các khoản lãi chậm thanh toán mà Bên Nhận Chuyển Nhượng đã thanh toán cho Bên Chuyển Nhượng) sau khi đã khấu trừ các khoản phạt tương ứng với 20% (hai mươi phần trăm) Giá Chuyển Nhượng (chưa tính thuế) sau khi có khách hàng mới ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

4. Nếu Bên Nhận Chuyển Nhượng vi phạm nghĩa vụ Hợp Đồng dẫn đến Bên Chuyển Nhượng có quyền đơn phương hủy bỏ Hợp Đồng thì Bên Nhận Chuyển Nhượng sẽ phải chịu phạt và bồi thường thiệt hại với mức bằng 20% Giá Chuyển Nhượng. Khi đó:
- (a) Bên Chuyển Nhượng có quyền chuyển nhượng Lô Đất cho Bên thứ ba bất kỳ mà không cần có sự đồng ý của Bên Nhận Chuyển Nhượng.
- (b) Bên Nhận Chuyển Nhượng sẽ được nhận lại phần Giá Chuyển Nhượng (không tính lãi và không bao gồm các khoản lãi chậm thanh toán mà Bên Nhận Chuyển Nhượng đã thanh toán cho Bên Chuyển Nhượng) đã thanh toán cho Bên Chuyển Nhượng sau khi Bên Chuyển Nhượng đã trừ đi khoản tiền phạt và bồi thường thiệt hại tương đương 20% Giá Chuyển Nhượng và các nghĩa vụ tài chính khác mà Bên Nhận Chuyển Nhượng phải nộp theo quy định tại Hợp Đồng. Bên Nhận Chuyển Nhượng được nhận lại khoản tiền này sau khi Bên Chuyển Nhượng đã hoàn thành thủ tục chuyển nhượng và thu được toàn bộ số tiền chuyển nhượng Lô Đất từ Bên thứ ba theo điểm a khoản này.

#### **Điều 8. Cam kết của các bên**

1. Bên Chuyển Nhượng cam kết:
  - a) Quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này không thuộc diện đã chuyển nhượng cho người khác, không thuộc diện bị cấm chuyển nhượng theo quy định của pháp luật;
  - b) Quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này được tạo lập theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên Nhận Chuyển Nhượng;
2. Bên Nhận Chuyển Nhượng cam kết:
  - a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Quyền sử dụng đất chuyển nhượng;
  - b) Đã được Bên Chuyển Nhượng cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến quyền sử dụng đất, Bên Nhận Chuyển Nhượng đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của hợp đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên Nhận Chuyển Nhượng đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Nhận Chuyển Nhượng cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;



- c) Số tiền Bên Nhận Chuyển Nhượng quyền sử dụng đất trả cho Bên Chuyển Nhượng theo hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Chuyển Nhượng sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Nhận Chuyển Nhượng đã thanh toán cho Bên Chuyển Nhượng theo hợp đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất này thì hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai bên;
- d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Chuyển Nhượng yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Nhận Chuyển Nhượng;
- 3. Việc ký kết hợp đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
- 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 hai bên. Hai 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 hai bên.
- 5. Hai bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong hợp đồng này.
- 6. Các thỏa thuận khác do các bên thỏa thuận:
  - a) Trường hợp Bên Nhận Chuyển Nhượng vi phạm điểm c khoản 2 Điều này, nếu số tiền Bên Nhận Chuyển Nhượng dùng để thanh toán Giá Chuyển Nhượng không đảm bảo quy định này dẫn đến số tiền Bên Nhận Chuyển Nhượng thanh toán bị Cơ Quan Nhà Nước Có Thẩm Quyền thu hồi và Bên Nhận Chuyển Nhượng không bù đắp lại được số tiền này cho Bên Chuyển Nhượng thì Bên Chuyển Nhượng được quyền chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng (số tiền bị Cơ Quan Nhà Nước Có Thẩm Quyền thu hồi được coi là số tiền Bên Nhận Chuyển Nhượng chậm thanh toán). Trong trường hợp này, Bên Nhận Chuyển Nhượng phải bồi thường thiệt hại, chịu phạt chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Hợp Đồng;
  - b) Các Bên có trách nhiệm bảo mật thông tin của Bên còn lại và bảo mật các thông tin liên quan đến Hợp Đồng, trừ các thông tin đã được công khai rộng rãi hoặc việc cung cấp thông tin theo quy định pháp luật hoặc theo yêu cầu của Cơ Quan Nhà Nước Có Thẩm Quyền. Quy định bảo mật có hiệu lực và ràng buộc Các Bên trong suốt thời hạn hiệu lực Hợp Đồng và kể cả sau khi Hợp Đồng chấm dứt, Bên nào vi phạm nghĩa vụ bảo mật gây thiệt hại cho Bên còn lại sẽ phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

### **Điều 9. Chấm dứt hợp đồng**

- 1. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng:
  - a) Hai bên đồng ý chấm dứt hợp đồng. Trong trường hợp này, hai bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt hợp đồng;
  - b) Bên Nhận Chuyển Nhượng chậm thanh toán tiền nhận chuyển nhượng theo thỏa thuận tại đoạn (i) điểm b khoản 2 Điều 6 của hợp đồng này;
  - c) Bên Chuyển Nhượng chậm bàn giao đất theo thỏa thuận tại Điều 4 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 120 (Một trăm hai mươi) ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và hai bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai 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.
2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều này như: hoàn trả lại tiền nhận chuyển nhượng, tính lãi, các khoản phạt và bồi thường,... do hai bên thỏa thuận cụ thể.

### **Điều 10. Sự kiện bất khả kháng**

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, phiến loạn, khởi nghĩa, phá hoại hay rối loạn xã hội, đình công, bệnh dịch, hỏa hoạn, 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.

Các Bên thống nhất các trường hợp tại điểm (a) đến điểm (d) nêu trên phải đồng thời thỏa mãn yêu cầu sau: (i) sự kiện xảy ra khách quan, không thể lường trước được; (ii) việc đó làm gián đoạn, gây trở ngại hoặc ngăn cản việc thực hiện nghĩa vụ của một bên và/hoặc Các Bên phát sinh từ Hợp Đồng này cũng như việc thực hiện Hợp Đồng này; (iii) Các Bên không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép.

2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.
3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này 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. 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 này.
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 điểm d khoản 1 Điều 10 của hợp đồng này.
5. Các thỏa thuận khác: 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 một trăm hai mươi (120) 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. Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo điểm (d) khoản 1 Điều 9 thì Bên Chuyển Nhượng sẽ hoàn trả lại cho Bên Nhận Chuyển Nhượng toàn bộ số tiền Bên Nhận Chuyển Nhượng đã thanh toán cho Hợp Đồng này trên cơ sở không tính lãi. Trong trường hợp này các khoản phạt, tính lãi, ... không liên quan đến sự kiện bất khả kháng nêu trên vẫn được thực hiện.

#### **Điều 11. Thông báo**

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 hoặc theo Thông Báo của mỗi Bên tại từng thời điểm. Bên gửi không chịu trách nhiệm về việc tài liệu gửi không đến được Bên kia do (i) Địa chỉ cung cấp sai; (ii) Bên kia đã chuyển địa điểm và không thông báo lại cho Bên gửi; (iii) Các trường hợp thất lạc không do lỗi của Bên gửi.
2. Hình thức thông báo giữa Các Bên: Thông báo có thể được gửi bằng Email hoặc thư bảo đảm hoặc giao trực tiếp hoặc gọi điện hoặc tin nhắn SMS, Zalo, Viber ... hoặc bằng bất kỳ hình thức khác do Bên Chuyển Nhượng quy định.
3. Bên nhận thông báo: theo thông tin ghi tại phần đầu của Hợp Đồng. Trong trường hợp Bên Nhận Chuyển Nhượng có nhiều chủ thể: Bên Nhận Chuyển Nhượng thống nhất chủ thể đầu tiên trong danh sách Bên Nhận Chuyển Nhượng tại Hợp Đồng này là đại diện nhận thông báo của Bên Nhận Chuyển Nhượng.

Trường hợp Bên Nhận Chuyển Nhượng có từ 02 (hai) người trở lên, để thuận tiện trong quá trình thực hiện Hợp Đồng, Bên Nhận Chuyển Nhượng đồng ý rằng mọi hành vi được thực hiện bởi một trong hai người của Bên Nhận Chuyển Nhượng, nếu có, được xem là hành vi của Bên Nhận Chuyển Nhượng và hoặc mọi thông báo/giao dịch của Bên Chuyển Nhượng với/cho một trong hai người của Bên Nhận Chuyển Nhượng được xem là thông báo/giao dịch với Bên Nhận Chuyển Nhượng; các hành vi, thông báo/giao dịch này sẽ ràng buộc trách nhiệm của tất cả những người thuộc Bên Nhận Chuyển Nhượng. Để làm rõ, tùy thuộc vào quyết định của Bên Chuyển Nhượng và/hoặc quy định của pháp luật, Bên Chuyển Nhượng có quyền yêu cầu tất cả mọi người trong Bên Nhận Chuyển Nhượng tham gia thực hiện một nội dung nào đó trong phạm vi Hợp Đồng này mà không cần giải thích gì thêm.

4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến hợp đồng này phải được lập thành văn bản. Hai 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 khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều 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 chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax; Vào ngày gửi thành công email, tin nhắn SMS, zalo, viber ... trường hợp gửi thông báo bằng email, tin nhắn SMS; zalo, viber..
  - c) Vào ngày thứ ba, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;
  - d) Các thỏa thuận khác:



- (i). Tùy từng trường hợp cụ thể, Các Bên có thể thông báo với nhau bằng thông điệp âm thanh, họp trực tuyến, gọi điện thoại, tin nhắn văn bản, tin nhắn zalo, viber, email ... cũng được xem là một dạng văn bản ngắn thể hiện nội dung công việc cần thông báo tới bên còn lại theo thông tin liên hệ của Các Bên.
  - (ii). Các Bên công nhận rằng, các thông báo/thư từ/tài liệu giữa Các Bên được coi là đã gửi hợp lệ khi đã được gửi đến đúng địa chỉ của mỗi Bên theo quy định của Hợp Đồng này mà không bắt buộc người nhận là chính Bên Nhận Chuyển Nhượng hoặc đại diện theo pháp luật của Bên Chuyển Nhượng ký xác nhận đã nhận thư/thông báo.
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 do các bên thỏa thuận,...*) 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 12. Các thỏa thuận khác**

1. Trường hợp Hợp Đồng này được cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu sửa đổi hoặc điều chỉnh để đáp ứng việc tuân thủ theo mẫu hoặc quy định của pháp luật Việt Nam thì Các Bên sẽ tiến hành điều chỉnh hoặc ký kết lại Hợp Đồng.
2. Bên Chuyển Nhượng sẽ bàn giao các điểm đấu nối của hệ thống điện, hệ thống cấp thoát nước sau khi hoàn thành xong hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Để không nhầm lẫn, Bên Nhận Chuyển Nhượng có trách nhiệm và chịu chi phí đấu nối điện, nước từ điểm đấu nối bên ngoài khuôn viên Lô Đất vào trong Lô Đất theo quy định về quản lý hạ tầng kỹ thuật của Bên Chuyển Nhượng.
3. Trường hợp có sai sót trong việc nhập thông tin, số liệu hoặc sai sót do tính toán trong quá trình thực hiện Hợp Đồng, mà Bên Chuyển Nhượng hoặc Bên Nhận Chuyển Nhượng chứng minh được thông tin, số liệu đó là sai theo các điều khoản, điều kiện của Hợp Đồng, và các Phụ Lục và/hoặc văn bản, thỏa thuận liên quan mà Các Bên đã ký kết, thống nhất trên thực tế thì Bên kia đồng ý chấp nhận các số liệu, thông tin được điều chỉnh lại.

#### **Điều 13. Giải quyết tranh chấp**

Mọi tranh chấp phát sinh từ việc thực hiện Hợp Đồng này trước hết phải được giải quyết thông qua thương lượng, hòa giải giữa Các Bên. Trong trường hợp thương lượng, hòa giải không đạt kết quả thì tranh chấp sẽ được đưa ra giải quyết tại cơ quan Tòa án có thẩm quyền. Để thể hiện nguyên tắc ưu tiên giải quyết tranh chấp thông qua thương lượng, hòa giải thì trước khi gửi đơn khởi kiện lên Tòa án, Bên đưa vụ việc ra Tòa án phải thông báo cho Bên còn lại được biết trước ít nhất ba mươi (30) ngày

#### **Điều 14. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng**

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký
2. Hợp đồng này có 14 điều, với .... trang (chưa bao gồm phụ lục và các tài liệu đính kèm), được lập thành (05) bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên Nhận Chuyển Nhượng giữ (01)

bản, Bên Chuyển Nhượng giữ (04) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Nhận Chuyển Nhượng.

3. Kèm theo hợp đồng này là các giấy tờ liên quan về đất đai gồm: Các tài liệu theo phụ lục đính kèm Hợp Đồng.
4. Các phụ lục đính kèm hợp đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của hai bên là nội dung không tách rời hợp đồng này và có hiệu lực thi hành đối với hai bên.
5. 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 hai bên.

**BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG**

**ĐẠI DIỆN BÊN CHUYỂN NHƯỢNG  
TỔNG GIÁM ĐỐC**



**PHỤ LỤC 1**

**SƠ ĐỒ, VỊ TRÍ, RANH GIỚI CỦA LÔ ĐẤT**

*(đính kèm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số ..... /HĐCNQSDĐ/BCH)*

## PHỤ LỤC 2

### TIỀN ĐỘ THANH TOÁN

(đính kèm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số ..... /HĐCNQSĐĐ/BCH)

<b>Đợt thanh toán</b>	<b>Thời gian thanh toán</b>	<b>Tỉ lệ thanh toán (theo Giá Chuyển Nhượng)</b>	<b>Thành tiền (VND)</b>
Đợt 1	Ngay khi ký Hợp Đồng này	[....]	[....]
Đợt 2	Không chậm hơn ngày ...	[....]	[....]
Đợt 3	Theo thông báo của Bên Chuyển Nhượng khi Lô đất được cấp Giấy Chứng Nhận	[....]	[....]
	<b>Tổng cộng</b>	[....]	[....]



### PHỤ LỤC 3

## NỘI QUY KHU DÂN CƯ TẠI KHU ĐÔ THỊ BẮC CẦU HÀN (Giai đoạn 1) (đính kèm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số ..... /HDCNQSDĐ/BCH)

### CHƯƠNG 1 – 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) **Khu Đô Thị** có nghĩa là toàn bộ Nhà Ở, Khu Vực Chung Và Các Công Trình Tiện Ích Chung nằm trong Khu đô thị mới Bắc cầu Hàn (giai đoạn 1) tại xã Minh Tân, huyện Nam Sách và xã An Thượng, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.
- (b) **Ban Quản Lý** được quy định tại Điều 3 của Nội Quy này;
- (c) **Lô Đất** là phần đất thuộc Dự Án thuộc sở hữu của Cư Dân, có vị trí, diện tích và đặc điểm được chi tiết tại Hợp Đồng Mua Bán/Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất
- (d) **Nhà Ở** là toàn bộ hạng mục và công trình được phép xây dựng trên Lô Đất nằm trong phạm vi Khu Đô Thị nhằm mục đích để ở và phục vụ các nhu cầu sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân.
- (e) **Giấy Chứng Nhận** là giấy chứng nhận quyền sử dụng Lô Đất và/hoặc quyền sở hữu Nhà Ở.
- (f) **Hợp Đồng Mua Bán** là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng Lô Đất hoặc Hợp đồng mua bán nhà ở được ký giữa Chủ Đầu Tư và Chủ Sở Hữu.
- (g) **Chủ Đầu Tư** là Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng số 18 (đại diện cho Liên danh Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng số 18 – Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng số 18.1) hay còn được gọi là “**Bên Chuyển Nhượng**”/“**Bên Bán**” theo quy định tại Hợp Đồng Chuyển Nhượng Quyền Sử Dụng Đất/Hợp Đồng Mua Bán.
- (h) **Chủ Sở Hữu Nhà Ở/Chủ Sở Hữu** có nghĩa là bất kỳ cá nhân/tổ chức nào có quyền sở hữu hợp pháp đối với (các) Nhà Ở và/hoặc Lô Đất tại Khu Đô Thị;
- (i) **Người Cư Ngụ Khác** nghĩa là bất kỳ người nào khác ngoài Chủ Sở Hữu, dù ngắn hạn hay dài hạn, sống trong hay ngụ tại hay sử dụng Nhà Ở dưới bất kỳ hình thức nào bao gồm:
  - (i). Những thành viên gia đình hoặc người giúp việc (nếu có) của Chủ Sở Hữu; và/hoặc
  - (ii). Khách thăm/người được mời của Chủ Sở Hữu/Bên thuê/Bên thuê lại, kể cả nhà thầu của họ; và/hoặc

- (iii). Bên thuê, Bên thuê lại Nhà Ở; và/hoặc
- (iv). Bất kỳ người nào khác mà Chủ Sở Hữu cho phép được vào hay sống trong hay ngụ tại hay sử dụng Nhà Ở dưới bất kỳ hình thức nào, dù ngắn hạn hay dài hạn;
- (j) **Công Ty Quản Lý** là doanh nghiệp do Chủ Đầu Tư/Ban Quản Lý lựa chọn thực hiện dịch vụ quản lý, vận hành và các công việc khác theo Hợp đồng dịch vụ quản lý ký với Chủ Đầu Tư/Ban Quản Lý theo cách thức phù hợp;
- (k) **Cư Dân** bao gồm Chủ Sở Hữu, bên sử dụng, bên đi thuê, bên nhận chuyển nhượng, bên thuê lại hoặc là người có đăng ký hộ khẩu tạm trú, thường trú thuộc Khu đô thị;
- (l) **Hội Nghị Cư Dân** là cuộc họp của (các) Cư Dân trong Khu Đô Thị
- (m) **Dịch Vụ** có nghĩa là các công việc do Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý cung cấp và được quy định tại Điều 5 của Nội Quy;
- (n) **Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung** có nghĩa là Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung của Khu đô thị bao gồm các hạng mục được liệt kê cụ thể trong Tiêu Mục 02 đính kèm Nội Quy này;
- (o) **Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở/Hợp Đồng Mua Bán** là hợp đồng mua bán Nhà Ở thuộc Khu Đô Thị ký kết giữa Bên Bán/Chủ Đầu Tư và Chủ Sở Hữu;
- (p) **Nội Quy** tất cả các quy định được viện dẫn trong văn bản này bao gồm cả các phụ lục đính kèm và các sửa đổi, bổ sung do Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản Lý/Ban Quản Lý ban hành tùy từng thời điểm (nếu có);
- (q) **Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Đầu Tư** là các công trình do Chủ Đầu Tư đầu tư và xây dựng bên trong Khu đô thị bao gồm nhưng không giới hạn ở công trình văn phòng, thương mại, kinh doanh dịch vụ, công trình khách sạn, nghỉ dưỡng, trường học, bệnh viện, trung tâm thể thao, chỗ đỗ xe và các phần diện tích/công trình tiện ích khác nằm ngoài Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Sở Hữu và nằm ngoài Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung;  

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 xây dựng bằng chi phí của Chủ Đầu Tư, không được phân bổ và Giá Bán Nhà Ở và được Chủ Đầu Tư thông báo vào từng thời điểm.
- (r) **Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Sở Hữu** bao gồm cả phần đất và tài sản có trên đất đối với khu nhà (nhà phố, Nhà Ở) và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn nhà;
- (s) **Phí Dịch Vụ Quản Lý** là khoản phí mà Chủ Sở Hữu phải trả hàng tháng cho Dịch Vụ mà Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý cung cấp theo quy định tại Nội Quy. Chủ Sở Hữu có nghĩa vụ trả các loại phí này kể từ thời điểm Chủ Đầu Tư bàn giao Nhà Ở theo quy định của Hợp Đồng Mua Bán;



- (t) **Pháp Luật Việt Nam** là tất cả các quy phạm pháp luật, chỉ thị, quyết định hành chính, giấy phép và thông báo của Cơ Quan Nhà Nước Có Thẩm Quyền có hiệu lực tại từng thời điểm; và
- (u) **Việt Nam** có nghĩa là nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam.

## 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.
- (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 và toàn Khu Đô Thị;
- (b) Nâng cao chất lượng cuộc sống của Cư Dân;
- (c) Duy trì và bảo đảm trật tự an ninh, vệ sinh môi trường, an toàn và chất lượng cho Khu Đô Thị;
- (d) Xây dựng khu dân cư văn minh, sạch đẹp, lịch sự, đoàn kết, phát huy các giá trị tinh thần, thuần phong, mỹ tục tốt đẹp; và
- (e) Gia tăng giá trị bất động sản của Nhà Ở, Lô Đất tại Khu Đô Thị;

### 2.2. Nội Quy này được áp dụng cho tất cả các Cư Dân, khách, nhà thầu của Cư Dân và tất cả các cá nhân, tổ chức khác đến thăm, làm việc và tham gia các hoạt động tại Khu Đô Thị. Tùy theo nhu cầu thực tế, Nội Quy này có thể được Chủ Đầu Tư sửa đổi hay điều chỉnh phù hợp tùy từng thời điểm.

## CHƯƠNG II - CƠ CẤU TỔ CHỨC QUẢN LÝ KHU ĐÔ THỊ

### Điều 3. Ban Quản Lý

- 3.1 Bằng việc ký kết vào Hợp Đồng Mua Bán và/hoặc Thỏa Thuận Tuân Thủ Nội Quy, Cư Dân chấp nhận và đồng ý rằng Ban Quản Lý là cơ quan cao nhất chịu trách nhiệm thay mặt Chủ Đầu Tư, Cư Dân quản lý và vận hành Khu Nhà Ở. Cư Dân đồng ý rằng tất cả 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.
- 3.2 Ban Quản Lý chịu trách nhiệm quản lý và vận hành Khu Đô Thị, bao gồm nhưng không giới hạn ở những công việc sau:
  - (a) Đảm bảo việc Cư Dân tuân thủ Nội Quy;

- (b) Đảm bảo công tác an ninh, trật tự và an toàn xã hội cho Cư Dân và toàn Khu Đô Thị;
- (c) Quản lý tài chính các chi phí liên quan đến Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung;
- (d) Quản lý tài chính các chi phí liên quan đến Phân Sở Hữu Riêng Của Chủ Sở Hữu theo thỏa thuận giữa Chủ Đầu Tư và Chủ Sở Hữu (nếu có);
- (e) Quản lý kỹ thuật các vấn đề liên quan đến Khu Đô Thị;
- (f) Quản lý các vấn đề hành chính liên quan đến việc tổ chức Hội Nghị Cư Dân bao gồm nhưng không giới hạn ở xác định thời gian, địa điểm họp, gửi thông báo mời họp cho Cư Dân, dự thảo chương trình làm việc, biên bản họp Hội Nghị Cư Dân, cập nhật danh sách Chủ Sở Hữu/Cư Dân;
- (g) Đảm bảo các công tác vệ sinh, cảnh quan Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích; và
- (h) Xử lý các vi phạm của Cư Dân theo Điều 14 Nội Quy này.

3.3 Ban Quản Lý sẽ cung cấp thông tin và các hướng dẫn để Cư Dân có thể thoải mái sinh sống tại Khu Đô Thị và dễ dàng tuân thủ các quy định được ban hành.

#### **Điều 4. Hội Nghị Cư Dân**

- 4.1. Trong trường hợp Pháp Luật Việt Nam có quy định và có trên 75% (bảy mươi lăm phần trăm) tổng số Nhà Ở trong Khu Đô Thị có Cư Dân sinh sống và có yêu cầu, Ban Quản Lý sẽ chủ trì và phối hợp với Cư Dân và cơ quan chính quyền địa phương để tổ chức Hội Nghị Cư Dân.
- 4.2. Hội Nghị Cư Dân được tổ chức trong trường hợp cần thiết và có trên 50% (năm mươi phần trăm) tổng số Chủ Sở Hữu trong Khu Đô Thị đề nghị bằng văn bản.
- 4.3. Chủ Sở Hữu có thể ủy quyền cho người khác đại diện cho mình tham gia họp với điều kiện phải thông báo bằng văn bản cho Ban Quản Lý. Người đại diện của Chủ Sở Hữu này có quyền và nghĩa vụ như Chủ Sở Hữu theo Nội Quy này.

### **CHƯƠNG III - CUNG CẤP DỊCH VỤ**

#### **Điều 5. Hình thức quản lý**

- 5.1. Tùy theo quyết định của mình, Chủ Đầu Tư có thể tự mình hoặc thuê Công Ty Quản Lý để thực hiện các Dịch Vụ phù hợp với các quy định tại Nội Quy này để đảm bảo Khu Đô Thị được quản lý, vận hành và duy trì phù hợp với tiêu chuẩn và chất lượng của một Khu Đô Thị đồng bộ, hiện đại và cao cấp.
- 5.2. Chủ Đầu Tư có toàn quyền lựa chọn Công Ty Quản Lý trên cơ sở đánh giá khả năng và năng lực của Công Ty Quản Lý phù hợp với các tiêu chuẩn của Chủ Đầu Tư và phạm vi Dịch Vụ.



## **Điều 6. Phạm vi Dịch vụ Quản Lý**

- 6.1. Công việc mà Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý phải thực hiện bao gồm các công việc sau (sau đây gọi là “**Dịch Vụ**”):
- (a) Quét dọn, vệ sinh công cộng, thu gom rác thải, diệt côn trùng tại Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung và đảm bảo Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung sạch sẽ và ngăn nắp;
  - (b) 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;
  - (c) Chăm sóc vườn hoa, thảm cỏ, sân chơi, hồ nước và các hạng mục công cộng khác trong khuôn viên của Khu Đô Thị;
  - (d) 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, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị sử dụng chung;
  - (e) Kiểm tra, đôn đốc Cư Dân trong Khu Đô Thị tuân thủ Nội Quy; và
  - (f) Thực hiện các công việc cần thiết khác nhằm bảo đảm 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 Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung.
  - (g) 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.
- 6.2. Chủ Đầu Tư có thể điều chỉnh phạm vi Dịch Vụ cũng như Phí Dịch Vụ vào từng thời điểm bằng một văn bản thông báo gửi Cư Dân trước mười (10) ngày tính đến thời điểm áp dụng điều chỉnh.

## **Điều 7. Phí Dịch Vụ Quản Lý**

- 7.1. Cư Dân phải thanh toán cho Chủ Đầu Tư (thông qua Ban Quản Lý) hoặc Công Ty Quản Lý một khoản phí dịch vụ nhằm mục đích chi trả cho việc cung cấp các Dịch Vụ nêu trên (sau đây gọi là “**Phí Dịch Vụ**”). Phí Dịch Vụ được sử dụng để trang trải các chi phí trong quá trình cung cấp Dịch Vụ Quản Lý của Ban Quản Lý hoặc Công Ty Quản Lý, bao gồm nhưng không giới hạn ở các chi phí sau:
- (a) Chi phí sử dụng năng lượng, nguyên, nhiên, vật liệu và các chi phí khác (nếu có) để phục vụ công tác vận hành, duy tu máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống chiếu sáng, hệ thống cấp nước công cộng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các trang thiết bị khác ... của Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung;
  - (b) Chi phí nhân công điều khiển và duy trì hoạt động các hạng mục thuộc Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung;
  - (c) Chi phí cho các dịch vụ: vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, diệt côn trùng, giữ gìn

an ninh, trật tự chung và các dịch vụ khác (nếu có) trong Khu Nhà Ở;

- (d) Chi phí quản lý chung của Chủ Đầu tư hoặc Công Ty Quản Lý được phân bổ vào Phí Dịch Vụ, bao gồm nhưng không giới hạn ở chi phí tiền lương, tiền công và các khoản phụ cấp lương, chi phí bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, các chi phí khác cho bên thứ ba như chi phí xét nghiệm nước, hệ thống chống sét, chi phí xin giấy phép vận hành và các khoản trích nộp khác từ quỹ lương trả cho bộ phận quản lý của Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý;
- (e) Khoản tiền phải chi trả nhằm duy trì trật tự, vệ sinh, cảnh quan của các hạng mục cây cảnh, thảm cỏ, đường nội bộ, hồ nước, đèn đường, bảng tín hiệu, cổng chính ra vào, hệ thống cấp thoát nước, trạm điện ... được sử dụng chung bởi toàn bộ Cư Dân trong Khu Đô Thị.
- (f) Chi phí bảo hiểm tài sản/trách nhiệm công cộng cho các tài sản cho Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung.
- (g) Các chi phí cần thiết khác (nếu có).

7.2. Hàng năm, Chủ Đầu Tư (thông qua Ban Quản Lý) hoặc Công Ty Quản Lý sẽ dự trù ngân sách năm cho tổng Phí Dịch Vụ và thông báo kịp thời tới Cư Dân về khoản Phí Dịch Vụ mà mỗi Chủ Sở Hữu Nhà Ở phải nộp hàng tháng.

7.3. Trong trường hợp Cư Dân có nhu cầu sử dụng thêm dịch vụ, tiện ích nào khác ngoài các dịch vụ nằm trong Dịch Vụ Quản Lý quy định tại Nội Quy này thì ngoài Phí Dịch Vụ, Cư Dân sẽ phải thanh toán phí phát sinh cho Ban Quản lý hoặc Công Ty Quản Lý theo quy định được ban hành của Ban Quản Lý (hoặc Công Ty Quản Lý) tùy từng thời điểm;

7.4. Cho mục đích đảm bảo Khu Đô Thị được duy trì phù hợp với tiêu chuẩn và chất lượng của một Khu Đô Thị văn minh, hiện đại và cao cấp, Cư Dân đồng ý rằng Chủ Đầu Tư 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).

7.5. 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.

7.6. Trường hợp Chủ Sở Hữu vi phạm nghĩa vụ thanh toán Phí Dịch Vụ như quy định tại Nội Quy này thì Chủ Sở Hữu có trách nhiệm thanh toán tiền lãi trên số tiền chậm thanh toán với lãi suất bằng 10%/năm tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thanh toán thực tế.



## **Điều 8. Thanh toán Phí Dịch Vụ**

- 8.1. Trong năm đầu tiên, Phí Dịch Vụ hàng tháng được tính ở mức như quy định tại Tiểu Mục 01 của Nội Quy. Phí Dịch Vụ cho sáu (06) tháng đầu tiên sẽ được Chủ Sở Hữu đóng một lần cùng đợt thanh toán khi nhận bàn giao Nhà Ở hoặc Lô Đất theo thông báo bàn giao của Chủ Đầu Tư.
- 8.2. Từ tháng thứ bảy (07) trở đi, Cư Dân phải thanh toán trước và đầy đủ Phí Dịch Vụ hàng tháng trong thời hạn ba (03) ngày đầu tiên của mỗi tháng cho Ban Quản Lý hoặc Công Ty Quản Lý.
- 8.3. Trường hợp Cư Dân không thanh toán Phí Dịch Vụ trong thời hạn hai (02) tháng liên tiếp, Ban Quản Lý có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp một số dịch vụ sinh hoạt và tiện ích.
- 8.4. Từ năm thứ hai (02) trở đi, mức Phí Dịch Vụ này sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với các chi phí thực tế và mặt bằng giá cả thị trường tại từng thời điểm và được Chủ Đầu Tư/Ban Quản Lý hoặc Công Ty Quản Lý thông báo tới Cư Dân để thực hiện. Nếu tổng số tiền thu được từ khoản thanh toán Phí Dịch Vụ vào cuối năm dương lịch thấp hơn số tiền đã chi cho năm đó thì Cư Dân sẽ đóng góp bổ sung khoản tiền thiếu hụt tương ứng với diện tích đất của từng căn nhà theo thông báo của Ban Quản Lý.

## **CHƯƠNG IV - QUYỀN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA CHỦ ĐẦU TƯ VÀ CƯ DÂN**

### **Điều 9. Quyền và Trách Nhiệm của Chủ Đầu Tư**

- 9.1. Chủ Đầu Tư, theo quyết định của mình, có quyền thực hiện bất kỳ quyền nào phù hợp với quy định tại Nội Quy, bao gồm nhưng không giới hạn:
  - (a) Tự mình thực hiện hoặc chỉ định một Công Ty Quản Lý có đủ năng lực để cung cấp Dịch Vụ trong phạm vi và phù hợp với các quy định của Nội Quy này;
  - (b) Tự mình thực hiện hoặc lựa chọn đơn vị cung cấp hoặc một số dịch vụ, tiện ích để Cư Dân ký hợp đồng dịch vụ trực tiếp với các đơn vị cung cấp đó, phù hợp với quy định của Nội Quy và thực tế vận hành của Khu Đô Thị.
  - (c) Trực tiếp (thông qua Ban Quản Lý/Công Ty Quản Lý) thu (các) Phí Dịch Vụ và các khoản phí khác do Cư Dân thanh toán và theo các điều khoản của Nội Quy và quản lý ngân sách của các khoản phí này; và
  - (d) Tự mình hoặc yêu cầu Công Ty Quản Lý hoặc đơn vị cung cấp đình chỉ hoặc ngừng cung cấp một số tiện ích cho Nhà Ở nếu Cư Dân vi phạm Nội Quy này.
  - (e) Chuyển giao/chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ quyền tài sản của Chủ Đầu Tư, các quyền và nghĩa vụ của Chủ Đầu Tư theo quy định tại Nội Quy này cho các công ty thành viên, công ty liên kết hoặc bên thứ ba bất kỳ theo toàn quyền quyết định của Chủ Đầu Tư tùy từng thời điểm;
- 9.2. Phù hợp với quy định tại Nội Quy, Chủ Đầu Tư có các trách nhiệm dưới đây:

- (a) Thực hiện đúng và đầy đủ Dịch Vụ theo quy định tại Nội Quy và đảm bảo duy trì Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung luôn ở trong tình trạng hoạt động tốt; và
- (b) Lưu giữ hồ sơ bảo trì và các giấy tờ, tài liệu và các công việc cần thiết khác theo quy định của Pháp Luật Việt Nam.
- (c) Trong trường hợp Hội Nghị Cư Dân có yêu cầu, Chủ Đầu Tư sẽ cung cấp các báo cáo liên quan đến việc quản lý ngân sách của khoản Phí Dịch Vụ Quản Lý.

## **Điều 10. Quyền và Trách Nhiệm của Cư Dân**

### 10.1. Cư Dân sẽ có các quyền, bao gồm:

- (a) Được hưởng lợi trực tiếp từ một môi trường sống trong lành, vệ sinh, văn minh và thân thiện thông qua việc chấp hành các quy định trong Nội Quy này;
- (b) Được sử dụng Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung theo quy định của Nội Quy này và sử dụng Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Đầu Tư với điều kiện được Chủ Đầu Tư đồng ý và phải tuân thủ các quy định riêng do Chủ Đầu Tư ban hành; và
- (c) Các quyền khác phù hợp với Nội Quy và các thỏa thuận khác bằng văn bản với Chủ Đầu Tư.

### 10.2. Cư Dân sẽ có các trách nhiệm, bao gồm:

- (a) Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định tại Nội Quy này, Hợp Đồng Mua Bán, đồng thời hỗ trợ Ban Quản Lý phát hiện và thông báo cho Ban Quản Lý các hành vi vi phạm các quy định của các văn bản trên để có biện pháp ngăn chặn và xử lý kịp thời;
- (b) Tạo điều kiện thuận lợi để người có trách nhiệm của Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý/Ban Quản Lý thực hiện việc duy tu, bảo dưỡng và sửa chữa đối với Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung và thực hiện sửa chữa Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Sở Hữu (trên cơ sở Cư Dân trả phí) kịp thời và phù hợp theo các quy định trong Nội Quy này, Hợp Đồng Mua Bán nhằm đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ và mỹ quan chung của Khu Đô Thị;
- (c) Đóng Phí Dịch Vụ đầy đủ và đúng hạn theo quy định tại Nội Quy này;
- (d) Phải tuân thủ các quy định, nội quy hướng dẫn tại Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung và Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Đầu Tư do Chủ Đầu Tư ban hành;
- (e) Phải thực hiện đầy đủ chế độ đăng ký hộ khẩu hoặc tạm trú theo quy định của Pháp Luật Việt Nam trong trường hợp Cư Dân cư trú tại Khu Đô Thị, khi chuyển đi nơi khác thì phải khai báo tạm vắng theo quy định của Pháp Luật Việt Nam;
- (f) Tham dự mọi cuộc họp do Ban Quản Lý tổ chức để nhanh chóng nắm bắt được các thông tin cần thiết hoặc các vấn đề mới liên quan đến Khu Đô Thị, Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung và Nội Quy này. Ban Quản Lý sẽ gửi thông báo trước



ít nhất mười lăm (15) ngày cho Chủ Sở Hữu bằng thư trao tay hoặc chuyển phát nhanh hoặc email tới địa chỉ mà Chủ Sở Hữu đã đăng ký tại hồ sơ quản lý của Ban Quản Lý. Chủ Sở Hữu có thể ủy quyền cho người khác đại diện cho mình tham gia họp với điều kiện phải thông báo bằng văn bản họp lệ cho Ban Quản Lý trước khi cuộc họp diễn ra. Người đại diện của Chủ Sở Hữu này có quyền và nghĩa vụ như Chủ Sở Hữu theo Nội Quy này;

- (g) Sử dụng mọi biện pháp để phòng cháy và chữa cháy theo quy định pháp luật hiện hành và các quy định cụ thể của Chủ Đầu Tư;
- (h) Thực hiện các chính sách và tiêu chuẩn về gia đình và nếp sống văn hóa do chính quyền địa phương đề ra cũng như thiết lập, duy trì và giữ quan hệ tốt và sống hòa thuận với các Cư Dân khác trong Khu Đô Thị;
- (i) Trong thời gian sử dụng Nhà Ở, bảo trì và giữ cho mọi bộ phận bên trong Nhà Ở và Lô Đất luôn sạch sẽ, đảm bảo tính mỹ quan, gọn gàng và không làm ảnh hưởng đến mỹ quan chung của Khu Đô Thị tại mọi thời điểm và bằng chi phí của Cư Dân;
- (j) Không được xả rác thải, nước thải, chất độc hại, phóng uế... xuống không gian Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung trong khuôn viên Khu Đô Thị. Trong trường hợp vi phạm, Cư Dân có trách nhiệm phải bồi hoàn cho Chủ Đầu Tư mọi chi phí liên quan đến việc làm sạch, khôi phục lại nguyên trạng và khắc phục các hậu quả phát sinh. Ngoài ra, người vi phạm còn phải chịu phạt tiền theo mức do Chủ Đầu Tư quy định vào từng thời điểm;
- (k) Định kỳ ba (03) tháng/lần, thực hiện việc diệt côn trùng có hại trong phạm vi Nhà Ở;
- (l) Thực hiện các công việc và trách nhiệm khác theo thông báo của Chủ Đầu Tư và/hoặc Ban Quản Lý;
- (m) Nghiêm chỉnh tuân thủ và chấp nhận mọi nghĩa vụ khác của Cư Dân theo Nội Quy này và trong trường hợp vi phạm, bồi thường các tổn thất và thiệt hại của Chủ Đầu Tư và/hoặc những người cư ngụ tại các Nhà Ở khác trong Khu Đô Thị theo quy định của Nội Quy và pháp luật có liên quan.

## CHƯƠNG V - CÁC HẠN CHẾ ĐỐI VỚI CƯ DÂN

### Điều 11. Các hạn chế đối với Cư Dân trong việc sử dụng Nhà Ở và/hoặc Lô Đất

11.1 Khu Đô Thị sẽ được duy trì là một hệ thống hài hòa, thống nhất với môi trường sống có chất lượng cao. Do đó, Cư Dân trong Khu Đô Thị phải tuân thủ các điều kiện và hạn chế sau đây liên quan đến Nhà Ở và Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung để bảo vệ cho các lợi ích chung của cộng đồng và bảo vệ lợi ích riêng cho mỗi Cư Dân và Chủ Đầu Tư:

- (a) Nhà Ở chỉ được dùng phù hợp với quy định tại Hợp Đồng Mua Bán và Giấy Chứng Nhận, ngoài ra, không được sử dụng vào mục đích khác, trừ khi có sự chấp thuận bằng văn bản họp lệ của Ban Quản Lý/Chủ Đầu Tư;

- (b) Cư Dân không được làm bất cứ điều gì trái pháp luật, trái thuần phong mỹ tục hoặc có thể gây phiền phức hoặc gây khó chịu hoặc nguy hại đến Cư Dân khác trong Khu Đô Thị;
- (c) Cư Dân không được thay đổi hoặc chiếm dụng diện tích, không gian thuộc Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung, Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Đầu Tư và/hoặc Nhà Ở, Lô Đất của Cư Dân khác dưới mọi hình thức;
- (d) Cư Dân không được xả rác thải, nước thải, chất độc hại, đất hoặc chất bất kỳ đồ đạc nào trước cửa ra vào của Nhà Ở, đường đi, lề đường hay tại Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Đầu Tư và/hoặc Nhà Ở, Lô Đất của Cư Dân khác;
- (e) Cư Dân không được tổ chức hoặc cho phép tổ chức hay môi giới đánh bạc, mại dâm hay bất kỳ một hành vi nào khác mà Pháp Luật Việt Nam nghiêm cấm; hoặc gây ồn ào mất trật tự, cãi nhau, đánh nhau, v.v... tại bất kỳ khu vực nào trong Khu Đô Thị;
- (f) Cư Dân không được tổ chức hoặc cho phép tổ chức những buổi tụ tập, hội thảo, nhậu nhẹt, giải trí, tiêu khiển, v.v... dưới bất kỳ hình thức nào trong Nhà Ở mà gây mất trật tự, ồn ào, huyên náo và có thể gây phiền hà cho Cư Dân xung quanh;
- (g) Cư Dân không được gây ra tiếng ồn ào 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 Đô Thị và sinh hoạt của các Cư Dân khác;
- (h) Rác thải sinh hoạt của Cư Dân phải được đựng trong túi trước khi vứt vào thùng rác và đổ vào đúng nơi quy định theo hướng dẫn của Ban Quản Lý/Công Ty Quản Lý;
- (i) Cư Dân không được cản trở lối ra vào các Nhà Ở, Lô Đất 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;
- (j) Khi lái xe trong khuôn viên Khu Đô Thị, Cư Dân phải giảm tốc độ và tuân thủ tất cả bảng hướng dẫn giao thông. Các phương tiện giao thông của Cư Dân chỉ được đỗ ở những nơi được cho phép;
- (k) Cư Dân chỉ được phơi các đồ dùng, vật dụng của mình 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 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 các Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung;
- (l) Cư Dân không được phép để chó, mèo, chim cảnh hay con vật khác mà mình nuôi
  - (i) phóng uế bừa bãi bên ngoài khuôn viên Nhà Ở, và/hoặc
  - (ii) thả rông chó, mèo trong khuôn viên Khu Đô Thị. 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 chịu hoàn toàn trách nhiệm về các vật nuôi gây mất trật tự, an ninh và vệ sinh tại Lô Đất, Nhà Ở khác hoặc tại Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung và mọi tổn thất do chúng gây ra;

- (m) Liên quan đến việc sử dụng điện và nước, Cư Dân chỉ sử dụng hệ thống điện, hệ thống nước được lắp đặt tại Nhà Ở hoặc Lô Đất của mình. Mỗi Nhà Ở, Lô Đất sẽ có đồng hồ điện và nước riêng và Cư Dân sẽ được tính tiền điện, nước theo lượng tiêu thụ thực tế của mình;
  - (n) Việc lắp đặt và sử dụng các dịch vụ điện thoại, internet, truyền hình và thông tin liên lạc nào trong Nhà Ở phải được Ban Quản Lý chấp thuận và do nhà thầu được chỉ định của Ban Quản Lý thực hiện trong các đường ống chung lắp đặt tại Khu Đô Thị. Chi phí cho các công việc đó sẽ do Cư Dân chi trả;
  - (o) Cư Dân không được làm tổn hại, chặt, bẻ cành hoặc phá hoại bất kỳ cây cối hoặc cảnh quan khác trong phạm vi Khu Đô Thị. Cư Dân đồng ý bồi hoàn cho Chủ Đầu Tư và/hoặc Ban Quản Lý mọi chi phí liên quan đến việc khôi phục và/hoặc trồng lại cây cối và các chi phí thiệt hại khác phát sinh nếu Cư Dân hoặc khách, nhà thầu, v.v của Cư Dân vi phạm quy định này;
  - (p) Cư Dân không cất giữ hoặc tàng trữ hoặc cho phép hay đồng ý cho cất giữ hoặc tàng trữ tại hoặc trong Nhà Ở, Lô Đất các loại hàng hóa, vật liệu bất hợp pháp, vũ khí, đạn dược, hàng nguy hiểm, độc hại hoặc dễ gây cháy nổ (trừ nhiên liệu như khí đốt, xăng dầu với số lượng cho mục đích tiêu dùng, nhưng phải nghiêm ngặt tuân thủ các quy định về phòng chống cháy nổ và phải chịu trách nhiệm về bất kỳ hậu quả nào xảy ra đối với Nhà Ở, Cư Dân khác và khu vực xung quanh bị ảnh hưởng); và
  - (q) Cư Dân không được thực hiện hoặc có bất kì 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 Đô Thị.
  - (r) Cư Dân có thể được gắn, lắp đặt hoặc cho phép quảng cáo, bảng thông cáo, 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 theo phê duyệt của Công Ty Quản Lý/Ban Quản Lý phù hợp với quy định của Pháp Luật Việt Nam.
- 11.2 Nhằm mục tiêu phát triển quy hoạch chung của Khu Đô Thị, gia tăng hiệu quả sử dụng, giá trị của từng Nhà Ở, Lô Đất trong Khu Đô Thị, trong vòng sáu (06) tháng kể từ ngày được bàn giao Nhà Ở và/hoặc Lô Đất hoặc một thời gian khác theo quy định/thông báo của Chủ Đầu Tư/Ban Quản Lý, Cư Dân cam kết và có trách nhiệm tiến hành các hoạt động xây dựng, hoàn thiện nội thất Nhà Ở để đưa Nhà Ở vào sử dụng thực tế phù hợp với hoạt động chung của Khu Đô Thị.
- 11.3 Cư Dân không được sử dụng Nhà Ở, Lô Đất hay cho người khác sử dụng Nhà Ở, Lô Đất trái với mục đích sử dụng đã được quy định trong Hợp Đồng Mua Bán và Nội Quy.

- 11.4 Cư Dân và người sử dụng Nhà Ở, Lô Đất thực tế phải chịu trách nhiệm liên đới cho tất cả các tổn hại phát sinh từ việc vi phạm bất kỳ quy định nào trong Nội Quy.
- 11.5 Các điều kiện và hạn chế này sẽ tiếp tục tồn tại sau khi Chủ Sở Hữu chuyển nhượng quyền sở hữu Nhà Ở, Lô Đất hoặc cho thuê Nhà Ở, Lô Đất cho bất kỳ người nào khác có liên quan đến việc sử dụng Nhà Ở, Lô Đất hoặc Nhà Ở, Lô Đất được chia thừa kế cho người khác.

## **Điều 12. Các hạn chế và cải tạo Nhà Ở**

- 12.1. 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. Mọi sửa chữa, thay đổi ngoại thất Nhà Ở phải đảm bảo tính đồng bộ và phù hợp với quy hoạch kiến trúc, cảnh quan chung của Khu Đô Thị đã được Cơ Quan Nhà Nước Có Thẩm Quyền phê duyệt. Mọi sửa chữa ngoại thất Nhà Ở phải thực hiện thông qua Ban Quản Lý hoặc sử dụng Dịch Vụ của bên thứ ba nếu được Ban Quản Lý chấp thuận bằng văn bản trước ngày thực hiện việc sửa chữa. Nếu Cư Dân cố tình tự mình thực hiện việc sửa chữa, cải tạo ngoại thất Nhà Ở và làm hư hỏng hoặc gây thiệt hại cho tài sản của Chủ Đầu Tư hoặc bên khác thì phải khôi phục lại nguyên trạng và/hoặc bồi thường.
- 12.2. Cư Dân không được xây dựng hay lắp đặt bất kỳ công trình nào, dưới bất kỳ hình thức nào 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.
- 12.3. Cư Dân thực hiện việc xây dựng, 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 hoặc bên khác thì phải khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường.
- 12.4. Cư Dân phải báo trước cho Ban Quản Lý bằng văn bản biết trước mười (10) ngày về nội dung xây dựng, 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 Ban Quản Lý chấp thuận bằng văn bản trước khi bắt đầu thực hiện việc xây dựng, sửa chữa cải tạo Nhà Ở. Trong trường hợp Cư Dân thuê người khác thực hiện thì phải thông báo cho Ban Quản Lý danh sách đơn vị và cá nhân được thuê thực hiện việc sửa chữa, cải tạo Nhà Ở. Trong quá trình thi công, Cư Dân phải tuân thủ nội quy thi công và sẽ chỉ được thi công khi được Công Ty Quản Lý/Ban Quản Lý phê duyệt.
- 12.5. Ban 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 xây dựng, 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 Ban Quản Lý để đảm bảo lợi ích, môi trường chung của Khu Đô Thị.
- 12.6. Trước khi tiến hành bất cứ việc xây dựng, sửa chữa, cải tạo Nhà Ở dưới bất kỳ hình thức nào, Cư Dân phải đóng cho Ban Quản Lý một khoản ký quỹ theo quy định tại Tiểu Mục 01 của Nội Quy này nhằm đảm bảo nghĩa vụ của Cư Dân trong việc thực hiện sửa chữa đúng quy định của Ban Quản Lý và/hoặc thanh toán các hư hại (nếu có) xảy ra cho các



công trình tiện ích công cộng, tài sản của Chủ Đầu Tư hoặc của một bên thứ ba (sau đây gọi là “**Hur Hại Do Xây Dựng - Sửa Chữa - Cải Tạo Nhà Ở**”) trong thời gian thực hiện thi công. Cư Dân có trách nhiệm thanh toán bổ sung nếu khoản ký quỹ không đủ để bồi thường cho các Hur Hại Do Xây Dựng - Sửa Chữa - Cải Tạo Nhà Ở (nếu có) kể trên. Ban Quản Lý sẽ xem xét hoàn trả lại khoản ký quỹ bảo đảm cho Cư Dân trong thời hạn 10 (mười) ngày kể từ ngày: (i) Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý nhận được văn bản yêu cầu/thông báo của Cư Dân; và (ii) sau khi Chủ Đầu Tư nhận thấy rằng công việc sửa chữa cải tạo được hoàn thành (nếu không có các Hur Hại Do Xây Dựng - Sửa Chữa - Cải Tạo Nhà Ở) hoặc sau khi các Hur Hại Do Xây Dựng - Sửa Chữa - Cải Tạo Nhà Ở (nếu có) đã được khắc phục xong.

12.7. 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 thời hạn mười bốn (14) ngày kể từ ngày nhận được văn bản thông báo của Ban Quản Lý/Chủ Đầu Tư.

### **Điều 13. Bảo hiểm của Chủ Sở Hữu**

13.1. Kể từ ngày nhận bàn giao Nhà Ở, Lô Đất và trong suốt quá trình xây dựng, sử dụng/sở hữu Nhà Ở, Chủ Sở Hữu sẽ, bằng chi phí và phí tổn riêng của mình, phải 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 bắt buộc Chủ Sở Hữu phải mua bao gồm: (i) Bảo hiểm cháy nổ trong trường hợp Pháp Luật Việt Nam có quy định bắt buộc phải mua; (ii) Bảo hiểm trách nhiệm công cộng, với mức giới hạn trách nhiệm tối thiểu do Ban 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 Chủ Sở Hữu có trách nhiệm pháp lý phải bồi thường cho các tổn thất, thiệt hại về người và tài sản gây ra đối với Chủ Đầu Tư, Cư Dân cũng như các bên thứ ba khác (sau đây gọi là “**Bên Thứ Ba**”).
- (b) Đối với trang thiết bị nội thất và tài sản khác thuộc quyền sở hữu, quản lý, hoặc sử dụng của Chủ Sở Hữu, Chủ Sở Hữu tự chịu trách nhiệm mua, duy trì, giải quyết Bảo hiểm mọi rủi ro tài sản và chịu mọi rủi ro đối với tài sản đó.
- (c) Bất cứ khi nào có văn bản yêu cầu của Ban Quản Lý, trong vòng hai mươi tư (24) giờ, Chủ Sở Hữu sẽ phải 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.

13.2. Trong các trường hợp: (i) toàn bộ hay bất cứ phần tài sản nào 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 Chủ Sở Hữu đối với bất kỳ điều khoản nào của Hợp Đồng Mua Bán, Nội Quy hay hợp đồng bảo hiểm của Chủ Sở Hữu; hoặc số tiền bảo hiểm không thể thu được do vượt quá giới hạn trách nhiệm của hợp đồng bảo hiểm của Chủ Sở Hữu; hoặc số tiền bảo hiểm thu được không đủ để bồi thường thiệt hại, thì Chủ Sở

Hữu phải trả cho Bên thứ ba khoản thiếu hụt đó trong vòng mười bốn (14) ngày kể từ ngày có yêu cầu của bên bị thiệt hại hoặc thời hạn khác đi do các bên thỏa thuận.

- 13.3. Cư Dân có quyền chủ động mua, duy trì, giải quyết bảo hiểm mọi rủi ro tài sản và chịu mọi rủi ro đối với tài sản của Cư Dân tại Nhà Ở và thực hiện trách nhiệm mua các loại bảo hiểm bắt buộc khác theo quy định của pháp luật hiện hành.

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

### **Điều 14. Giải quyết tranh chấp**

- 14.1. 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.
- 14.2. Các tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng trong Khu Nhà ở được giải quyết trên cơ sở hòa giải (Cư Dân tự hòa giải hoặc Công Ty Quản Lý tổ chức hòa giải). Nếu không hòa giải được thì chuyển tòa án có thẩm quyền giải quyết

### **Điều 15. Xử lý vi phạm**

Nếu Cư Dân vi phạm một trong các quy định tại 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, Tiểu mục 1 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 của pháp luật.

## **CHƯƠNG VII - ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

### **Điều 16. Điều khoản thi hành**

- 16.1. 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 và đầy đủ các quy định của Nội Quy này.
- 16.2. Cư Dân cam kết, khi chuyển nhượng/đề thừa kế Nhà Ở cho một bên thứ ba (“**Chủ Sở Hữu Mới**”) khác, Cư Dân có nghĩa vụ thông báo cho Chủ Sở Hữu Mới các quy định của Nội Quy này. Chủ Sở Hữu Mới phải có văn bản cam kết (ghi trong Hợp Đồng chuyển nhượng



hoặc bằng một văn bản riêng gửi Chủ Đầu Tư) về việc sẽ tuân thủ đầy đủ các quy định trong Nội Quy này và kế thừa các quyền và nghĩa vụ của Chủ Sở Hữu theo các Hợp Đồng/thỏa thuận mà Chủ Sở Hữu đã tham gia (sau đây gọi là “**Thỏa Thuận**”). Trường hợp Chủ Sở Hữu Mới không có văn bản cam kết về các nội dung nêu trên, Cư Dân chịu trách nhiệm liên đới với Chủ Sở Hữu Mới về:

- (a) Các nghĩa vụ của Cư Dân/Chủ Sở Hữu Mới theo quy định tại Nội Quy; và
  - (b) Các vấn đề phát sinh từ việc thực hiện/không thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào của Cư Dân/Chủ Sở Hữu Mới theo Nội Quy và Thỏa Thuận;
  - (c) Trường hợp Cư Dân vi phạm nội dung nêu tại Thỏa Thuận, Các Bên đồng ý rằng Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý có quyền áp dụng các biện pháp được quy định trong Nội Quy tương tự như trường hợp Cư Dân có hành vi vi phạm Nội Quy;
  - (d) Các Chủ Sở Hữu và Cư Dân đồng ý rằng Chủ Đầu Tư được toàn quyền quyết định việc điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung Nội Quy cho phù hợp với tình hình thực tế của Khu Đô Thị. Khi tiến hành thay đổi, bổ sung Nội Quy, Chủ Đầu Tư gửi văn bản đến các Chủ Sở Hữu và Cư Dân thông báo về nội dung sửa đổi, bổ sung đối với Nội Quy ba mươi (30) ngày trước khi chính thức áp dụng. Việc thay đổi, bổ sung Nội Quy này sẽ đương nhiên có giá trị áp dụng nếu sau ba mươi (30) ngày kể từ ngày thông báo, không có ít nhất năm mươi phần trăm (50%) Chủ Sở Hữu có văn bản phản đối.
- 16.3. Những vấn đề khác về quản lý Khu Đô Thị mà chưa được đề cập trong bản Nội Quy này sẽ thực hiện theo quy định của Hợp Đồng Mua Bán và Pháp Luật Việt Nam. Trường hợp có sự khác biệt giữa Hợp Đồng Mua Bán, Nội Quy với Pháp Luật Việt Nam thì Hợp Đồng Mua Bán, Nội Quy được ưu tiên áp dụng trừ những nội dung vi phạm điều cấm của Pháp Luật Việt Nam.
- 16.4. Nội Quy này có hiệu lực kể từ ngày ký HĐMB này.

## TIÊU MỤC 01 - PHÍ ÁP DỤNG CHO CƯ DÂN

### 1. Phí Dịch Vụ Quản Lý hàng tháng:

Phí Dịch Vụ Quản Lý hàng tháng sẽ được Chủ Đầu Tư/Công ty Quản Lý thông báo tới Cư Dân.

#### **Để làm rõ:**

Diện Tích Sử Dụng Đất được xác định trên Hợp Đồng Mua Bán trong trường hợp chưa có Giấy Chứng Nhận hoặc xác định trên Giấy Chứng Nhận.

Phí Dịch Vụ Quản Lý này sẽ được thu căn cứ theo mức chi phí quản lý thực tế và có thể được điều chỉnh cho phù hợp với tình hình chi tiêu cho Khu Đô Thị và được Chủ Đầu Tư/Công ty Quản Lý thông báo tới Cư Dân.

**Tại đây Cư Dân đồng ý rằng:** Nhằm đảm bảo cảnh quan, môi trường, an ninh trật tự và vệ sinh chung, Phí Dịch Vụ Quản Lý được các Cư Dân thống nhất đóng góp ngay khi nhận bàn giao Khu Đất và/hoặc Căn Hộ mà không phụ thuộc vào việc Cư Dân đã dọn về ở hay chưa.

### 2. Khoản ký quỹ đảm bảo việc xây dựng - sửa chữa - cải tạo Nhà Ở:

Khoản ký quỹ đảm bảo cho việc xây dựng - sửa chữa - cải tạo Nhà Ở áp dụng đối với các Cư Dân trong Khu Đô Thị là **30.000.000** đồng hoặc một mức phù hợp khác theo thông báo của Chủ Đầu Tư tại từng thời điểm, khoản ký quỹ này sẽ không được tính lãi.



## TIÊU MỤC 02 - KHU VỰC CHUNG VÀ CÔNG TRÌNH TIỆN ÍCH CHUNG

Trừ trường hợp Bản Nội Quy này và Pháp luật có quy định khác, các hạng mục thuộc Khu Nhà Ở dưới đây (nếu có), tùy theo việc bố trí, lắp đặt của Chủ Đầu Tư (trước khi hạng mục được bàn giao (nếu có) cho Cơ Quan Nhà Nước Có Thẩm Quyền theo quy định của Pháp luật) được xác định thuộc **Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung** cho **Khu Đô Thị**:

- a. Mọi khu vực công cộng bao gồm công ra vào, tường rào, lối đi, đường nội bộ, thảm cỏ, vườn hoa, cây xanh, vỉa hè, quảng trường.
- b. Hệ thống điện:
  - i. Hệ thống điện kỹ thuật chung;
  - ii. Hệ thống chiếu sáng công cộng;
  - iii. Máy phát điện;
- c. Hệ thống cấp, thoát nước:
  - i. Hệ thống cấp nước sinh hoạt;
  - ii. Hệ thống thoát nước mưa;
  - iii. Hệ thống thoát nước thải;
  - iv. Hệ thống đường cống;
  - v. Hệ thống thoát nước thải với mục đích bảo vệ môi trường;
  - vi. Hệ thống xử lý nước.
- d. Khu vực đổ rác và các thùng rác;
- e. Hệ thống thông tin và liên lạc;
- f. Các khu vực và hệ thống chung khác theo thông báo của Bên Bán/Chủ Đầu Tư vào từng thời điểm.

