

HỢP ĐỒNG MUA BÁN BIỆT THỰ

SỐ:/HĐMB/XC_XVL

Biệt Thự số:

Lô Đất số:

Khu:

Dự án: **Khu Đô thị Xanh Villas**

GIỮA

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XUÂN CẦU

VÀ

[*]

Ngày tháng năm

MỤC LỤC

ĐIỀU 1. ĐỊNH NGHĨA VÀ GIẢI THÍCH.....	2
ĐIỀU 2. ĐỐI TƯỢNG ĐIỀU CHỈNH CỦA HỢP ĐỒNG	5
ĐIỀU 3. GIÁ BÁN, PHƯƠNG THỨC VÀ TIẾN ĐỘ THANH TOÁN.....	5
ĐIỀU 4. BÀN GIAO BIỆT THỰ'	8
ĐIỀU 5. ĐĂNG KÝ QUYỀN SỞ HỮU CHO BÊN MUA.....	10
ĐIỀU 6. CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG MUA BÁN BIỆT THỰ'	11
ĐIỀU 7. BẢO HÀNH BIỆT THỰ'.....	12
ĐIỀU 8. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN.....	13
ĐIỀU 9. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA.....	15
ĐIỀU 10. CAM KẾT VÀ XÁC NHẬN CỦA CÁC BÊN.....	16
ĐIỀU 11. NGƯỜI ĐẠI DIỆN	17
ĐIỀU 12. THÔNG BÁO VÀ BÀN GIAO TÀI LIỆU.....	18
ĐIỀU 13. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG	18
ĐIỀU 14. XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG	19
ĐIỀU 15. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG	20
ĐIỀU 16. QUYỀN SỞ HỮU TRÍ TUỆ.....	20
ĐIỀU 17. ĐIỀU KHOẢN KHÁC.....	22

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc



Hà Nội, ngày tháng năm

HỢP ĐỒNG MUA BÁN BIỆT THỰ

Số:/HĐMB/XC_XVL

Dự án: Khu Biệt thự nhà vườn và thể thao giải trí tại xã Tiến Xuân, Huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội

Căn cứ:

- Bộ Luật dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2014;
- Luật Nhà Ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây Dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà Ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính Phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà Ở;
- Các văn bản pháp luật hướng dẫn, sửa đổi, bổ sung các văn bản pháp luật nêu trên;
- Giấy Chứng Nhận đầu tư số 25121000031 cấp ngày 18/6/2007 bởi Ủy ban Nhân dân Tỉnh Hòa Bình cấp cho Công ty TNHH Xuân Cầu thực hiện Dự Án đầu tư xây dựng khu Biệt Thự, nhà vườn và thể thao giải trí xã Tiến Xuân, huyện Lương Sơn, Tỉnh Hòa Bình (nay là xã Tiến Xuân, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội);
- Quyết định số 2480/QĐ-UBND ngày 05/12/2005 của UBND tỉnh Hòa Bình về việc thu hồi và giao đất cho Công ty TNHH Xuân Cầu xây khu Biệt Thự, Nhà vườn và thể thao giải trí tại xã Tiến Xuân, huyện Lương Sơn, Tỉnh Hòa Bình (nay là xã Tiến Xuân, huyện Thạch Thất, Hà Nội);
- Quyết định số 910/QĐ-UBND ngày 24/4/2007 của UBND Tỉnh Hòa Bình về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của Công ty TNHH Xuân Cầu xây dựng khu Biệt Thự, nhà vườn và thể thao giải trí xã Tiến Xuân, huyện Lương Sơn, Tỉnh Hòa Bình (nay là xã Tiến Xuân, huyện Thạch Thất, Hà Nội);
- Văn bản số 9413/STNMT-VPĐKKĐĐ của Sở TNMT Thành phố Hà Nội ngày 28/12/2015 về việc thay đổi tên chủ sử dụng đất của các Giấy Chứng Nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Công ty TNHH Xuân Cầu tại Xã Tiến Xuân, Huyện Thạch Thất,

Thành phố Hà Nội, đổi tên sang Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Cầu.

- *Theo khả năng và nhu cầu của Các Bên.*

Hai Bên đồng ý ký kết Hợp đồng mua bán Biệt Thự này (“Hợp Đồng”) với các điều khoản và điều kiện sau đây:

ĐIỀU 1. ĐỊNH NGHĨA VÀ GIẢI THÍCH

Trong Hợp Đồng này, các từ và cụm từ dưới đây được hiểu như sau:

- 1.1. “Nội Quy”** hoặc **“Nội Quy Quản Lý, Sử Dụng Khu Đô Thị”** là các quy tắc, quy định chung và yêu cầu áp dụng đối với Bên Mua hay bất kỳ bên thứ ba nào phải tuân thủ và chấp hành khi sử dụng Biệt Thự và/hoặc ra, vào Khu Đô Thị do Chủ Đầu Tư/ Bên Bán và/hoặc Đơn Vị Quản lý Khu Đô Thị ban hành tại từng thời điểm. Nội Quy có thể được Bên Bán/Đơn Vị Quản Lý sửa đổi hay điều chỉnh phù hợp tùy từng thời điểm.
- 1.2. “Bảo Hành Biệt Thự”** là việc khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục của Biệt Thự khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng Biệt Thự gây ra trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận tại Điều 7 của Hợp Đồng.
- 1.3. “Bên Bán”** hoặc **“Chủ Đầu Tư”** là Bên Bán Biệt Thự với các thông tin được nêu tại Phụ Lục I “Thông tin Bên Bán và Bên Mua Biệt Thự” đính kèm Hợp Đồng.
- 1.4. “Bên Mua”** là Bên mua Biệt Thự với các thông tin được nêu tại Phụ Lục I “Thông tin Bên Bán và Bên Mua Biệt Thự” đính kèm Hợp Đồng.
- 1.5. “Biên Bản Bàn Giao Biệt Thự”** là văn bản ghi nhận việc giao nhận Biệt Thự giữa Bên Bán và Bên Mua, được lập và ký kết hoặc được coi là đã ký kết giữa Các Bên tại thời điểm bàn giao Biệt Thự theo mẫu đính kèm Hợp Đồng này.
- 1.6. “Biên Bản Thanh Lý”** là văn bản ghi nhận các nghĩa vụ đã hoàn thành và các nghĩa vụ còn bảo lưu theo Hợp Đồng tại thời điểm Các Bên chuẩn bị hồ sơ đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận, được ký kết giữa Các Bên theo mẫu tại Phụ Lục VI “Biên Bản Thanh Lý” đính kèm Hợp Đồng này.
- 1.7. “Các Bên”** hoặc **“Hai Bên”** có nghĩa là cả Bên Bán và Bên Mua, **“Bên”** có nghĩa là Bên Bán hoặc Bên Mua tùy từng ngữ cảnh.
- 1.8. “Biệt Thự”** là nhà ở với các thông tin chi tiết và thông số kỹ thuật được mô tả tại Điều 2 của Hợp Đồng.
- 1.9. “Chủ Sở Hữu”** là bên có quyền sở hữu hợp pháp đối với một hoặc nhiều Biệt Thự và/hoặc Phần Sở Hữu Riêng khác của Dự Án (bao gồm cả Bên Mua theo Hợp Đồng này).
- 1.10. “Dịch Vụ Quản Lý”** là các dịch vụ quản lý, vận hành để đảm bảo Khu Đô Thị hoạt động bình thường do Ban Quản Lý/ Đơn Vị Quản Lý thực hiện.

- 1.11. “Diện Tích Lô Đất Tạm Tính”** là tổng diện tích Lô Đất để xây dựng Biệt Thự theo ghi nhận tại Hợp Đồng này.
- 1.12. “Diện Tích Lô Đất Thực Tế”** là tổng diện tích Lô Đất để xây dựng Biệt Thự, được đo đạc, xác định vào thời điểm bàn giao Biệt Thự; được ghi nhận trên Biên Bản Bàn Giao Biệt Thự và/hoặc Giấy Chứng Nhận được cấp cho Bên Mua.
- 1.13. “Diện Tích Xây Dựng Biệt Thự Tạm Tính”** là tổng diện tích mặt bằng sàn xây dựng Biệt Thự theo ghi nhận tại Hợp Đồng này, tính từ tầng 01 (một) đến hết các sàn của Biệt Thự, bao gồm:
- Diện tích mặt bằng sàn xây dựng của tầng 01 (một): Là toàn bộ diện tích sàn xây dựng của tầng 01 (một), được tính theo kích thước phủ bì của các cấu kiện bao quanh sàn ở tầng 1, bao gồm cả diện tích xây dựng tường bao, diện tích bố trí lỗ chờ kỹ thuật, diện tích xây dựng thang bộ trong nhà, diện tích xây dựng sảnh, sân có mái che kết cấu bê tông.
 - Diện tích mặt bằng sàn xây dựng của các tầng 02 (hai), 03 (ba): Là toàn bộ diện tích sàn xây dựng của các tầng, được tính theo kích thước phủ bì của các cấu kiện bao quanh sàn ở mỗi tầng, diện tích bố trí các lỗ chờ kỹ thuật, diện tích xây dựng thang bộ trong nhà, lô gia, ban công, bồn hoa (nếu có).
 - Diện tích mặt bằng sàn xây dựng của tầng tum: Là toàn bộ diện tích sàn xây dựng phần tum thang, được đo từ mép ngoài của tường xây, bao gồm cả diện tích xây dựng tường bao tum thang, không bao gồm sân mái.
- 1.14. “Diện Tích Xây Dựng Biệt Thự Thực Tế”** là diện tích sàn xây dựng của Biệt Thự được đo đạc, xác định vào thời điểm bàn giao Biệt Thự theo công thức xác định nêu tại Khoản 1.13 trên đây; được ghi nhận trên Biên Bản Bàn Giao Biệt Thự và/hoặc Giấy Chứng Nhận được cấp cho Bên Mua.
- 1.15. “Dự Án”** là Dự án “*Khu Biệt Thự, nhà vườn và thể thao giải trí tại xã Tiến Xuân, Huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội*”, do Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Cầu là Chủ Đầu Tư. Tên Thương mại của Dự Án là: “*Khu Đô thị Xanh Villas*” và có thể thay đổi tùy theo quyết định của Bên Bán ở từng thời điểm.
- 1.16. “Đơn Vị Quản Lý”** là đơn vị thực hiện việc quản lý, vận hành Khu Đô Thị.
- 1.17. “Giấy Chứng Nhận”** là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu Biệt Thự và tài sản khác gắn liền với đất do Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua phù hợp với quy định của pháp luật Việt Nam.
- 1.18. “Hợp Đồng”** hoặc “**Hợp Đồng Mua Bán Biệt Thự**” là Hợp đồng mua bán Biệt Thự này và toàn bộ các phụ lục đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp Đồng này do Các Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp Đồng.
- 1.19. “Khu Đô Thị”** là khu vực có các Biệt Thự song lập/đơn lập thuộc Dự Án được Chủ Đầu Tư đầu tư, thiết kế và xây dựng phù hợp với quy hoạch của Dự Án đã được Cơ

quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Khu Đô Thị bao gồm: Khu Biệt Thự A, B, C, khu mua sắm, cùng các công trình tiện ích khác như trung tâm thương mại, nhà trẻ, bể bơi, trung tâm thể thao v.v... để bán và cho thuê tại Khu Biệt Thự, nhà vườn và thể thao giải trí tại xã Tiến Xuân, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội;

- 1.20. **“Lô Đất”** là lô đất mà Biệt Thự được xây dựng trên đó với các đặc điểm được mô tả tại Phụ lục II “Thông Tin Biệt Thự” của Hợp Đồng.
- 1.21. **“Ngày Bàn Giao Biệt Thự Dự Kiến”** là ngày Bên Bán dự kiến bàn giao Biệt Thự cho Bên Mua, theo quy định tại Điểm a) Khoản 4.2 Điều 4 và Phụ lục II “Thông tin Biệt Thự” của Hợp Đồng này.
- 1.22. **“Ngày Đến Hạn Bàn Giao Biệt Thự”** là ngày muộn nhất mà Bên Bán được phép điều chỉnh thời hạn bàn giao so với Ngày Bàn Giao Biệt Thự Dự Kiến, theo quy định tại Điểm b) Khoản 4.2 Điều 4 Hợp Đồng này.
- 1.23. **“Ngày Bàn Giao Biệt Thự Thực Tế”** là ngày Các Bên ký kết Biên Bản Bàn Giao Biệt Thự hoặc ngày Các Bên thống nhất chọn là ngày bàn giao Biệt Thự, theo quy định tại Điểm c) Khoản 4.2 Điều 4 của Hợp Đồng.
- 1.24. **“Người Đại Diện”** là người được ủy quyền để đại diện cho một Bên theo Hợp Đồng này với thông tin chi tiết nêu tại Phụ lục I “Thông tin Bên Bán và Bên Mua Biệt Thự” của Hợp Đồng.
- 1.25. **“Người Sử Dụng”** là các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng hợp pháp Biệt Thự hoặc các phần diện tích khác trong Khu Đô Thị thông qua hình thức thuê, mượn, ở nhờ, được cho phép/ủy quyền quản lý, sử dụng, sinh sống, cư ngụ hoặc các hình thức hợp pháp khác theo quyết định của Chủ Sở Hữu hoặc quyết định của của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.
- 1.26. **“Phí Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành”** là khoản tiền mà Bên Mua phải thanh toán cho Đơn Vị Quản Lý để được cung cấp Dịch Vụ Quản Lý theo quy định tại Khoản 3.2 Điều 3 của Hợp Đồng.
- 1.27. **“Phí bảo trì”** là khoản tiền mà Bên Mua phải đóng góp để phục vụ cho việc bảo trì Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu đô thị.
- 1.28. **“Sự Kiện Bất Khả Kháng”** là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi Bên hoặc Các Bên trong Hợp Đồng không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng được Các Bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 13 của Hợp Đồng.
- 1.29. **“Thông Báo Bàn Giao Biệt Thự”** là văn bản của Bên Bán gửi cho Bên Mua để thông báo về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Biệt Thự được lập theo mẫu đính kèm Hợp Đồng này và/hoặc quy định của Bên Bán.
- 1.30. **“Tổng Giá Bán Biệt Thự”** là khoản tiền quy định tại Khoản 3.1 Điều 3 của Hợp Đồng.

ĐIỀU 2. ĐỐI TƯỢNG ĐIỀU CHỈNH CỦA HỢP ĐỒNG

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua 01 (một) Biệt Thự được xây dựng trên Lô Đất thuộc Dự Án với các thông tin chi tiết nêu tại Phụ lục II “Thông tin Biệt Thự” của Hợp Đồng theo các điều khoản và điều kiện nêu tại Hợp Đồng này và các quy định của pháp luật Việt Nam có liên quan.

ĐIỀU 3. GIÁ BÁN, PHƯƠNG THỨC VÀ TIẾN ĐỘ THANH TOÁN

3.1. Tổng Giá Bán Biệt Thự

- a) Tổng Giá Bán Biệt Thự: là tổng số tiền mua Biệt Thự Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán theo quy định tại Phụ Lục III “Tổng Giá Bán Biệt Thự và tiến độ thanh toán” của Hợp Đồng.
- b) Tổng Giá Bán Biệt Thự không bao gồm các khoản:
 - (i) Lệ phí trước bạ, các khoản phí, lệ phí, chi phí khác theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua;
 - (ii) Các khoản phí, Phí Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành, Phí bảo trì, lệ phí khác mà Bên Mua có nghĩa vụ phải thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng Mua Bán/chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, các phụ lục Hợp Đồng Mua Bán/Hợp đồng chuyển nhượng (nếu có) và Nội Quy Quản Lý, Sử Dụng Khu Đô Thị do Bên Bán/Đơn Vị Quản Lý ban hành tại từng thời điểm;
 - (iii) Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Biệt Thự gồm: dịch vụ buru chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng Biệt Thự. Các chi phí này (nếu có) do Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
 - (iv) Bất kỳ chi phí nào liên quan đến việc mua bán, chuyển nhượng Biệt Thự mà Bên Bán không có nghĩa vụ thanh toán theo quy định của Hợp Đồng và pháp luật.
 - (v) Các khoản thuế, phí, lệ phí khác áp dụng đối với người sử dụng đất, nhà ở kể từ thời điểm Bên Bán bàn giao Biệt Thự cho Bên Mua áp dụng theo các quy định của pháp luật tại từng thời điểm.
- c) Điều chỉnh Tổng Giá Bán Biệt Thự
 - (i) Trường hợp chênh lệch (lớn hơn hoặc nhỏ hơn) giữa Diện Tích Lô Đất Thực Tế và Diện Tích Lô Đất Tạm Tính trong phạm vi 1,5% (một phần năm phần trăm), đồng thời chênh lệch (lớn hơn hoặc nhỏ hơn) giữa Diện Tích Xây Dựng Biệt Thự Thực Tế và Diện Tích Xây Dựng Biệt Thự Tạm Tính trong phạm vi 03% (ba phần trăm) thì không phải điều chỉnh Tổng Giá Bán Biệt Thự.

- (ii) Trường hợp chênh lệch (lớn hơn hoặc nhỏ hơn) giữa Diện Tích Lô Đất Thực Tế và Diện Tích Lô Đất Tạm Tính ngoài phạm vi 1,5% (*một phẩy năm phần trăm*), đồng thời chênh lệch (lớn hơn hoặc nhỏ hơn) giữa Diện Tích Xây Dựng Biệt Thự Thực Tế và Diện Tích Xây Dựng Biệt Thự Tạm Tính ngoài phạm vi 03% (*ba phần trăm*) thì Tổng Giá Bán Biệt Thự được điều chỉnh theo Diện Tích Lô Đất Thực Tế và Diện Tích Xây Dựng Biệt Thự Thực Tế.
- (iii) Trường hợp chênh lệch (lớn hơn hoặc nhỏ hơn) giữa Diện Tích Lô Đất Thực Tế và Diện Tích Lô Đất Tạm Tính ngoài phạm vi 1,5% (*một phẩy năm phần trăm*), đồng thời chênh lệch (lớn hơn hoặc nhỏ hơn) giữa Diện Tích Xây Dựng Biệt Thự Thực Tế và Diện Tích Xây Dựng Biệt Thự Tạm Tính trong phạm vi 03% (*ba phần trăm*) thì Tổng Giá Bán Biệt Thự được điều chỉnh theo Diện Tích Lô Đất Thực Tế, không phải điều chỉnh theo Diện Tích Xây Dựng Biệt Thự Thực Tế.
- (iv) Trường hợp chênh lệch (lớn hơn hoặc nhỏ hơn) giữa Diện Tích Lô Đất Thực Tế và Diện Tích Lô Đất Tạm Tính trong phạm vi 1,5% (*một phẩy năm phần trăm*) đồng thời chênh lệch (lớn hơn hoặc nhỏ hơn) giữa Diện Tích Xây Dựng Biệt Thự Thực Tế và Diện Tích Xây Dựng Biệt Thự Tạm Tính ngoài phạm vi 03% (*ba phần trăm*) thì Tổng Giá Bán Biệt Thự không phải điều chỉnh theo Diện Tích Lô Đất Thực Tế nhưng sẽ được điều chỉnh theo Diện Tích Xây Dựng Biệt Thự Thực Tế.
- (v) Khoản tiền chênh lệch do thay đổi diện tích nêu trên sẽ được bù trừ vào khoản tiền thanh toán đợt cuối theo Hợp Đồng này. Trường hợp số tiền đợt cuối không đủ để bù trừ thì Bên có nghĩa vụ thanh toán khoản tiền chênh lệch phải thanh toán cho Bên còn lại một lần và toàn bộ khoản tiền chênh lệch chậm nhất vào ngày Bên Bán bàn giao Giấy Chứng Nhận.

3.2. Phí Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành và Phí bảo trì

Kể từ Ngày Bàn Giao Biệt Thự Thực Tế và không phụ thuộc vào việc có hay không sử dụng Biệt Thự, Bên B phải thanh toán chi phí sử dụng Dịch Vụ Quản Lý với mức giá dự kiến từ 8.000 VND/m²/tháng (tính theo Diện Tích Lô Đất Thực Tế, chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng) tính cho năm đầu tiên. Mức giá này có thể được Bên Bán điều chỉnh căn cứ vào nội dung công việc cần quản lý vận hành và dịch vụ được sử dụng tại Khu Đô Thị tại thời điểm bàn giao Biệt Thự hoặc một thời điểm khác theo quy định của Bên Bán, được xác định và ghi nhận tại Thông Báo Bàn Giao hoặc (các) thông báo khác của Bên Bán. Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán Phí Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành theo đúng thông báo của Bên Bán hoặc của Đơn Vị Quản Lý. Phí bảo trì được xác định bằng **0,5%** (không phẩy năm phần trăm) Tổng Giá Trị Quyền Sử Dụng Đất (trước thuế GTGT) theo quy định của Hợp Đồng, Phí bảo trì được quy định chi tiết tại Nội Quy.

3.3. Thuế, phí, lệ phí khác

- a) Tùy thuộc vào thông báo của Bên Bán và trong thời hạn theo thông báo, Bên

- Mua có trách nhiệm (i) nộp cho Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, hoặc (ii) hoàn trả cho Bên Bán nếu Bên Bán đã thay mặt Bên Mua nộp các khoản thuế, phí và lệ phí Nhà nước phát sinh từ và/hoặc có liên quan đến việc đăng ký quyền sở hữu Biệt Thự và việc cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua bao gồm: thuế giá trị gia tăng, lệ phí trước bạ và/hoặc bất kỳ các khoản tiền nào khác phải trả thêm cho Nhà nước theo quy định của pháp luật để nhận được quyền sử dụng đất và quyền sở hữu Biệt Thự (nếu có).
- b) Bên Mua có trách nhiệm nộp các loại thuế, phí, chi phí (nếu có) khi chuyển nhượng Hợp Đồng hoặc bán Biệt Thự cho người khác phù hợp với quy định pháp luật.
 - c) Bên Mua có trách nhiệm chi trả cho các nhà cung cấp dịch vụ các chi phí phát sinh khi kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Biệt Thự như: dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ, tiện ích khác theo nhu cầu sử dụng của Bên Mua.
 - d) Bên Mua có trách nhiệm chi trả các khoản phí ngân hàng, phí chuyển khoản hoặc các khoản phí tương tự phải trả hoặc phải tính trên khoản thanh toán của Bên Mua.
 - e) Bên Bán chịu trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất, thay mặt Bên Mua nộp thuế giá trị gia tăng phát sinh từ việc bán Biệt Thự theo Hợp Đồng này.

3.4. Tiến độ thanh toán

- a) Tiến độ thanh toán Tổng Giá Bán Biệt Thự được thực hiện theo quy định tại Phụ Lục III “Tổng Giá Bán Biệt Thự và tiến độ thanh toán” của Hợp Đồng.
- b) Tiến độ thanh toán Phí Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành theo thông báo của Bên Bán hoặc của Đơn Vị Quản Lý tại từng thời điểm. Tiến độ thanh toán các loại thuế, phí, lệ phí khác: theo yêu cầu của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, hoặc thông báo của Bên Bán, hoặc theo thỏa thuận giữa Bên B và các nhà cung cấp dịch vụ.
- c) Trong trường hợp ngày đến hạn thanh toán trùng vào ngày nghỉ theo quy định của pháp luật thì ngày thanh toán là ngày làm việc kế tiếp.
- d) Thời điểm xác định Bên Mua hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đối với tất cả các khoản tiền phải thanh toán là thời điểm số tiền nộp hoặc chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán.

3.5. Hồ sơ thanh toán

Tại mỗi đợt thanh toán Tổng Giá Bán Biệt Thự, Bên Bán có trách nhiệm cung cấp cho Bên Mua: Hóa đơn giá trị gia tăng tương ứng với giá trị thanh toán Tổng Giá Bán Biệt Thự mà Bên Mua đã thực hiện.

3.6. Phương thức thanh toán

Bên Mua thanh toán bằng đồng Việt Nam theo hình thức nộp tiền mặt vào tài khoản hoặc chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Bên Bán mở tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (VietinBank). Thông tin tài khoản nhận thanh toán quy định tại Phụ lục III “Tổng Giá Bán Biệt Thự và tiến độ thanh toán” của Hợp Đồng.

ĐIỀU 4. BÀN GIAO BIỆT THỰ

4.1. Điều kiện bàn giao Biệt Thự

- a) Bên Bán đã hoàn thành việc xây dựng Biệt Thự theo mô tả tại Phụ lục II “Thông tin Biệt Thự” của Hợp Đồng (trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác).
- b) Bên Mua đã thanh toán đầy đủ và đúng hạn các đợt thanh toán Tổng Giá Bán Biệt Thự quy định tại Điều 3 và Phụ lục III của Hợp Đồng; các khoản thuế, lệ phí, phí đến hạn theo quy định của Hợp Đồng và quy định pháp luật liên quan (nếu có) và các khoản tiền lãi, tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại phát sinh (nếu có), các nghĩa vụ khác (nếu có) theo Hợp Đồng. Trường hợp Bên Mua chậm thanh toán bất kỳ khoản tiền nào theo quy định tại Hợp Đồng, thì Bên Bán có quyền xem xét điều chỉnh Ngày Bàn Giao Biệt Thự Dự Kiến tương ứng với thời gian chậm thanh toán của Bên Mua và việc điều chỉnh này không ảnh hưởng đến bất kỳ biện pháp xử lý vi phạm nào mà Bên Bán có quyền áp dụng theo quy định của Hợp Đồng và pháp luật.
- c) Việc bàn giao Biệt Thự không dẫn đến vi phạm bất kỳ thỏa thuận nào hoặc làm ảnh hưởng tới việc thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào của Bên Bán và/hoặc Bên B theo Hợp Đồng này hoặc thỏa thuận khác đã ký giữa Các Bên.

4.2. Thủ tục Bàn Giao Biệt Thự

- a) Với các điều kiện nêu tại Khoản 4.1 Điều này, Ngày Bàn Giao Biệt Thự Dự Kiến được xác định tại Phụ lục II “Thông tin Biệt Thự” của Hợp Đồng.
- b) Bên Bán có thể bàn giao Biệt Thự sớm hơn hoặc muộn hơn nhưng không quá 180 (*một trăm tám mươi*) ngày so với Ngày Bàn Giao Biệt Thự Dự Kiến.
- c) Ngày Bàn Giao Biệt Thự Thực Tế được xác định tại Thông Báo Bàn Giao Biệt Thự của Bên Bán được gửi tới Bên Mua trước ít nhất 30 (*ba mươi*) ngày của Ngày Bàn Giao Biệt Thự Thực Tế.
- d) Nếu Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo Thông Báo Bàn Giao Biệt Thự nhưng không thể nhận bàn giao Biệt Thự vào thời điểm đã được ấn định tại Thông Báo Bàn Giao Biệt Thự, Bên Mua phải thông báo cho Bên Bán trong khoảng thời gian ít nhất 01 (*một*) ngày trước thời điểm bàn giao theo Thông Báo Bàn Giao Biệt Thự của Bên Bán để thống nhất điều chỉnh Ngày Bàn Giao Biệt Thự Thực Tế nhưng không sớm hơn hoặc muộn hơn 15 (*mười lăm*) ngày so với ngày bàn giao theo Thông Báo Bàn Giao Biệt Thự của Bên Bán.
- e) Nếu một trong hai Bên bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng thì Ngày Bàn Giao Biệt Thự Thực Tế có thể tiếp tục được điều chỉnh theo quy định tại Điều

13 của Hợp Đồng.

- f) Tại Ngày Bàn Giao Biệt Thự Thực Tế, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp của Bên Mua phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Biệt Thự, thống nhất Diện Tích Lô Đất Thực Tế và Diện Tích Xây Dựng Biệt Thự Thực Tế. Bên Bán sẽ tiến hành đo đạc Diện Tích Xây Dựng Biệt Thự Thực Tế theo dụng cụ đo chuyên dụng thống nhất giữa các Biệt Thự. Bên Bán sẽ đo chiều dài, chiều rộng theo đơn vị mét (m) hoặc mi li mét (mm), diện tích tính theo đơn vị m^2 và lấy tròn đến hai số thập phân. Bên Mua có quyền yêu cầu bên thứ ba (là một đơn vị tư vấn có chức năng đo đạc độc lập) để xác định lại Diện Tích Lô Đất Thực Tế và/hoặc Diện Tích Xây Dựng Biệt Thự Thực Tế với chi phí do Bên Mua chịu. Theo đó, Bên Mua có trách nhiệm nhận bàn giao, ký Biên Bản Bàn Giao Biệt Thự nếu Biệt Thự đã đáp ứng các điều kiện bàn giao nêu tại Khoản 4.1 Điều này; hoặc được quyền từ chối ký Biên Bản Bàn Giao Biệt Thự trong trường hợp Biệt Thự chưa đáp ứng các điều kiện bàn giao nêu tại Khoản 4.1 Điều này.
- g) Việc bàn giao Biệt Thự được xem là hoàn thành, đồng thời Biên Bản Bàn Giao Biệt Thự được xem là ký kết đầy đủ bởi Các Bên và phát sinh hiệu lực tại ngày ghi trên Biên Bản Bàn Giao Biệt Thự kể cả trong trường hợp Bên Mua không có mặt để nhận bàn giao hoặc Bên Mua từ chối ký Biên Bản Bàn Giao Biệt Thự, trừ trường hợp việc vắng mặt hoặc từ chối nhận bàn giao Biệt Thự phù hợp với quy định tại Hợp Đồng.
- h) Để làm rõ, trong trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Biệt Thự (trừ trường hợp Bên Mua không có mặt để nhận bàn giao Biệt Thự phù hợp với quy định tại Điểm d Khoản 4.2 Điều này) theo Thông Báo Bàn Giao Biệt Thự hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Biệt Thự (trừ trường hợp Bên Mua từ chối ký Biên Bản Bàn Giao Biệt Thự phù hợp với quy định tại Điểm f Khoản này), Bên Mua được xem là đã đồng ý và chính thức nhận bàn giao Biệt Thự trên thực tế mà không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để từ chối nhận bàn giao Biệt Thự và Bên Bán đã hoàn thành trách nhiệm bàn giao Biệt Thự theo quy định tại Hợp Đồng kể từ ngày cuối cùng của thời hạn bàn giao Biệt Thự theo Thông Báo Bàn Giao Biệt Thự của Bên Bán. Khi đó, Bên Bán sẽ ghi rõ lý do trong Biên Bản Bàn Giao Biệt Thự và Biên Bản Bàn Giao Biệt Thự có hiệu lực mặc dù chỉ có chữ ký của Người Đại Diện Bên Bán (hoặc của người được Người Đại Diện Bên Bán ủy quyền); ngày cuối cùng của thời hạn bàn giao Biệt Thự sẽ được Bên Bán ghi vào Biên Bản Bàn Giao Biệt Thự và được xác định là ngày hiệu lực của Biên Bản Bàn Giao Biệt Thự. Sau 30 (*ba mươi*) ngày kể từ ngày của Biên Bản Bàn Giao Biệt Thự được xem là ký kết nhưng Bên Mua vẫn không đến thực hiện thủ tục tiếp nhận và sử dụng Biệt Thự trên thực tế, Bên Bán có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) chấm dứt Hợp Đồng trước hạn.

4.3. Trách nhiệm pháp lý sau bàn giao

Kể từ Ngày Bàn Giao Biệt Thự Thực Tế hoặc ngày hiệu lực của Biên Bản Bàn Giao Biệt Thự, quyền và nghĩa vụ của Các Bên như sau:

- a) Bên Mua được xem là chấp nhận với việc Biệt Thự đã được xây dựng và hoàn thành về mọi khía cạnh phù hợp với Hợp Đồng và đáp ứng yêu cầu của Bên Mua. Bên Mua được toàn quyền sử dụng Biệt Thự (đúng mục đích để ở và đúng công năng thiết kế được phê duyệt) và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Biệt Thự (bất kể Bên Mua đã sử dụng hay chưa sử dụng Biệt Thự và trừ trường hợp thuộc trách nhiệm Bảo Hành Biệt Thự của Bên Bán), bao gồm:
 - (i) Trách nhiệm đối với mọi tổn thất hao mòn của Biệt Thự và thiết bị đã được lắp đặt kể từ ngày hiệu lực của Biên Bản Bàn Giao Biệt Thự.
 - (ii) Trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ tài chính phát sinh liên quan đến Biệt Thự theo Hợp Đồng, Nội Quy và pháp luật hiện hành.
 - (iii) Trách nhiệm mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Biệt Thự và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với Nội Quy và quy định pháp luật hiện hành.
 - (iv) Trách nhiệm tuân thủ các quy định được nêu trong Nội Quy.
- b) Bên Bán có trách nhiệm giải quyết các khiếu nại, thắc mắc về hiện trạng Biệt Thự theo điều kiện Bảo Hành Biệt Thự.
- c) Bên Bán được bảo lưu quyền sở hữu đối với Biệt Thự cho tới khi Bên Mua hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ đối với Bên Bán theo Hợp Đồng.

ĐIỀU 5. ĐĂNG KÝ QUYỀN SỞ HỮU CHO BÊN MUA

- 5.1.** Với điều kiện Bên Mua đã hoàn tất các nghĩa vụ tài chính đến hạn đối với Bên Bán theo Hợp Đồng này, Trong thời hạn quy định của pháp luật, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua, trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận theo Khoản 5.4 Điều này. Bên Mua có trách nhiệm thực hiện theo thông báo của Bên Bán về việc cung cấp hồ sơ đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận, nếu Bên Mua chậm trễ trong việc cung cấp, hoàn thiện hồ sơ đề nghị Cấp Giấy Chứng Nhận thì thời hạn nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận được gia hạn tương ứng, nếu chậm trễ quá 30 (*Ba mươi*) ngày làm việc thì được coi là Bên Mua tự nguyện trực tiếp thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận. Thời Hạn cấp Giấy Chứng Nhận thực tế cho Bên Mua sau khi Bên Bán đã nộp hồ sơ đầy đủ và hợp lệ sẽ theo quy định và thời gian làm việc của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, ngoài ra, Bên Bán được miễn trừ trách nhiệm nếu việc cấp Giấy Chứng Nhận bị chậm trễ do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, hoặc do lỗi của Bên Mua, hoặc do lỗi của bất kỳ bên thứ ba nào, hoặc vì bất kỳ lý do gì mà không do lỗi của Bên Bán.
- 5.2.** Trong suốt quá trình Bên Bán thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận, Bên Mua có trách nhiệm:
 - a) Thực hiện tất cả các thủ tục và công việc mà Bên Bán yêu cầu phù hợp với quy định của Hợp Đồng, pháp luật và Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy Chứng Nhận.

b) Trên cơ sở thông báo của Bên Bán, Bên Mua chịu trách nhiệm nộp lệ phí trước bạ, lệ phí cấp Giấy Chứng Nhận và thực hiện các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) để được cấp Giấy Chứng Nhận.

5.3. Trường hợp Bên Bán thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận, Bên Bán sẽ gửi cho Bên Mua thông báo về việc bàn giao Giấy Chứng Nhận, để làm cơ sở cho việc Bên Mua thực hiện thanh toán đợt cuối theo Hợp Đồng. Sau khi Bên Mua hoàn thành các nghĩa vụ thanh toán và các nghĩa vụ tài chính còn lại theo Hợp Đồng, Bên Bán sẽ tiến hành bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua hoặc bàn giao trực tiếp cho bên thứ ba nếu có thỏa thuận/ ủy quyền giữa Bên Mua và Bên thứ ba về việc Bên Mua đồng ý để Bên Bán bàn giao trực tiếp Giấy Chứng Nhận cho Bên thứ ba với điều kiện văn bản thỏa thuận/ ủy quyền được gửi tới Bên Bán hoặc có sự tham gia ký kết của Bên Bán.

5.4. Trường hợp Bên Mua tự thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận, Bên Mua phải gửi yêu cầu bằng văn bản cho Bên Bán trong thời hạn theo quy định tại Khoản 5.1 Điều này, Bên Bán sẽ hỗ trợ và cung cấp hồ sơ pháp lý cần thiết theo quy định của Bên Bán để Bên Mua tự thực hiện thủ tục này với điều kiện là Bên Mua đã hoàn tất nghĩa vụ thanh toán toàn bộ Tổng Giá Bán Biệt Thự và các khoản tiền phạt, tiền lãi...(nếu có) cho Bên Bán.

ĐIỀU 6. CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG MUA BÁN BIỆT THỰ

6.1. Trước khi Bên Bán nộp hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận, Bên Mua có quyền chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba phù hợp với quy định của pháp luật về Biệt Thự và các quy định của Hợp Đồng. Việc chuyển nhượng Hợp Đồng phải được sự đồng ý bằng văn bản của Bên Bán, trừ khi pháp luật có quy định khác và phải đáp ứng đủ các điều kiện sau đây:

- a) Biệt Thự/quyền của Bên Mua phát sinh theo Hợp Đồng không đang trong tình trạng thế chấp hoặc sử dụng làm biện pháp bảo đảm (trừ trường hợp được sự đồng ý của bên nhận thế chấp, bên nhận bảo đảm), không bị hạn chế chuyển nhượng và không có tranh chấp với bên thứ ba.
- b) Bên Mua đã hoàn thành các nghĩa vụ thanh toán đến hạn, các khoản phạt chậm thanh toán và các khoản tiền bồi thường thiệt hại (nếu có) liên quan đến Biệt Thự đã mua cho Bên Bán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng.
- c) Bên nhận chuyển nhượng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu Biệt Thự tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng.
- d) Bên nhận chuyển nhượng phải cam kết tuân thủ toàn bộ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp Đồng, Nội Quy, các phụ lục đính kèm và các thỏa thuận bổ sung (nếu có) tại từng thời điểm; và
- e) Bên Mua và bên nhận chuyển nhượng của Bên Mua phải tự chịu trách nhiệm về tất cả các khoản lệ phí, thuế, chi phí liên quan đến việc chuyển nhượng.

Nếu các điều kiện này không được tuân thủ, thì bất kỳ giao dịch chuyển nhượng nào được thực hiện sẽ không miễn trừ nghĩa vụ hoặc thay đổi trách nhiệm của Bên Mua đã được quy định trong Hợp Đồng.

- 6.2.** Người mua lại, người được tặng cho, nhận thừa kế... Biệt Thự được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng và trong Nội Quy. Bên Bán sẽ không chịu bất kỳ trách nhiệm nào liên quan đến các tranh chấp, kiện tụng, khiếu nại giữa Bên Mua và bất kỳ bên thứ ba nào liên quan đến việc chuyển nhượng/ chuyển giao Hợp Đồng, cũng như việc bên nhận chuyển nhượng/bên nhận chuyển giao quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng không được cấp Giấy Chứng Nhận do hồ sơ chuyển nhượng với Bên Mua không hợp lệ hoặc không đầy đủ.

ĐIỀU 7. BẢO HÀNH BIỆT THỰ

- 7.1.** Việc Bảo Hành Biệt Thự được thực hiện theo các quy định pháp luật về Nhà ở và được xác định như sau:

- a) Thời hạn Bảo Hành là 24 (*hai mươi bốn*) tháng đối với các trường hợp:
 - (i) Hư hỏng thuộc về kết cấu chính (khung, dầm, cột, trần sàn, mái, tường, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát).
 - (ii) Hư hỏng thuộc về hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng.
 - (iii) Hư hỏng bể nước và hệ thống xử lý nước thải.
- b) Đối với các hư hỏng thuộc về các nguyên liệu, vật liệu, trang bị, thiết bị khác gắn với Biệt Thự, thời hạn bảo hành là thời hạn do nhà sản xuất/nhà phân phối/đơn vị cung cấp quy định/ cam kết với Bên Bán.

- 7.2.** Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi phát sinh các trường hợp cần bảo hành. Trong thời hạn 30 (*ba mươi*) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán (hoặc cá nhân/ tổ chức được Bên Bán chỉ định hoặc ủy quyền thực hiện) có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng quy định của Hợp Đồng và quy định pháp luật liên quan. Việc bảo hành sẽ được thực hiện bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các hạng mục sai sót của Biệt Thự hoặc thay thế các thiết bị cùng loại có chất lượng tương đương. Công tác bảo hành được thực hiện bởi Bên Bán/ đơn vị do Bên Bán thuê, ủy quyền. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra. Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện Bảo Hành Biệt Thự.

- 7.3.** Bên Bán không có trách nhiệm Bảo Hành Biệt Thự trong các trường hợp sau đây:

- a) Hao mòn tự nhiên và khấu hao thông thường.
- b) Hư hỏng do lỗi (sự bất cẩn hoặc sử dụng sai chức năng/ sai mục đích sử dụng/ quá tải trọng, quá công suất hoặc tự ý sửa chữa thay đổi chức năng, thay đổi mục đích sử dụng) của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba

nào khác gây ra.

- c) Hư hỏng do Sự Kiện Bất Khả Kháng theo quy định tại Điều 13 của Hợp Đồng.
- d) Tất cả các hư hỏng, thiệt hại không thuộc nội dung bảo hành quy định tại Điều a Khoản 7.1 Điều này, bao gồm cả các hư hỏng, thiệt hại thuộc về các trang, thiết bị, bộ phận gắn liền Biệt Thự do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán.
- e) Tất cả các hư hỏng, thiệt hại xảy ra đối với Biệt Thự ngoài thời hạn Bảo Hành Biệt Thự.

ĐIỀU 8. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN

8.1. Quyền của Bên Bán

- a) Yêu cầu Bên Mua thanh toán Tổng Giá Bán Biệt Thự và thực hiện các nghĩa vụ tài chính khác đầy đủ và đúng hạn theo quy định của Hợp Đồng và pháp luật có liên quan.
- b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Biệt Thự theo Điều 4 của Hợp Đồng.
- c) Được bảo lưu quyền sở hữu Biệt Thự và/hoặc có quyền từ chối bàn giao Biệt Thự và/hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua đến khi Bên Mua hoàn tất đầy đủ các nghĩa vụ tài chính theo Hợp Đồng và các thỏa thuận khác của Hai Bên.
- d) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu để xây dựng Biệt Thự có chất lượng tương đương phù hợp với quy định pháp luật có liên quan, việc thay đổi trang thiết bị bên trong Biệt Thự phải có sự thỏa thuận với Bên Mua.
- e) Được quyền điều chỉnh, phân chia lại cấu trúc nội thất của Biệt Thự trong quá trình thi công xây dựng và trước khi bàn giao Biệt Thự cho Bên Mua, khi thấy cần thiết cho phù hợp với thực tế sử dụng 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 Biệt Thự theo hướng tốt hơn trên cơ sở đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành.
- f) Lựa chọn và ký hợp đồng với Đơn Vị Quản Lý để quản lý vận hành Khu Đô Thị.
- g) Được toàn quyền sở hữu, quản lý, khai thác, sử dụng, định đoạt và các quyền khác phù hợp với quy hoạch, thiết kế đã được phê duyệt và các quy định của pháp luật liên quan đối với Phần Sở Hữu Riêng của Bên Bán.
- h) Được toàn quyền quyết định, sửa đổi đối với các thiết kế, bố trí mặt ngoài của Biệt Thự, cảnh quan của Dự Án với điều kiện đảm bảo phù hợp với phê duyệt, chấp thuận của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (nếu có yêu cầu).

- i) Tự mình hoặc ủy quyền cho Đơn Vị Quản Lý áp dụng các biện pháp cần thiết (bao gồm nhưng không giới hạn ngừng hoặc yêu cầu đơn vị cung cấp dịch vụ ngừng cung cấp điện nước, hạn chế ra vào Khu Đô Thị, dừng dịch vụ vệ sinh, thu hồi hoặc không kích hoạt các thiết bị điện tử thuộc hệ thống quản lý Biệt Thự, lưu kho tài sản) trong trường hợp Bên Mua vi phạm các nghĩa vụ tại Hợp Đồng này mà không khắc phục trong thời hạn theo yêu cầu của Bên Bán;
- j) 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;
- k) Yêu cầu Bên Mua và/hoặc những người cư ngụ và/hoặc những người sử dụng Biệt Thự phải di dời ra khỏi Biệt Thự cùng các thiết bị và tài sản thuộc sở hữu của Bên Mua trong trường hợp Bên Mua vi phạm nghĩa vụ của mình dẫn đến việc Bên Bán chấm dứt Hợp Đồng này theo quy định tại Hợp Đồng này;
- l) Bên Bán được miễn trừ trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của bên thứ ba đối với hành vi của Bên Mua có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng này cũng như trong quá trình Bên Mua sử dụng Biệt Thự, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán. Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, nếu các tranh chấp của Bên thứ ba đối với Bên Mua làm thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của Bên Bán hoặc làm ảnh hưởng tới tiến độ thi công của Dự Án thì Bên Mua và bên thứ ba phải có trách nhiệm liên đới bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Bán và Bên Bán được quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Hợp Đồng này;
- m) Có quyền chuyển giao và/hoặc ủy quyền một phần hoặc toàn bộ các quyền và nghĩa vụ của Bên Bán theo quy định tại Hợp Đồng này cho bên thứ ba mà không cần phải thông báo hoặc được sự đồng ý trước của Bên Mua trên nguyên tắc không làm thay đổi các quyền và lợi ích của Bên Mua theo quy định tại Hợp Đồng này;
- n) Thực hiện các quyền khác theo Hợp Đồng và quy định pháp luật liên quan.

8.2. Nghĩa vụ của Bên Bán

- a) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin về quy hoạch, thiết kế Biệt Thự đã được phê duyệt. Để làm rõ, Bên Bán có trách nhiệm cung cấp thông tin về quy hoạch, thiết kế Biệt Thự đã được phê duyệt trên trang thông tin điện tử của Bên Bán, tại trụ sở Ban Quản lý dự án hoặc các hình thức khác phù hợp với quy định của pháp luật.
- b) Xây dựng Biệt Thự theo đúng thỏa thuận tại Hợp Đồng này.
- c) Bàn giao Biệt Thự như được quy định tại Điểm a) Khoản 4.1 Điều 4 Hợp Đồng này cho Bên Mua.
- d) Thực hiện hoạt động Bảo Hành Biệt Thự theo quy định tại Điều 7 của Hợp Đồng.

- e) Hướng dẫn Bên Mua trong việc ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp.... nếu Bên Mua có nhu cầu;
- f) Thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo quy định tại Điều 5 của Hợp Đồng;
- g) Thành lập Ban Quản lý vận hành Khu Đô thị trực thuộc Bên Bán hoặc lựa chọn và ký hợp đồng dịch vụ với Đơn Vị Quản Lý để tổ chức quản lý, vận hành Khu Đô Thị;
- h) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Biệt Thự đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua và tổ chức tín dụng, phù hợp với các quy định pháp luật liên quan;
- i) Bảo mật thông tin của Bên Mua, không được phép thu thập, sử dụng, phát tán thông tin của Bên Mua cho bên thứ ba khi chưa được sự đồng ý của Bên Mua, trừ trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu.
- j) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo Hợp Đồng và quy định pháp luật liên quan.

ĐIỀU 9. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

9.1. Quyền của Bên Mua

- a) Yêu cầu Bên Bán cung cấp thông tin về quy hoạch, thiết kế của Biệt Thự.
- b) Yêu cầu Bên Bán xây dựng Biệt Thự theo đúng thỏa thuận tại Hợp Đồng này.
- c) Nhận bàn giao Biệt Thự cùng các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Biệt Thự theo quy định tại Điều 4 của Hợp Đồng.
- d) Được hưởng dịch vụ Bảo Hành Biệt Thự theo quy định tại Điều 7 của Hợp Đồng.
- e) Được cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định tại Điều 5 của Hợp Đồng.
- f) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Biệt Thự tại tổ chức tín dụng (nếu cần) phù hợp với quy định pháp luật liên quan.
- g) Thực hiện các quyền khác theo Hợp Đồng và quy định pháp luật liên quan.

9.2. Nghĩa vụ của Bên Mua

- a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn Tổng Giá Bán Biệt Thự, các khoản phí, thuế, lệ phí, các nghĩa vụ khác ... theo quy định Hợp Đồng cho Bên Bán, không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo nộp tiền của Bên Bán. Trong trường hợp Bên Mua không thể trực tiếp thực hiện nghĩa vụ này, Bên Mua có trách nhiệm chỉ định hoặc ủy quyền cho cá nhân, tổ chức khác đại diện thực hiện thay.
- b) Đảm bảo đủ năng lực tài chính, năng lực hành vi dân sự để giao kết và thực hiện Hợp Đồng và đủ điều kiện để được mua và sở hữu nhà ở, được cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định pháp luật. Bên Mua có trách nhiệm cung cấp cho Bên Bán

các giấy tờ, tài liệu theo yêu cầu của Bên Bán để xác minh quyền này của Bên Mua tại bất kỳ thời điểm nào trong quá trình thực hiện Hợp Đồng.

- c) Nhận bàn giao Biệt Thự cùng các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Biệt Thự và ký kết Biên Bản Bàn Giao Biệt Thự theo quy định tại Điều 4 của Hợp Đồng và yêu cầu của Bên Bán.
- d) Kể từ Ngày Bàn Giao Biệt Thự, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Biệt Thự thì Biệt Thự sẽ được quản lý theo Nội Quy.
- e) Sử dụng Biệt Thự đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà Ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng, Nội Quy.
- f) Tiến hành ký kết Biên Bản Thanh Lý để phục vụ cho việc xin cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của Bên Bán, trừ trường hợp pháp luật và cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu khác hoặc Các Bên có thỏa thuận khác.
- g) Nghiêm chỉnh thực hiện đúng các quy định tại Nội Quy và tạo điều kiện thuận lợi cho Bên Bán và Đơn Vị Quản Lý trong việc bảo hành Biệt Thự, quản lý vận hành Khu Đô Thị. Chấp hành các quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm quy định về quản lý, sử dụng Khu Đô Thị.
- h) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo Hợp Đồng và quy định pháp luật liên quan.

ĐIỀU 10. CAM KẾT VÀ XÁC NHẬN CỦA CÁC BÊN

10.1. Bên Bán cam kết và xác nhận rằng:

- a) Việc ký kết Hợp Đồng là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
- b) Biệt Thự nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng thuộc quyền sở hữu của Bên Bán và không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm giao dịch theo quy định của pháp luật.

10.2. Bên Mua cam kết và xác nhận rằng:

- a) Việc ký kết Hợp Đồng là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
- b) Đồng ý mua Biệt Thự trên cơ sở Bên Mua đã được cung cấp đầy đủ thông tin, đã tìm hiểu, xem xét kỹ và hiểu rõ thông tin về Biệt Thự, Dự Án, bao gồm các thông tin về quy hoạch, chỉ tiêu, diện tích, phương thức đầu tư, vốn đầu tư,...; cũng như 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 liên quan đến Biệt Thự, Dự Án và Hợp Đồng này.
- c) Đã nghiên cứu kỹ, hiểu rõ và đồng ý với các quy định trong Hợp Đồng và các phụ lục của Hợp Đồng.
- d) Số tiền mua Biệt Thự theo Hợp Đồng là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền

mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua bán Biệt Thự này thì Hợp Đồng vẫn có hiệu lực đối với Các Bên.

10.3. Việc mua bán Biệt Thự giữa hai Bên được thực hiện theo nguyên tắc bình đẳng, tự nguyện theo đúng quy định của Hợp Đồng và quy định hiện hành của pháp luật. Bên Mua đã được cung cấp thông tin, tài liệu, để nghiên cứu kỹ Dự Án, thiết kế xây dựng Biệt Thự và hiểu rõ nội dung các điều khoản và điều kiện trong Hợp Đồng.

ĐIỀU 11. NGƯỜI ĐẠI DIỆN

11.1. Người Đại Diện của Bên Bán

- a) Người Đại Diện của Bên Bán với các thông tin chi tiết nêu tại Phụ lục I “Thông tin Bên Bán và Bên Mua Biệt Thự” được thay mặt Bên Bán trong việc tiếp nhận, xử lý các thông báo và thực hiện các công việc theo Hợp Đồng phù hợp với quy định pháp luật có hiệu lực tại từng thời điểm. Người Đại Diện của Bên Bán có thể được thay đổi theo quyết định của Bên Bán và/hoặc theo quy định của pháp luật.
- b) Người Đại Diện của Bên Bán được phép ủy quyền lại bằng văn bản cho người khác để thực hiện một phần hoặc toàn bộ công việc theo Hợp Đồng.

11.2. Người Đại Diện của Bên Mua

- a) Trong trường hợp Bên Mua là tổ chức, Người Đại Diện của Bên Mua với các thông tin chi tiết nêu tại Phụ lục I “Thông tin Bên Bán và Bên Mua Biệt Thự” được thay mặt Bên Mua trong việc tiếp nhận, xử lý các thông báo và thực hiện các công việc theo Hợp Đồng phù hợp với các quy định pháp luật có hiệu lực tại từng thời điểm.
- b) Trong trường hợp Bên Mua gồm nhiều cá nhân thì một trong các cá nhân thuộc Bên Mua được nêu tại Phụ lục I “Thông tin Bên Bán và Bên Mua Biệt Thự” của Hợp Đồng đều có thể là Người Đại Diện để thay mặt Bên Mua trong việc tiếp nhận, xử lý các thông báo và thực hiện các nghĩa vụ, công việc theo Hợp Đồng phù hợp với các quy định pháp luật có hiệu lực tại từng thời điểm. Khi đó, mọi hành động do Người Đại Diện của Bên Mua thực hiện sẽ ràng buộc tất cả các cá nhân thuộc Bên Mua và Bên Bán sẽ không buộc phải có bất kỳ sự đồng ý chung hoặc riêng nào của từng cá nhân thuộc Bên Mua. Tuy nhiên, cho dù có sự ủy quyền nêu trên, nếu tất cả các tài liệu cần phải có chữ ký của tất cả các cá nhân thuộc Bên Mua thì tất cả các cá nhân thuộc Bên Mua phải ký các tài liệu đó. Không phụ thuộc vào việc cử Người Đại Diện của Bên Mua, tất cả các dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp Đồng này sẽ là các dẫn chiếu đến từng cá nhân thuộc Bên Mua. Bên Bán không có nghĩa vụ xác định các nghĩa vụ cá nhân của Bên Mua đối với Bên Bán nhưng Bên Bán có quyền yêu cầu mỗi cá nhân của Bên Mua thực hiện các nghĩa vụ của họ theo Hợp Đồng một cách liên đới và/hoặc riêng rẽ.

- c) Người Đại Diện của Bên Mua được phép ủy quyền lại bằng văn bản cho người khác để thực hiện một phần hoặc toàn bộ nghĩa vụ công việc theo Hợp Đồng. Trường hợp Bên Mua là các cá nhân, việc ủy quyền cần được công chứng phù hợp với quy định pháp luật.

ĐIỀU 12. THÔNG BÁO VÀ BÀN GIAO TÀI LIỆU

- 12.1.** Thông báo là văn bản được lập bằng tiếng Việt chứa đựng các thông tin, đề nghị, yêu cầu, khiếu nại... được phát sinh từ hoặc liên quan đến việc thực hiện quyền hay nghĩa vụ theo Hợp Đồng này, được gửi từ một Bên cho Bên còn lại. Tài liệu là các giấy tờ, hồ sơ như: Hợp Đồng, hóa đơn giá trị gia tăng... phát sinh theo quy định tại Hợp Đồng này, được gửi từ một Bên cho Bên còn lại.
- 12.2.** Mọi thông báo và/hoặc tài liệu phải được gửi đến các địa chỉ tại Phụ lục I “Thông tin Bên Bán và Bên Mua Biệt Thự” của Hợp Đồng hoặc địa chỉ thay đổi sau này theo thông báo của Các Bên.
- 12.3.** Mọi thông báo sẽ được gửi qua các hình thức: giao trực tiếp, gửi qua đơn vị cung ứng dịch vụ bưu chính, gửi bằng máy fax, hoặc gửi bằng hòm thư điện tử (email...). Trong một số trường hợp đặc biệt hoặc khẩn cấp, một trong Các Bên đồng ý hình thức thông báo cho Bên kia bằng điện thoại trực tiếp, tuy nhiên sau đó phải xác nhận lại bằng một trong các hình thức nêu tại Khoản này.
- 12.4.** Mọi thông báo và tài liệu được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ và đúng tên người nhận tại thời điểm được xác định như sau:
- a) Khi giao trực tiếp: là ngày gửi và có chữ ký của Bên nhận thông báo.
 - b) Khi gửi qua đơn vị cung ứng dịch vụ bưu chính: sau 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày gửi.
 - c) Khi gửi qua fax: là thời điểm Bên đó nhận được tín hiệu chuyển fax thành công.
 - d) Khi gửi bằng thư điện tử: là ngày gửi thư điện tử thành công.
- 12.5.** Một Bên muốn thay đổi địa chỉ nhận thông báo, tài liệu phải gửi văn bản cho Bên còn lại, việc thay đổi địa chỉ của Bên Mua chỉ được coi là có hiệu lực khi Các Bên đã ký và đóng dấu vào văn bản xác nhận việc thay đổi địa chỉ này.
- 12.6.** Để tránh hiểu lầm, mỗi Bên cam kết địa chỉ của mỗi Bên được nêu tại Phụ lục I “Thông tin Bên Bán và Bên Mua Biệt Thự” của Hợp Đồng và địa chỉ thay đổi nêu trong thông báo thay đổi địa chỉ của mỗi Bên sau ngày ký kết Hợp Đồng này (nếu có) là chính xác. Trong trường hợp một Bên đã gửi thông báo theo quy định nêu tại Điều này, nhưng Bên kia không nhận được, vì bất kỳ lý do gì, thì Bên gửi thông báo cũng không phải chịu trách nhiệm liên quan đến việc Bên kia không nhận được thông báo.

ĐIỀU 13. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG

- 13.1.** Sự Kiện Bất Khả Kháng là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi Bên hoặc Các Bên không thể lường trước và khắc phục được dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết

trong khả năng cho phép, bao gồm các sự kiện sau đây:

- a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai, hỏa hoạn, bạo động, dịch bệnh.
- b) Hành vi của chính quyền: Do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước hoặc do quá trình giải quyết thủ tục hành chính của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.
- c) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền không do lỗi của mỗi Bên hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định.
- d) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu và phải có xác nhận của bệnh viện cấp tỉnh, thành phố.
- e) Các trường hợp khác do pháp luật quy định.

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

13.3. Khi có Sự Kiện Bất Khả Kháng xảy ra khiến cho một Bên không còn khả năng thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng, Bên bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng có nghĩa vụ:

- a) Thông báo cho Bên kia bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp trong thời hạn 07 (bảy) ngày làm việc kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng, và
- b) Cung cấp các tài liệu chứng cứ chứng minh hợp lý về việc xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng và nêu lý do trì hoãn thực hiện 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 nêu tại Khoản 13.5 Điều này.

13.5. Nếu Sự Kiện Bất Khả Kháng kéo dài liên tục quá 180 (một trăm tám mươi) ngày, Bên bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) gửi văn bản đề nghị chấm dứt Hợp Đồng cùng các tài liệu liên quan tới Bên còn lại theo quy định tại Khoản 13.3 Điều này.

13.6. Việc tạm ngừng thực hiện nghĩa vụ trong thời gian diễn ra Sự Kiện Bất Khả Kháng theo Khoản 13.4 hoặc đề nghị chấm dứt Hợp Đồng theo Khoản 13.5 không cấu thành vi phạm nghĩa vụ và cam kết theo Hợp Đồng đối với Bên bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng.

ĐIỀU 14. XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG

14.1. Xử lý vi phạm khi chậm trễ thanh toán của Bên Mua

- a) Nếu Bên Mua chậm thanh toán bất kỳ khoản tiền nào trong Tổng Giá Bán Biệt Thự vượt quá 15 (mười) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán, Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán một khoản tiền lãi với lãi suất 0,05%/ngày (*không phẩy không năm phần trăm trên một ngày*) trên tổng số tiền chậm thanh toán

tính từ ngày liền kề sau ngày đến hạn thanh toán đến ngày thanh toán thực tế.

- b) Nếu tổng thời gian trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt thanh toán Tổng Giá Bán Biệt Thự và khoản tiền lãi chậm thanh toán, các khoản tiền phạt, bồi thường (nếu có) vượt quá 90 (*chín mươi*) ngày thì Bên Bán có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) chấm dứt Hợp Đồng và Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán một khoản tiền lãi theo quy định tại Điểm a Khoản này cùng khoản tiền phạt vi phạm bằng 8% (tám phần trăm) Tổng Giá Bán Biệt Thự.

14.2. Xử lý vi phạm khi chậm trễ trong việc bàn giao Biệt Thự

- a) Với điều kiện Bên Mua đã thanh toán đầy đủ và đúng hạn tất cả các đợt thanh toán Tổng Giá Bán Biệt Thự và khoản tiền lãi phạt chậm trả (nếu có), nếu Ngày Bàn Giao Biệt Thự Thực Tế muộn hơn 90 (*chín mươi*) ngày so với Ngày Đến Hạn Bàn Giao Biệt Thự, Bên Bán sẽ thanh toán cho Bên B một khoản tiền phạt vi phạm được tính theo mức lãi suất 0,05%/ngày (*không phải không năm phần trăm trên một ngày*) tính trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán, thời gian tính lãi kể từ Ngày Đến Hạn Bàn Giao Biệt Thự cho đến Ngày Bàn Giao Biệt Thự Thực Tế.
- b) Với điều kiện Bên Mua đã thanh toán đầy đủ và đúng hạn tất cả các đợt thanh toán Tổng Giá Bán Biệt Thự và khoản tiền lãi phạt chậm trả (nếu có), nếu Ngày Bàn Giao Biệt Thự Thực Tế muộn hơn 180 (*một trăm tám mươi*) ngày so với Ngày Đến Hạn Bàn Giao Biệt Thự, Bên Mua có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) chấm dứt Hợp Đồng và Bên Bán có nghĩa vụ thanh toán một khoản tiền lãi theo quy định tại Điểm a) Khoản này cùng với một khoản tiền phạt vi phạm bằng 8% (tám phần trăm) Tổng Giá Bán Biệt Thự.

14.3. Ngoài tiền lãi, tiền phạt vi phạm Hợp Đồng như quy định tại Điều này, Bên bị vi phạm có quyền yêu cầu Bên vi phạm bồi thường các thiệt hại thực tế mà Bên đó phải gánh chịu do hành vi vi phạm các nghĩa vụ của Bên vi phạm theo Hợp Đồng này.

ĐIỀU 15. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG

15.1. Hợp Đồng có hiệu lực và ràng buộc Các Bên kể từ ngày Các Bên ký kết Hợp Đồng và chấm dứt hiệu lực trong các trường hợp sau:

- a) Kể từ thời điểm Bên Bán hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua, hoặc bên do Bên Mua ủy quyền và Các Bên đã hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ quy định tại Hợp Đồng. Trong trường hợp này, Các Bên thống nhất rằng Nội Quy được coi là một tài liệu độc lập với Hợp Đồng và sẽ tiếp tục có hiệu lực ràng buộc Các Bên không phụ thuộc vào hiệu lực của Hợp Đồng.
- b) Theo thỏa thuận bằng văn bản được ký kết giữa Các Bên.
- c) Theo thông báo của Bên Bán về việc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điểm h) Khoản 4.2 Điều 4 hoặc Điểm b) Khoản 14.1 Điều 14 của Hợp Đồng. Khi đó:

- (i) Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán mọi khoản tiền lãi, tiền phạt vi phạm theo quy định tại Hợp Đồng và bồi thường cho Bên Bán mọi thiệt hại phát sinh do việc chấm dứt Hợp Đồng trong vòng 15 (mười lăm) ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo chấm dứt Hợp Đồng của Bên Bán.
 - (ii) Bên Bán có quyền tự do chào bán Biệt Thự cho bất kỳ bên thứ ba nào mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua; đồng thời hoàn trả (không tính lãi) số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán tính đến thời điểm chấm dứt Hợp Đồng sau khi khấu trừ các khoản tiền lãi chậm trả, tiền phạt vi phạm, các chi phí, phí tổn và thiệt hại mà Bên Bán phải gánh chịu do việc chấm dứt Hợp Đồng. Việc hoàn trả tiền này phải được Bên Bán thực hiện trong vòng 15 (mười lăm) ngày làm việc kể từ ngày Bên Bán ký hợp đồng mua bán Biệt Thự với người mua mới hoặc trong vòng 60 (sáu mươi) ngày làm việc kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng, tùy thời điểm nào đến trước. Ngoài ra, Bên Bán không có bất kỳ trách nhiệm hay nghĩa vụ nào khác đối với Bên Mua, Bên Mua phải thực hiện mọi thủ tục hay ký kết các giấy tờ cần thiết để Bên Bán thực hiện được quyền bán Biệt Thự cho Bên thứ ba quy định tại Điểm này.
- d) Theo thông báo của Bên Mua về việc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điểm b) Khoản 14.2 Điều 14 của Hợp Đồng. Khi đó, Bên Bán có nghĩa vụ hoàn trả Bên Mua các khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán tính đến thời điểm chấm dứt Hợp Đồng (không tính lãi và không bao gồm thuế giá trị gia tăng); thanh toán tiền phạt, tiền lãi theo quy định tại Hợp Đồng và bồi thường cho Bên Mua mọi thiệt hại phát sinh do việc chấm dứt Hợp Đồng. Việc hoàn trả này phải được Bên Bán thực hiện trong vòng 30 (ba mươi) ngày làm việc kể từ ngày Hợp Đồng chấm dứt hiệu lực. Riêng đối với khoản thuế giá trị gia tăng, Bên Bán sẽ hoàn trả lại cho Bên B sau khi hoàn tất các thủ tục kê khai và được cơ quan thuế hoàn trả hoặc khấu trừ khoản thuế trên.
- e) Theo thông báo của Bên bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng theo quy định tại Khoản 13.5 Điều 13 của Hợp Đồng. Khi đó, Các Bên sẽ thỏa thuận về các điều kiện, hậu quả của việc chấm dứt.

15.2. Trừ các trường hợp quy định tại Khoản 15.1 Điều này, mọi hành vi đơn phương chấm dứt Hợp Đồng đều bị coi là vi phạm Hợp Đồng. Khi đó:

- a) Trường hợp Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp Đồng: Bên Bán phải hoàn trả các khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán tính đến thời điểm chấm dứt Hợp Đồng (không tính lãi); thanh toán tiền phạt, tiền lãi theo quy định tại Hợp Đồng; chịu phạt thêm 8% (tám phần trăm) trên tổng số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng và bồi thường cho Bên Mua mọi thiệt hại phát sinh do việc chấm dứt Hợp Đồng.
- b) Trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng: Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán tiền phạt, tiền lãi theo quy định tại Hợp Đồng; chịu phạt thêm 8%

(tám phần trăm) trên tổng số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng và bồi thường cho Bên Bán mọi thiệt hại phát sinh do việc chấm dứt Hợp Đồng.

ĐIỀU 16. QUYỀN SỞ HỮU TRÍ TUỆ

- 16.1.** Tại thời điểm ký Hợp Đồng này, Khu Đô thị đang được mang tên thương mại đầy đủ là “Khu Đô thị Xanh Villas” (Xanh Villas Resort & Spa). Bên Mua thừa nhận rằng, quyền đặt tên, số, ký hiệu cho Khu Đô thị là quyền được bảo lưu của Bên Bán trong mọi trường hợp và Bên Bán có quyền được đặt tên, đổi tên Khu Đô thị sang bất kỳ nhãn hiệu khác tùy theo chiến lược kinh doanh hoặc theo quy định tại các hợp đồng chuyển giao quyền sử dụng nhãn hiệu mà Bên Bán ký với các chủ sở hữu nhãn hiệu tại từng thời điểm.
- 16.2.** Bên Mua thừa nhận rằng, các nhãn hiệu được đặt cho Khu Đô thị không phải là đối tượng giao dịch của Hợp Đồng này và Bên Mua không có bất kỳ quyền, quyền sở hữu, quyền sử dụng hoặc quyền lợi nào liên quan đến việc sử dụng tên Khu Đô thị, hình ảnh Khu Đô thị hoặc bất kỳ nhãn hiệu nào liên quan đến Khu Đô thị mà Bên Bán được chuyển giao quyền sử dụng nhãn hiệu hoặc được cấp quyền theo quy định tại hợp đồng riêng giữa Bên Bán và các bên cấp, chuyển giao quyền sử dụng nhãn hiệu cho phép sử dụng các tên, hình ảnh và nhãn hiệu đó. Mọi việc sử dụng tên gọi, hình ảnh của Khu Đô thị và/hoặc các nhãn hiệu khác mà Bên Bán nhận chuyển giao quyền sử dụng nhãn hiệu thì đều phải có sự chấp thuận bằng văn bản của Bên Bán trước khi sử dụng.

ĐIỀU 17. ĐIỀU KHOẢN KHÁC

- 17.1.** Hợp Đồng này cấu thành toàn bộ thỏa thuận giữa Các Bên và thay thế mọi thỏa thuận trước đây, dù bằng lời nói hay văn bản liên quan đến nội dung Hợp Đồng.
- 17.2.** Bất kỳ quy định nào của Hợp Đồng không có hiệu lực sẽ không ảnh hưởng tới hiệu lực của bất kỳ quy định nào khác trong Hợp Đồng.
- 17.3.** Các Bên xác nhận và đồng ý rằng, 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 thì Bên kia phải chấp nhận các số liệu, thông tin điều chỉnh.
- 17.4.** Các sửa đổi và bổ sung của Hợp Đồng chỉ có hiệu lực khi được lập thành văn bản dưới hình thức phụ lục Hợp Đồng và phải được đại diện có thẩm quyền của Các Bên ký kết. Các phụ lục đính kèm Hợp Đồng, các Biên bản/văn bản liên quan (nếu có), và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Các Bên là một phần không tách rời của Hợp Đồng và có hiệu lực thi hành đối với Các Bên.
- 17.5.** Hợp Đồng này được diễn giải và điều chỉnh theo pháp luật Việt Nam.
- 17.6.** Trường hợp Các Bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp Đồng này thì Các Bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng, tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp

của nhau căn cứ trên nền tảng pháp luật Việt Nam hiện hành.

- 17.7.** Trong thời hạn 30 (*ba 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 giải quyết thì một trong Các Bên có quyền yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.
- 17.8.** Hợp Đồng này được lập thành 04 (*bốn*) bản gốc bằng Tiếng Việt có cùng nội dung và giá trị pháp lý, Bên Mua giữ 01 (*một*) bản, Bên Bán giữ 03 (*ba*) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

BÊN MUA

(Ký, ghi rõ họ tên,
đóng dấu nếu là tổ chức)

BÊN BÁN

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

PHU LỤC I:

THÔNG TIN BÊN BÁN VÀ BÊN MUA BIỆT THỰ

*(Là một phần không tách rời của Hợp Đồng Mua Bán Biệt Thự số...../HĐMB/XC_XVL,
ngày ...tháng... năm)*

1. BÊN BÁN (“Bên Bán”):

Tên Công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XUÂN CẦU

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 5400240083 do Phòng đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 23/01/2006 (và các lần sửa đổi, bổ sung).

Địa chỉ: Xóm Miếu, Xã Tiến Xuân, Huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: 0243 7475266/ 0243 747 6033 Fax: 0243 7475268

Người Đại Diện: Ông Tô Dũng Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị

Và:

2. BÊN MUA (“Bên Mua”):

[Nếu Bên Mua là cá nhân]:

Ông/bà:

Ngày, tháng, năm sinh:

CMND/Hộ chiếu/Thẻ căn cước số: cấp ngày:...../...../..... tại:

Hộ khẩu thường trú:

Địa chỉ liên hệ:

Điện thoại: Email:

Tài khoản (nếu có) số:..... mở tại Ngân hàng:

Mã số thuế (nếu có):

[Nếu Bên Mua gồm nhiều người thì cần điền đầy đủ thông tin của từng người]:

Đồng sở hữu:

Ông/bà:

Ngày, tháng, năm sinh:

CMND/Hộ chiếu/Thẻ căn cước số: cấp ngày:...../...../..... tại:

Hộ khẩu thường trú:

Địa chỉ liên hệ:

Điện thoại: Email:

[Nếu Bên Mua là tổ chức]:

Công ty :.....

Giấy CNĐKDN/ GCNĐT/ Giấy phép hoạt động số:

Cấp ngày:...../...../..... tại:

Địa chỉ trụ sở chính:

Địa chỉ liên hệ:

Điện thoại:Fax (nếu có):.....Email:

Tài khoản số:.....mở tại Ngân hàng:

Mã số thuế:

BÊN MUA

*(Ký, ghi rõ họ tên,
đóng dấu nếu là tổ chức)*

BÊN BÁN

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

PHU LỤC II

THÔNG TIN BIỆT THỰ

*(Là một phần không tách rời của Hợp Đồng Mua Bán Biệt Thự số:
...../HĐMB/XC_XVL, ngày ...tháng... năm*)

I. ĐẶC ĐIỂM BIỆT THỰ VÀ LÔ ĐẤT

1. Địa chỉ: Dự án “*Khu Biệt thự, nhà vườn và thể thao giải trí tại xã Tiến Xuân, Huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội*”, địa chỉ tại: Xã Tiến Xuân, Huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội.
2. Ký hiệu Lô Đất số:
3. Diện Tích Lô Đất Tạm Tính:m² (*bằng chữ:.....mét vuông*).
4. Mục đích sử dụng đất: Đất ở.
5. Thời hạn sử dụng đất: lâu dài.
6. Số/Ký hiệu Biệt Thự:.....
7. Loại Biệt Thự:(*Song lập/Đơn lập*).
8. Diện Tích Xây Dựng Biệt Thự Tạm Tính:m² (*bằng chữ:.....mét vuông*).
9. Ngày Bàn Giao Biệt Thự Dự Kiến:
10. Tình trạng Biệt Thự bàn giao: Nhà xây thô và hoàn thiện mặt ngoài, bao gồm sân vườn và hàng rào trên cơ sở tuân thủ các quy định về thiết kế và quy hoạch của dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt..
11. Sơ đồ vị trí Lô Đất và Biệt Thự: theo bản vẽ đính kèm.
12. Sơ đồ mặt bằng các tầng: theo bản vẽ đính kèm

II. DANH MỤC VẬT LIỆU VÀ TRANG THIẾT BỊ

1. Tên Dự án:	“Khu Biệt Thự, nhà vườn và thể thao giải trí tại xã Tiến Xuân, Huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội”. Tên Thương mại: “Khu Đô thị Xanh Villas”		
2. Vị trí Lô Đất:	Số:		
3. Diện tích lô đất:		m ²	
4. Diện tích xây dựng Biệt thự:		m ²	

5. Chiều cao tầng:		tầng	
6. Mục đích sử dụng:	Đề ở.		
7. Loại hình sở hữu:	Sở hữu riêng.		
8. Thiết kế theo mẫu:			
9. Loại hình Biệt thự:	Đơn lập/Song lập		
10. Đặc điểm Biệt thự:	Kết cấu chính: khung BTCT chịu lực		
	Nhà xây thô, hoàn thiện mặt ngoài theo thiết kế được Bên bán phê duyệt; Trong nhà để thô, chưa trát, láng, chưa ốp lát; chưa để hệ thống ống điện, nước và thông tin liên lạc		
11. Mức độ hoàn thiện:	Gồm các mục như sau		
Mái	Mái bê tông cốt thép, dán ngói màu		
Trần, tường ngoài nhà	Sơn tường loại sơn Dulux ngoài nhà, ốp vật liệu hoàn thiện, trong đó bao gồm cả lan can, dàn hoa (nếu có), hàng rào xanh, trụ cổng,...		
Cửa sổ, cửa đi (có mặt tiếp giáp với không gian bên ngoài nhà)	Lắp đặt hoàn thiện, cửa sổ, cửa đi, khóa bằng loại cửa khung nhôm, kính trong suốt		
Thiết bị điện ngoài nhà	Hệ thống điện ngoài nhà được lắp đặt đến tủ điện ngoài nhà, khách hàng ký hợp đồng với công ty điện lực sẽ được lắp công tơ đầu nối vào để sử dụng		
Mức độ hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật khi thực hiện việc bàn giao nhà:	Các hạng mục hạ tầng kỹ thuật chung ngoài nhà (bao gồm: hệ thống đường giao thông, hệ thống cấp điện và cấp nước sạch, hệ thống thoát nước thải và thoát nước mưa theo hai đường riêng biệt) được thi công đồng bộ theo tiến độ dự án, đủ điều kiện để phục vụ tiến hành việc xây dựng, hoàn thiện nhà.		
III. Danh mục chi tiết các hạng mục xây dựng căn nhà và quy cách, chủng loại xuất sứ vật liệu xây dựng cơ bản:			
Phần công trình			

Hạng mục	Mô tả
Mái	Mái bê tông cốt thép, hoàn thiện dán ngói màu chống nóng
Trần ngoài nhà	Trát vữa xi măng, sơn hoàn thiện loại Dulux ngoài trời hoặc tương đương
Tường ngoài nhà	Tường xây gạch, trát vữa xi măng, sơn hoàn thiện loại Dulux ngoài trời hoặc tương đương
Cửa đi (có mặt tiếp giáp với không gian bên ngoài nhà)	Cửa nhựa lõi thép, kính an toàn trong suốt, phụ kiện, khóa đồng bộ kèm theo
Cửa sổ (có mặt tiếp giáp với không gian bên ngoài nhà)	Cửa nhựa lõi thép, kính an toàn trong suốt, phụ kiện, khóa đồng bộ kèm theo
Khung mái đua, mái vẩy	Hệ khung sắt sơn màu chống gỉ, lợp ngói màu theo thiết kế
Hệ thống cấp nước sạch sinh hoạt	Cấp nước tổng đến chân công trình, hệ thống cấp nước đến hàng rào ngoài nhà, sử dụng hệ thống nước sạch của nhà máy nước sạch Sông Đà
Hệ thống cấp Điện	Cấp điện tổng đến chân công trình, lỗ chờ sẵn tại điểm đầu nối ngoài nhà theo hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ của Dự án
Hệ thống thông tin liên lạc, truyền hình băng thông rộng và truyền hình cáp cùng các tiện ích khác	Hệ thống chờ tại điểm đầu nối ngoài nhà theo hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ của Dự án
Phần trong nhà	
Hạng mục	Mô tả
Tường	Xây thô tường ngăn chia phòng theo thiết kế, khách hàng tự hoàn thiện theo mong muốn của mình
Sàn	Sàn thô BTCT, Khách hàng tự hoàn thiện theo mong muốn của mình
Thiết bị bếp, WC, điện, nước	Khách hàng tự hoàn thiện theo nhu cầu và sở thích của mình
Phần sân vườn cơ bản và phần ngầm	

Hạng mục	Mô tả
Sân, hiên sát tường ngoài nhà và sân để xe (nếu có)	Sân lát gạch nhám, kết hợp viền đá theo thiết kế
Phần hàng rào, trụ cổng (nếu có)	Tường xây gạch, trát vữa xi măng, hoàn thiện sơn theo thiết kế hoặc tương đương
Phần hàng rào mềm, cây xanh...	Trồng cây bụi, cỏ theo thiết kế
Bể Xử lý nước thải	Module Xử lý nước thải công nghệ JOKASO, hoặc tương đương
Bể nước ngầm	Xây thô, trát và chống thấm bên trong bể

BÊN MUA

*(Ký, ghi rõ họ tên,
đóng dấu nếu là tổ chức)*

BÊN BÁN

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

PHU LUC III:

TỔNG GIÁ BÁN BIỆT THỰ VÀ TIỀN ĐỘ THANH TOÁN

(Là một phần không tách rời của Hợp Đồng Mua Bán Biệt Thự số:/HĐMB/XC_XVL, ngày ...tháng... năm)

I. TỔNG GIÁ BÁN BIỆT THỰ

Tổng Giá Bán Biệt Thự mà Bên B phải thanh toán cho Bên A được xác định như sau:

Tổng Giá Bán Biệt Thự :VND (Bằng chữ:) Tổng Giá Bán Biệt Thự nêu trên đã bao gồm: giá trị quyền sử dụng đất; Giá trị xây dựng và thuế Giá trị gia tăng (“VAT”) theo pháp luật hiện hành. Thuế giá trị gia tăng được áp dụng theo quy định của pháp luật hiện hành và có thể thay đổi theo chính sách pháp luật hoặc quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền tùy từng thời điểm.

Trong đó:

1. Giá trị quyền sử dụng đất (đã bao gồm VAT) là: VND (Bằng chữ:.....đồng), trong đó bao gồm:
 - Giá trị quyền sử dụng đất (chưa bao gồm VAT) = đơn giá 01m² đất x Diện Tích Lô Đất Tạm Tính = VND (Bằng chữ:.....đồng), trong đó đơn giá 01m² đất làVND (Bằng chữ:.....đồng).
 - Thuế giá trị gia tăng là:VND (Bằng chữ:.....đồng).
2. Giá trị xây dựng (đã bao gồm VAT) = đơn giá 01m² diện tích xây dựng x Diện Tích Xây Dựng Biệt Thự Tạm Tính + Giá thi công gói sân vườn (đã bao gồm VAT) (Song lập: 100.000.000 VND/ Đơn lập: 150.000.000 VND) = VND (Bằng chữ:.....đồng), trong đó đơn giá 01m² diện tích xây dựng làVND (Bằng chữ:.....đồng) (đã bao gồm VAT).

Để làm rõ, Tổng Giá Bán Biệt Thự nêu trên chưa bao gồm:

- (i) Các khoản lệ phí trước bạ, phí và chi phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận do Bên B chịu trách nhiệm thanh toán;
- (ii) Các khoản phí, lệ phí khác mà Bên B có nghĩa vụ phải thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng Mua Bán/chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, các phụ lục Hợp Đồng Mua Bán/chuyển nhượng (nếu có) và Nội Quy Khu Biệt Thự do Bên A/Doanh nghiệp quản lý vận hành Khu Biệt Thự ban hành tại từng thời điểm;

- (iii) Chi phí cho việc kết nối và lắp đặt thiết bị cung cấp dịch vụ cho Biệt Thự bao gồm: dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác do Bên B sử dụng riêng cho Biệt Thự. Các chi phí này do Bên B thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ căn cứ trên nhu cầu sử dụng thực tế của mình;
- (iv) Bất kỳ chi phí nào liên quan đến việc mua bán, chuyển nhượng Biệt Thự mà Bên A không có nghĩa vụ thanh toán theo quy định của pháp luật.
- (v) Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp và các khoản thuế, phí, lệ phí khác áp dụng đối với người sử dụng đất kể từ thời điểm Bên A bàn giao Biệt Thự cho Bên B áp dụng theo các quy định của pháp luật tại từng thời điểm.

II. TIỀN ĐỘ THANH TOÁN

Bên B sẽ thanh toán cho Bên A Tổng Giá Bán Biệt Thự theo các đợt thanh toán, cụ thể như sau:

[Ghi theo CSBH từng thời điểm, đảm bảo trước khi bàn giao Giấy chứng nhận thanh toán không quá 95%]

1. Thanh toán Đợt 01: tương đương 15% (*mười lăm phần trăm*) Tổng Giá Bán Biệt Thự chậm nhất vào ngày ký kết Hợp Đồng.
2. Thanh toán Đợt 2: tương đương 15% (*mười lăm phần trăm*) Tổng Giá Bán Biệt Thự không muộn hơn ngày.....
3. Thanh toán Đợt 3: tương đương 20% (*hai mươi phần trăm*) Tổng Giá Bán Biệt Thự không muộn hơn ngày.....
4. Thanh toán Đợt 4: tương đương 20% (*hai mươi phần trăm*) Tổng Giá Bán Biệt Thự không muộn hơn ngày
5. Thanh toán Đợt 5: tương đương 25% (*hai mươi lăm phần trăm*) Tổng Giá Bán Biệt Thự và Phí bảo trì chậm nhất vào Ngày Bàn Giao Biệt Thự theo Thông Báo Bàn Giao Biệt Thự của Bên Bán. Dự kiến sau 120 ngày (*một trăm hai mươi ngày*) kể từ ngày ký kết Hợp Đồng Mua Bán.
6. Thanh toán đợt cuối: tương đương 05% (*năm phần trăm*) Tổng Giá Bán Biệt Thự còn lại chậm nhất vào ngày Bên Bán bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua, theo thông báo bàn giao Giấy Chứng Nhận của Bên Bán.

HƯỚNG DẪN THANH TOÁN

7. Tài khoản nhận thanh toán

- Chủ tài khoản: Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Cầu
- Số tài khoản: 115.000.1844.60

- Mở tại: Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (Vietinbank) – Chi nhánh Đống Đa

8. Nội dung thanh toán

Ông/Bà/Công ty..... thanh toán tiền Đợt cho Hợp đồng số.....Dự Án Xanh Villas

BÊN MUA
(Ký, ghi rõ họ tên,
đóng dấu nếu là tổ chức)

BÊN BÁN
(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

PHỤ LỤC IV

(Đính kèm Hợp đồng mua bán Biệt thự số:/HĐMB/XC-XVL)

MẪU “THÔNG BÁO BÀN GIAO BIỆT THỰ”

Lưu ý: Mẫu này có thể được Bên Bán thay đổi vào từng thời điểm cho phù hợp với thực tế với điều kiện không trái với các nội dung quy định trong Hợp Đồng Mua Bán Biệt Thự.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
XUÂN CẦU**

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

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

----------

Số:/TBBG/XC_XVL

Hà Nội, ngàytháng ... năm

THÔNG BÁO BÀN GIAO BIỆT THỰ

(Lần 1)

Kính gửi: Quý Khách :

Địa chỉ :

Số điện thoại :

Căn cứ:

Hợp Đồng Mua Bán Biệt Thự số/HĐMB/XC_XVL được ký ngày/..../.... cùng các Phụ lục, văn bản sửa đổi của Hợp Đồng Mua Bán (“Hợp Đồng”);

Chúng tôi vui mừng thông báo với Quý Khách rằng, tính đến thời điểm hiện nay, chúng tôi đã hoàn thành việc xây dựng Biệt Thự số (“**Biệt Thự**”) phù hợp với quy định của Hợp Đồng đã ký.

Trân trọng thông báo đến Quý Khách kế hoạch bàn giao Biệt Thự thuộc dự án “*Khu Biệt Thự, nhà vườn và thể thao giải trí tại xã Tiến Xuân, Huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội*” tại xã Tiến Xuân, Huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội như sau:

I. THỜI GIAN VÀ ĐỊA ĐIỂM

1. Ngày bàn giao: **từ ngày**/..../.....**đến ngày**/..../.....
2. Địa điểm nhận bàn giao:
3. Hotline:

II. QUY TRÌNH NHẬN BÀN GIAO

1. Các nghĩa vụ tài chính đến hạn

Chúng tôi trân trọng thông báo đến Quý khách các nghĩa vụ tài chính đến hạn theo Hợp Đồng chi tiết như sau:

STT	Nghĩa vụ tài chính đến hạn	Số tiền (VND)	Số tài khoản
1			
2			

Bên thụ hưởng: Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Cầu

Ngân hàng:

Nội dung thanh toán: thanh toán..... cho Biệt Thự số của Khách hàng

Lưu ý quan trọng:

Chúng tôi xin lưu ý rằng Quý khách có trách nhiệm thanh toán toàn bộ số tiền nêu trên chậm nhất vào ngày cuối cùng của thời hạn bàn giao Biệt Thự. Trường hợp Quý khách chậm thanh toán, các chế tài xử lý vi phạm trong Hợp Đồng sẽ được áp dụng.

2. Đặt lịch nhận bàn giao Biệt Thự

Sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính, Quý khách vui lòng liên hệ với Phòng bàn giao trước ít nhất 03 ngày làm việc để đặt lịch nhận bàn giao Biệt Thự.

Trường hợp Quý khách đã đặt lịch nhận bàn giao Biệt Thự nhưng muốn thay đổi thì vui lòng thông báo Phòng bàn giao (theo số hotline nêu trên) trước 01 (một) ngày làm việc kể từ ngày nhận bàn giao dự kiến.

3. Nhận bàn giao Biệt Thự

Khách hàng khi đến nhận bàn giao Biệt Thự vui lòng mang theo các hồ sơ, giấy tờ sau:

- a) Quý khách và người đồng sở hữu (trong trường hợp Hợp Đồng có 02 người trở lên đứng tên cùng có mặt) vui lòng mang theo Chứng minh nhân dân hoặc Hộ chiếu hoặc Thẻ căn cước (Bản gốc) khi đến nhận bàn giao.

- b) Trường hợp Quý khách và người đồng sở hữu không thể có mặt để nhận bàn giao, vui lòng cung cấp Văn bản ủy quyền (được công chứng) cho người được ủy quyền đến nhận bàn giao thay. Người được ủy quyền vui lòng mang theo Chứng minh nhân dân hoặc Hộ chiếu hoặc Thẻ căn cước (Bản gốc) khi đến nhận bàn giao.

Trường hợp Quý khách không thay đổi về thời gian bàn giao như được nêu trong thông báo này và không đến nhận bàn giao Biệt Thự trong vòng 15 ngày kể từ/..../..... được ghi trong thông báo thì Biên Bản Bàn Giao Biệt Thự sẽ tự động có hiệu lực tại ngày cuối cùng của thời hạn bàn giao được nêu trong thông báo này.

Vậy, chúng tôi xin thông báo để Quý Khách được biết và rất mong Quý Khách phối hợp với chúng tôi trong việc nhận bàn giao Biệt Thự theo quy định.

Xin trân trọng cảm ơn.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XUÂN CẦU

Nơi gửi:

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

- *Như trên*
- *Lưu VP*

PHỤ LỤC V

(Đính kèm Hợp đồng mua bán Biệt thự số:/HĐMB/XC-XVL)

MẪU “BIÊN BẢN BÀN GIAO”

Lưu ý: Mẫu này có thể được Bên Bán thay đổi vào từng thời điểm cho phù hợp với thực tế với điều kiện không trái với các nội dung quy định trong Hợp Đồng Mua Bán Biệt Thự, các quy định của pháp luật liên quan.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc



BIÊN BẢN BÀN GIAO BIỆT THỰ

(Là một phần không tách rời của Hợp đồng mua bán Biệt Thự số...../HĐMB/XC_XVL ngày)

Số:/BBBG/XC

Vào ngày.....tháng..... năm, Chúng tôi gồm:

1. BÊN BÁN (BÊN BÁN BIỆT THỰ): CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XUÂN CẦU

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 5400240083 do Phòng đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 23/01/2006 (và các lần sửa đổi, bổ sung).

Địa chỉ: Xóm Miếu, Xã Tiến Xuân, Huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: 0243 747 5266/ 0243 747 6033

Fax: 0243 747 5268

Mã số thuế: 5400240083

Người Đại Diện: Ông Tô Dũng Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị

Theo văn bản ủy quyền (nếu có) số:ngày.....

2. BÊN MUA BIỆT THỰ (BÊN MUA):

Người Đại Diện (nếu có):

CMND/Hộ chiếu/Thẻ căn cước số:cấp ngày:...../...../.....tại:

Ngày, tháng, năm sinh:

CMND/Hộ chiếu/Thẻ căn cước số: cấp ngày:...../...../..... tại:

Hộ khẩu thường trú:

Địa chỉ liên hệ:

Điện thoại: Fax (nếu có):..... Email:

Tài khoản (nếu có) số:..... mở tại Ngân hàng:

Mã số thuế (nếu có):

[Nếu Khách hàng là tổ chức]:

Giấy CNĐKDN/ GCNĐT/ Giấy phép hoạt động số:

Cấp ngày:...../...../..... tại:

Địa chỉ trụ sở chính:

Địa chỉ liên hệ:

Điện thoại: Fax (nếu có):..... Email:

Tài khoản số:..... mở tại Ngân hàng:

Mã số thuế:

(Bên Bán và Bên Mua sau đây gọi riêng là “Bên”, gọi chung là “Các Bên”)

Căn cứ:

- Hợp đồng mua bán Biệt Thự số:/HĐMB/XC_XVL ngày và các Phụ lục, các Văn bản thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng mua bán (“**Hợp Đồng Mua Bán**”) đối với Biệt Thự số..... thuộc Dự án “*Khu Biệt Thự, nhà vườn và thể thao giải trí tại xã Tiến Xuân, Huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội*” có địa chỉ tại: xã Tiến Xuân, Huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội (“**Biệt Thự**”);
- Văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng Mua Bán số ngày
- Kết quả đo đạc và kiểm tra thực tế Biệt Thự;

Các Bên thống nhất ký kết Biên bản bàn giao Biệt Thự (“Biên Bản Bàn Giao”) như sau:

ĐIỀU 1. THÔNG TIN BIỆT THỰ BÀN GIAO

Các Bên xác nhận việc bàn giao thực địa đối với Biệt Thự sau:

- 1.1. Địa chỉ: Dự án “*Khu Biệt Thự, nhà vườn và thể thao giải trí tại xã Tiến Xuân, Huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội*”, có địa chỉ tại: xã Tiến Xuân, Huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội

- 1.2. Lô Đất số:
- 1.3. Số/Ký hiệu Biệt Thự:.....
- 1.4. Diện Tích Lô Đất Thực Tế:m² (*bằng chữ:.....mét vuông*).
Trong đó: Diện tích sử dụng riêng: m², Diện tích sử dụng chung: 0m².
- 1.5. Diện Tích Lô Đất Thực Tế lớn hơn/nhỏ hơn Diện Tích Lô Đất Tạm Tính là:m²,
tỷ lệ chênh lệch là:%.
- 1.6. Diện Tích Xây Dựng Biệt Thự Thực Tế:m² (*bằng chữ:.....mét vuông*).
- 1.7. Diện Tích Xây Dựng Biệt Thự Thực Tế lớn hơn/nhỏ hơn Diện Tích Xây Dựng Biệt Thự Tạm Tính là:m², tỷ lệ chênh lệch là:%.

ĐIỀU 2. THỰC TRẠNG BÀN GIAO

- 2.1. Bên Mua đã kiểm tra, xác nhận rằng Biệt Thự đã được hoàn thành theo đúng quy định của Hợp Đồng Mua Bán và đồng ý nhận bàn giao từ Bên Bán để quản lý đối với:
 - a) Biệt Thự với các thông tin nêu tại Điều 1 của Biên Bản Bàn Giao cùng các vật liệu, trang thiết bị đính kèm Biệt Thự theo Danh mục vật liệu và trang thiết bị quy định tại Hợp Đồng Mua Bán.
 - b) Toàn bộ chìa khóa của Biệt Thự và các tài liệu có liên quan tới việc sử dụng Biệt Thự.
- 2.2. Kể từ ngày hiệu lực của Biên Bản Bàn Giao này, Các Bên thống nhất rằng:
 - a) Bên Bán đã bàn giao và Bên Mua đã nhận bàn giao Biệt Thự theo đúng quy định của Hợp Đồng Mua Bán. Bên Mua có trách nhiệm quản lý, sử dụng Biệt Thự, thanh toán các chi phí phát sinh và tuân thủ các quy định khác trong Nội Quy, đồng thời yêu cầu người được giao quản lý, sử dụng và người được cho phép cư trú, lưu trú, cư ngụ tại Biệt Thự tuân thủ quy định trong Nội Quy.
 - b) Biệt Thự cùng các vật liệu, trang thiết bị đính kèm Biệt Thự được bảo hành theo quy định về bảo hành Biệt Thự của Hợp Đồng Mua Bán.
 - c) Bên Mua cam kết tôn trọng và tuân thủ Nội Quy trong suốt quá trình sở hữu và sử dụng Biệt Thự.
 - d) Các Bên thống nhất rằng, Bên Bán được bảo lưu quyền sở hữu với Biệt Thự cùng các vật liệu, trang thiết bị đính kèm ("**Quyền Sở Hữu Biệt Thự**") cho đến khi Bên Mua hoàn thành đầy đủ các nghĩa vụ tài chính đối với Bên Bán theo Hợp Đồng Mua Bán, Thông Báo Bàn Giao Biệt Thự và các thông báo khác của Bên Bán (nếu có). Kể từ sau thời điểm đó, Quyền Sở Hữu Biệt Thự sẽ được tự động chuyển giao đầy đủ cho Bên Mua.
 - e) Bên Mua đồng ý rằng, kể từ ngày hiệu lực của Biên Bản này (ngày bàn giao ghi

trên Biên Bản), Bên Mua sẽ thanh toán Phí Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành hàng tháng là VND/ m² Diện Tích Lô Đất Thực Tế (*Bằng chữ: đồng trên một mét vuông Diện Tích Lô Đất Thực Tế*). Nếu Bên Mua không cư trú tại Biệt Thự sau thời điểm bàn giao Biệt Thự theo Biên Bản Bàn Giao này, Bên Mua vẫn phải thanh toán Phí Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành theo quy định của Chủ Đầu Tư/ Đơn Vị Quản Lý phù hợp với Nội Quy tính từ ngày ký Biên Bản này (trừ trường hợp được miễn, giảm theo chính sách của Bên Bán vào từng thời điểm).

ĐIỀU 3. ĐIỀU KHOẢN KHÁC

- 3.1. Biên Bản Bàn Giao này có hiệu lực kể từ ngày ký và là một phần không tách rời của Hợp Đồng Mua Bán.
- 3.2. Biên Bản Bàn Giao được lập thành 04 (*bốn*) bản gốc bằng tiếng Việt có giá trị pháp lý ngang nhau, Bên Bán giữ 03 (*ba*) bản, Bên Mua giữ 01 (*một*) bản để thực hiện.

BÊN MUA

(Ký, ghi rõ họ tên,
đóng dấu nếu là tổ chức)

BÊN BÁN

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

PHỤ LỤC VI

(Đính kèm Hợp đồng mua bán Biệt thự số:/HĐMB/XC-XVL)

MẪU “BIÊN BẢN THANH LÝ”

Lưu ý: Mẫu này có thể được Bên Bán thay đổi vào từng thời điểm cho phù hợp với thực tế với điều kiện không trái với các nội dung quy định trong Hợp Đồng Mua Bán Biệt Thự.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc



BIÊN BẢN THANH LÝ

(Về việc: thanh lý Hợp Đồng Mua Bán Biệt Thự số:/HĐMB/XC_XVL ngày)

Số:/BBTLHĐMB/XC_XVL

Vào ngày.....tháng..... năm, Chúng tôi gồm:

1. BÊN BÁN (BÊN BÁN BIỆT THỰ): CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XUÂN CẦU

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 5400240083 do Phòng đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 23/01/2006 (và các lần sửa đổi, bổ sung).

Địa chỉ: Xóm Miếu, Xã Tiến Xuân, Huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: 0243 747 5266/ 0243 747 6033

Fax: 0243 747 5268

Mã số thuế: 5400240083

Người Đại Diện: Ông Tô Dũng

Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị

Theo văn bản ủy quyền (nếu có) số:ngày.....

2. BÊN MUA BIỆT THỰ (BÊN MUA):

Người Đại Diện (nếu có):

CMND/Hộ chiếu/Thẻ căn cước số:cấp ngày:...../...../.....tại:

Ngày, tháng, năm sinh:

CMND/Hộ chiếu/Thẻ căn cước số:cấp ngày:...../...../.....tại:

Hộ khẩu thường trú:

Địa chỉ liên hệ:

Điện thoại: Fax (nếu có):..... Email:

Tài khoản (nếu có) số:..... mở tại Ngân hàng:

Mã số thuế (nếu có):

[Nếu Khách hàng là tổ chức]:

Giấy CNĐKDN/ GCNĐT/ Giấy phép hoạt động số:

Cấp ngày:...../...../..... tại:

Địa chỉ trụ sở chính:

Địa chỉ liên hệ:

Điện thoại:Fax (nếu có):.....Email:

Tài khoản số:..... mở tại Ngân hàng:

Mã số thuế:

(Bên Bán và Bên Mua sau đây gọi riêng là “Bên”, gọi chung là “Các Bên”)

Căn cứ:

- Hợp đồng mua bán Biệt Thự số/HĐMB/XC_XVL ngày và các Phụ lục, các Văn bản thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng mua bán (“**Hợp Đồng Mua Bán**”) đối với Biệt Thự số: thuộc Dự án “*Khu Biệt Thự, nhà vườn và thể thao giải trí tại xã Tiến Xuân, Huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội*” có địa chỉ tại: xã Tiến Xuân, Huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội (“**Biệt Thự**”);
- Văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng Mua Bán số ngày
- Biên bản bàn giao Biệt Thự số/BBBG/XC ngày (“**Biên Bản Bàn Giao**”);

Các Bên thống nhất ký kết Biên bản thanh lý Hợp Đồng Mua Bán (“Biên Bản Thanh Lý”) như sau:

ĐIỀU 1. CÁC NGHĨA VỤ ĐÃ HOÀN THÀNH

- 1.1. Bên Bán xác nhận rằng tại thời điểm ký kết Biên Bản Thanh Lý này, nghĩa vụ thanh toán Tổng Giá Bán Biệt Thự (sau khi được điều chỉnh theo Diện Tích Lô Đất Thực Tế và/hoặc Diện Tích Xây Dựng Biệt Thự Thực Tế) quy định tại Hợp Đồng Mua Bán bao gồm cả Phụ lục đính kèm, các bản sửa đổi, bổ sung vào từng thời điểm (nếu có) đã được Bên Mua thực hiện như sau:

- a) Tổng Giá Bán Biệt Thự cần thanh toán theo Hợp Đồng Mua Bán là:
..... VND (Bằng chữ: đồng).
- b) Tổng Giá Bán Biệt Thự đã thanh toán là:
..... VND (Bằng chữ: đồng).
- c) Tổng Giá Bán Biệt Thự còn lại phải thanh toán là:
..... VND (Bằng chữ: đồng).

- 1.2. Bên Mua xác nhận rằng Bên Bán đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ bàn giao Biệt Thự và các tài liệu liên quan theo đúng quy định tại Hợp Đồng Mua Bán và các thỏa thuận khác được ký kết giữa Các Bên.
- 1.3. Các Bên thống nhất rằng kể từ ngày Biên Bản Thanh Lý này được ký kết, từng Bên sẽ không có bất kỳ tranh chấp, khiếu kiện, khiếu nại đối với bất kỳ trách nhiệm, nghĩa vụ nào của Bên còn lại liên quan đến Hợp Đồng Mua Bán trừ các nghĩa vụ được bảo lưu theo quy định tại Điều 2 của Biên Bản Thanh Lý này.

ĐIỀU 2. CÁC QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ ĐƯỢC BẢO LƯU

Không phụ thuộc vào việc ký kết Biên Bản Thanh Lý, từng Bên có các quyền và nghĩa vụ bảo lưu sau đây:

- 2.1. Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc bảo hành Biệt Thự cho Bên Mua theo quy định tại Hợp Đồng Mua Bán.
- 2.2. Bên Bán có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu Biệt Thự và tài sản khác gắn liền với đất ("**Giấy Chứng Nhận**") cho Bên Mua theo quy định tại Hợp Đồng Mua Bán.
- 2.3. Bên Mua thanh toán cho Bên Bán khoản tiền còn lại nêu tại Khoản 1.1 Điều 1 trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày Bên Bán gửi thông báo bàn giao Giấy Chứng Nhận tới Bên B nhưng không chậm hơn thời điểm Bên Bán bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
- 2.4. Bên Mua có trách nhiệm tuân thủ Nội Quy và các quy định khác liên quan đến Biệt Thự/Dự Án được ban hành tùy từng thời điểm.
- 2.5. Bên Mua có trách nhiệm phối hợp với Bên Bán trong quá trình thực hiện đồng thời thanh toán đầy đủ và đúng hạn toàn bộ các khoản thuế, chi phí, lệ phí (nếu có)... phát sinh từ hoặc liên quan đến thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định tại Hợp Đồng Mua Bán; và tôn trọng các thỏa thuận khác đã thống nhất tại Hợp Đồng Mua Bán có giá trị áp dụng thực hiện sau ngày ký Biên Bản Thanh Lý này.
- 2.6. Bên Bán được bảo lưu quyền sở hữu với Biệt Thự cùng các vật liệu, trang thiết bị đính kèm ("**Quyền Sở Hữu Biệt Thự**") cho đến khi Bên Mua hoàn thành đầy đủ các nghĩa vụ tài chính đối với Bên Bán theo Hợp Đồng Mua Bán. Kể từ sau thời điểm đó, Quyền

Sở Hữu Biệt Thự sẽ được tự động chuyển giao đầy đủ cho Bên Mua.

ĐIỀU 3. ĐIỀU KHOẢN KHÁC

Biên Bản Thanh Lý này có hiệu lực kể từ ngày ký và được lập thành 04 (*bốn*) bản gốc bằng tiếng Việt có giá trị pháp lý ngang nhau, Bên Bán giữ 03 (*ba*) bản, Bên Mua giữ 01 (*một*) bản để thực hiện.

BÊN MUA

*(Ký, ghi rõ họ tên,
đóng dấu nếu là tổ chức)*

BÊN BÁN

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

PHỤ LỤC VII

NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG KHU ĐÔ THỊ XANH VILLAS **(Sau đây gọi tắt là “Nội Quy”)**

Dự án “*Khu Biệt Thự, nhà vườn và thể thao giải trí tại xã Tiến Xuân, Huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội*”

Địa điểm: Xã Tiến Xuân, Huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội

Chủ Đầu Tư: Công ty Cổ Phần Đầu Tư Xuân Cầu

Tên thương mại: Khu Đô Thị Xanh Villas

(Là một phần không tách rời của Hợp đồng mua bán Biệt Thự số/HĐMB/XC_XVL ngày tháng ... năm.....)

CHƯƠNG I

CÁC QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Giải thích từ ngữ

Trong Nội Quy này, trừ các thuật ngữ đã được giải thích theo Hợp Đồng Mua Bán, các thuật ngữ/ cách viết tắt còn lại được giải thích như sau:

- 1.1. “Ban Quản Lý”** là đơn vị do Chủ Đầu Tư thành lập để đại diện Chủ Đầu Tư thực hiện hoạt động quản lý chung đối với Khu Đô Thị. 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.
- 1.2. “Chủ Sở Hữu”** là bên có quyền sở hữu hợp pháp đối với một hoặc nhiều Biệt Thự và/hoặc Phần Sở Hữu Riêng khác của Dự Án.
- 1.3. “Cư Dân”** bao gồm Chủ Sở Hữu, 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 các Biệt Thự trong Khu Đô Thị.
- 1.4. “Hợp Đồng Mua Bán”** là các hợp đồng mua bán Biệt Thự được ký kết giữa Chủ Đầu Tư (Bên Bán) và Chủ Sở Hữu (Bên Mua) phù hợp với quy định pháp luật hiện hành.
- 1.5. “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 Đô Thị bao gồm các hạng mục dưới đây và các hạng mục này có thể thay đổi tùy từng thời điểm theo quyết định và thông báo của Chủ Đầu Tư:
 - a) Mọi khu vực công cộng bao gồm cổng ra vào, tường rào, lối đi, đường nội bộ, hồ nước, thảm cỏ, vườn hoa, cây xanh, sân chơi, vỉa hè, quảng trường....
 - b) Hệ thống cảnh quan cứng: bồn hoa, vỉa hè, đường dạo

- c) Hệ thống thiết bị cảnh quan đường phố: thùng rác, biển chỉ dẫn, ghé đá, tượng
- d) Tường rào bao quanh Khu Đô Thị
- e) Cổng ra vào Khu Đô Thị (cổng chính, cổng phụ, cổng lấy rác)
- f) Nhà bảo vệ
- g) Nhà thu gom rác, nhà nghỉ lao công
- h) Bể nước cảnh quan
- i) Đường nội bộ
- j) Hệ thống điện:
 - (i) Trạm biến thế
 - (ii) Hệ thống đèn chiếu sáng của Phần sử dụng chung
 - (iii) Hệ thống kiểm soát ra vào và an ninh
 - (iv) Hệ thống chỉ dẫn công cộng
- k) Hệ thống cấp thoát nước:
 - (i) Hệ thống thoát nước thải
 - (ii) Hệ thống thoát nước chung (bao gồm hệ thống xử lý nước thải)
 - (iii) Bể nước, máy bơm nước
- l) Hệ thống chữa cháy và lối thoát khẩn cấp:
 - (i) Hệ thống vòi nước cứu hỏa ngoài nhà

1.6. “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:

- a) Khu vực đỗ xe;
- b) Khu vui chơi thể thao, Khu bể bơi, Sân cầu lông, Sân tennis;
- c) Cây xanh, mặt nước;
- d) Công trình thương mại, kinh doanh dịch vụ, và
- e) 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.

1.7. “Phần Sở Hữu Riêng của Cư Dân” là Biệt Thự và các trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với Biệt Thự.

1.8. “Tiện Ích Công Cộng” là những công trình dịch vụ đáp ứng nhu cầu ăn ở, sinh hoạt,

tiêu dùng, giải trí, thư giãn của Cư dân trong Khu Đô Thị Các tiện ích công cộng này sẽ do Chủ đầu tư đầu tư, thuộc quyền sở hữu của Chủ đầu tư, và do Chủ đầu tư quản lý hoặc chỉ định bên khác quản lý.

Các cư dân hoặc những cá nhân, tổ chức khác muốn sử dụng, hoặc thuê, mua hay sở hữu những công trình tiện ích phải trả tiền theo quyết định của chủ đầu tư. Tuy nhiên, tùy thuộc vào loại công trình tiện ích, mức độ sử dụng thì Chủ đầu tư sẽ quyết định mức phí hay cho sử dụng miễn phí.

- a) Khu vực đỗ xe
- b) Khu vui chơi thể thao
- c) Bể bơi
- d) Sân cầu lông
- e) Sân tennis
- f) Cây xanh
- g) Các công viên, vườn hoa
- h) Các khu vực mang tính công cộng khác.

Các hạng mục được nêu ra trên đây có thể được thay đổi thêm hoặc bớt bởi Chủ đầu tư, Ban quản lý, hoặc Doanh nghiệp quản lý và vận hành.

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 bảo đảm trật tự an ninh, vệ sinh môi trường, an toàn và chất lượng cho Khu Đô Thị.
- d) Gia tăng giá trị bất động sản tại Khu Đô Thị; và
- e) Quản lý và xây dựng, phát triển Khu Đô Thị phồn thịnh, văn minh.

2.2. Nội Quy này được áp dụng cho tất cả các Chủ Sở Hữu, Cư Dân, khách, nhà thầu và tất cả các cá nhân, tổ chức khác đến thăm và làm việc 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 vào từng thời điểm.

Điều 3. Quyền và trách nhiệm của Chủ Đầu Tư

3.1. 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 bởi:

- a) Tự mình thực hiện hoặc chỉ định, lựa chọn và ký Hợp đồng với một Đơn Vị Quản Lý có đủ năng lực để cung cấp Dịch Vụ Quản Lý trong phạm vi và phù hợp với các quy định của Nội Quy này.
- b) Trực tiếp hoặc thông qua Đơn Vị Quản Lý thu Phí Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành do Cư Dân thanh toán theo các điều khoản của Nội Quy và quản lý ngân sách của khoản phí này; và
- c) Đình chỉ hoặc ngừng cung cấp điện, nước và/hoặc các dịch vụ khác cho Biệt Thự, nếu như Chủ Sở Hữu Biệt Thự hoặc Cư Dân sinh sống trong Biệt Thự vi phạm Nội Quy này.

3.2. 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 Quản Lý 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.

CHƯƠNG II

CƠ CẤU TỔ CHỨC QUẢN LÝ KHU ĐÔ THỊ

Điều 4. Ban Quản Lý/Đơn Vị Quản Lý

- 4.1.** Chủ Sở Hữu Biệt Thự đồng ý rằng Ban Quản Lý và Đơn Vị Quản Lý là cơ quan cao nhất chịu trách nhiệm thay mặt Chủ Đầu Tư và các Chủ Sở Hữu Biệt Thự quản lý và vận hành Khu Đô Thị.
- 4.2.** Ban Quản Lý/ Đơn Vị 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) Quản lý tài chính các chi phí liên quan đến việc quản lý, vận hành, bảo trì, bảo dưỡng Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung.
 - c) Quản lý kỹ thuật các vấn đề liên quan đến Khu Đô Thị.
 - d) Xử lý các vi phạm của Cư Dân theo Điều 16 của Nội Quy này.

CHƯƠNG III

CUNG CẤP DỊCH VỤ QUẢN LÝ

Điều 5. Hình thức quản lý

- 5.1.** Tùy theo quyết định của mình, Chủ Đầu Tư có thể tự mình, hoặc thông qua Ban Quản Lý, hoặc thuê Đơn Vị Quản Lý để thực hiện các Dịch Vụ Quản lý 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 và ký kết Hợp đồng dịch vụ quản lý với Đơn Vị Quản Lý trên cơ sở đánh giá khả năng và năng lực của Đơn Vị Quản Lý phù hợp với các tiêu chuẩn của Chủ Đầu Tư và phạm vi Dịch Vụ Quản Lý.

Điều 6. Phạm vi Dịch Vụ Quản Lý

6.1. Dịch Vụ Quản Lý bao gồm các công việc sau đây:

- a) Cung cấp dịch vụ dọn dẹp vệ sinh tại Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung đảm bảo Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung luôn sạch sẽ và ngăn nắp.
- 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 Đô Thị.
- e) Vận hành, kiểm tra, bảo dưỡng, làm vệ sinh, sửa chữa 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, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị sử dụng chung.
- g) Sửa chữa, thay thế bất kỳ hư hỏng hay khiếm khuyết nào của Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung trừ khi hư hỏng hay khiếm khuyết đó là do các Cư Dân gây ra nhằm đảm bảo hoạt động bình thường của các công trình này.
- h) Kiểm tra, đôn đốc Cư Dân sinh sống trong Khu Đô Thị tuân thủ Nội Quy.
- i) 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.
- j) Cung cấp các dịch vụ khác mà Chủ Đầu Tư hoặc Đơn Vị Quản Lý cho là hợp lý vì lợi ích của Khu Đô Thị.

6.2. Để làm rõ, phạm vi Dịch Vụ Quản Lý có thể được Chủ Đầu Tư điều chỉnh phù hợp với thực trạng của Khu Đô Thị vào từng thời điểm (nếu có Đơn Vị Quản Lý thì cần thỏa thuận trước với Đơn Vị Quản Lý) và sẽ thông báo tới Cư Dân bằng văn bản trước

10 (*mười*) ngày, riêng Phí Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành sẽ được thông báo tới Cư Dân bằng văn bản trước 30 (*ba mươi*) ngày.

Điều 7. Phí Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành

- 7.1.** Cư Dân phải thanh toán cho Chủ Đầu Tư (thông qua Ban Quản Lý) hoặc Đơn Vị Quản Lý một khoản Phí Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành nhằm mục đích chi trả cho việc cung cấp các dịch vụ quản lý, vận hành và bảo trì Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung nêu trên Phí Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành được sử dụng để trang trải các chi phí trong quá trình cung cấp Dịch Vụ Quản Lý của Ban Quản Lý hoặc Đơn Vị Quản Lý.
- 7.2.** Trong trường hợp Cư Dân có nhu cầu sử dụng thêm dịch vụ nào khác ngoài các dịch vụ nằm trong Dịch Vụ Quản Lý quy định tại Nội Quy này, ngoài Phí Dịch Vụ, Cư Dân sẽ tự thanh toán các phí phát sinh (nếu có).
- 7.3.** Hàng năm, Chủ Đầu Tư (thông qua Ban Quản Lý) hoặc Đơn Vị Quản Lý sẽ dự trù ngân sách năm cho tổng Phí Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành và thông báo kịp thời tới Cư Dân về khoản Phí Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành mà mỗi Chủ Sở Hữu Biệt Thự phải nộp hàng tháng.
- 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, Chủ Sở Hữu Biệt Thự đồng ý rằng Chủ Đầu Tư có quyền được áp dụng mức Phí Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành 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).

Điều 8. Thanh toán Phí Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành

- 8.1.** Trong năm đầu tiên, Phí Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành hàng tháng được tính ở mức như quy định tại Hợp Đồng Mua Bán. Phí Dịch Vụ cho 06 (*sáu*) tháng đầu tiên sẽ được Chủ Sở Hữu Biệt Thự đóng một lần cùng đợt thanh toán giá bán Biệt Thự theo thông báo bàn giao Biệt Thự của Bên Bán trước khi bàn giao Biệt Thự.
- 8.2.** Từ tháng thứ bảy trở đi, Chủ Sở Hữu Biệt Thự phải thanh toán trước và đầy đủ Phí Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành trong vòng 03 (*ba*) ngày đầu tiên của mỗi tháng cho Ban Quản Lý hoặc Đơn Vị Quản Lý. Trường hợp Chủ Sở Hữu Biệt Thự không thanh toán Phí Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành trong vòng 02 (*hai*) tháng liên tiếp, Ban 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, v.v.
- 8.3.** Từ năm thứ hai trở đi, mức Phí Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành này sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với các chi phí thực tế và mặt bằng giá cả thị trường. Nếu tổng số tiền thu được từ khoản thanh toán Phí Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành vào cuối năm dương lịch cao hơn số tiền đã chi cho năm đó thì số tiền nói trên sẽ được chuyển vào ngân sách của Phí Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành cho năm kế tiếp. Nếu tổng số tiền thu được từ khoản thanh toán Phí Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành 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

trương ứng với Diện Tích Sử Dụng Đất của từng Biệt Thự theo thông báo của Chủ Đầu Tư (hoặc Ban Quản Lý).

CHƯƠNG IV

CÁC QUY ĐỊNH ÁP DỤNG ĐỐI VỚI CƯ DÂN

Điều 9. Quyền và trách nhiệm của Cư Dân

Ngoài các quyền và nghĩa vụ của Cư Dân tại Hợp Đồng Mua Bán theo quy định của pháp luật, Cư Dân sẽ có các quyền và trách nhiệm sau đây:

9.1. Cư Dân có các quyền:

- 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 phải tuân thủ các quy định riêng do Chủ Đầu Tư, Đơn Vị Quản Lý ban hành.
- c) Sử dụng Biệt Thự vào mục đích để ở phù hợp với quy định của pháp luật Việt Nam, quy định tại Nội Quy này và của Chủ Đầu Tư tại từng thời điểm.
- d) Các quyền khác phù hợp với Nội Quy và các thỏa thuận khác với Chủ Đầu Tư.

9.2. Cư Dân có các trách nhiệm:

- a) Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định tại Nội Quy này 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 Nội Quy để có biện pháp ngăn chặn và xử lý kịp thời.
- b) Tuân thủ và áp dụng các biện pháp phòng cháy chữa cháy theo quy định của pháp luật Việt Nam và quy định riêng của Đơn Vị Quản Lý. Cam kết phối hợp chặt chẽ cùng Đơn Vị Quản Lý để thực hiện tốt các biện pháp đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy, tham gia diễn tập phòng cháy chữa cháy (nếu có).
- c) Tạo điều kiện thuận lợi để người có trách nhiệm của Chủ Đầu Tư hoặc Đơn Vị 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 nhằm đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ và mỹ quan chung của Khu Đô Thị.
- d) Đóng góp Phí Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành đầy đủ và đúng hạn theo quy định tại Nội Quy này.
- e) Phải tuân thủ các nội quy/quy định tại Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung và Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Đầu Tư do Chủ Đầu Tư, Đơn Vị Quản Lý ban hành.
- f) Phải thực hiện đầy đủ chế độ đăng ký hộ khẩu hoặc tạm trú với cơ quan công

an, cơ quan quản lý xuất nhập cảnh theo quy định khi Cư Dân chuyển đến sinh sống tại Biệt Thự, khi chuyển đi nơi khác thì phải khai báo tạm vắng theo quy định của pháp luật.

- 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, Đơn Vị Quản Lý.
- 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) Bảo trì và giữ cho mọi bộ phận bên trong Biệt Thự 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 ... tại 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 và/hoặc phải chịu các chế tài khác do Chủ Đầu Tư quy định vào từng thời điểm.
- k) Nghiêm chỉnh tuân thủ và chấp hành mọi nghĩa vụ khác của mình theo Nội Quy này và trong trường hợp vi phạm, bồi thường các tổn thất và thiệt hại cho Chủ Đầu Tư, Đơn Vị Quản Lý và/hoặc những người cư ngụ tại các Biệt Thự khác trong Khu Đô Thị theo quy định của Nội Quy và pháp luật có liên quan.
- l) Tạo điều kiện thuận lợi để Ban Quản Lý/ Đơn Vị Quản Lý hoặc người có trách nhiệm thực hiện việc bảo hành, sửa chữa đối với các Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung.

Điều 10. Các hạn chế đối với Cư Dân trong việc sử dụng Biệt Thự

10.1. 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 chung sau đây liên quan đến Biệt Thự và Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung:

- a) Biệt Thự chỉ được dùng cho mục đích để ở, không được sử dụng vào mục đích khác trừ khi có sự chấp thuận của Chủ Đầu Tư/ Ban Quản Lý.
- 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 và Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Đầu Tư dưới mọi hình thức.

- d) Chủ Sở Hữu Biệt Thự có thể cho thuê hoặc chuyển nhượng lại Biệt Thự nếu đã thông báo bằng văn bản cho Chủ Đầu Tư/ Ban Quản Lý và đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật.
- e) Cư Dân không được tổ chức hoặc cho phép tổ chức hay mời giới đánh bạc, mại dâm hay bất kỳ một hành vi nào khác mà luật pháp 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. Cư Dân không được tổ chức hoặc cho phép tổ chức những buổi tụ tập, hội họp, nhậu nhẹt, giải trí, tiêu khiển, v.v... dưới bất kỳ hình thức nào trong Biệt Thự mà gây mất trật tự, ồn ào, huyên náo và có thể gây phiền hà cho Cư Dân xung quanh.
- f) Cư Dân không được 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 Biệt Thự làm ảnh hưởng đến sự yên tĩnh của Khu Đô Thị và sinh hoạt của các Cư Dân khác.
- g) 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 Chủ Đầu Tư/ Ban Quản Lý/ Đơn Vị Quản Lý.
- h) Cư Dân không được cản trở lối ra vào các Biệt Thự 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.
- i) Khi lái xe trong khuôn viên Khu Đô Thị, 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.
- j) Cư Dân 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 Biệt Thự. 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 Biệt Thự hay tại Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung.
- k) 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 Biệt Thự và trong khuôn viên Khu Đô Thị (ii) thả rông 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 Biệt Thự khác hoặc tại Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung và mọi tổn thất do chúng gây ra.
- l) Liên quan đến việc sử dụng điện và nước, Cư Dân chỉ sử dụng hệ thống điện và hệ thống nước được lắp đặt tại Biệt Thự. Biệt Thự sẽ có đồng hồ điện và nước riêng và Cư Dân sẽ được tính tiền điện theo khối lượng tiêu thụ thực tế của mình.

- m) Việc lắp đặt và sử dụng các dịch vụ điện thoại, internet, truyền hình và thông tin liên lạc nào trong Biệt Thự phải được Chủ Đầu Tư/ Ban Quản Lý chấp thuận và do nhà thầu được chỉ định của Chủ Đầu Tư/ 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.
- n) Cư Dân không 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 Biệt Thự mà có thể thấy được từ bên ngoài Biệt Thự.
- 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 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.
- p) Cư Dân sẽ không cất giữ hoặc tàng trữ hoặc cho phép hoặc đồng ý cho cất giữ hoặc tàng trữ tại hoặc trong Biệt Thự bất kỳ vũ khí, đạn dược, thuốc súng, dầu hỏa hoặc chất nổ, chất dễ cháy khác hoặc hàng nguy hiểm khác.
- q) Cư Dân sẽ không 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) Đăng ký với Ban Quản Lý/ Đơn Vị Quản Lý ít nhất một số điện thoại (di động hoặc cố định) để Ban Quản Lý/ Đơn Vị 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, Chủ Sở Hữu Biệt Thự có trách nhiệm phải thông báo ngay cho Ban Quản Lý/ Đơn Vị Quản Lý để cập nhật.

10.2. Khi Chủ Sở Hữu Biệt Thự chuyển nhượng quyền sở hữu Biệt Thự hoặc cho thuê Biệt Thự cho bất kỳ người nào khác có liên quan đến việc sử dụng Biệt Thự thì người nhận chuyển nhượng Biệt Thự, người thuê nhà và Người Sử Dụng Biệt Thự sẽ chịu sự ràng buộc các điều kiện và hạn chế quy định tại Khoản 10.1 Điều 10 của Nội Quy này.

10.3. Việc mua bán Biệt Thự giữa hai Bên được thực hiện theo nguyên tắc bình đẳng, tự nguyện theo đúng quy định của Hợp Đồng và quy định hiện hành của pháp luật. Bên B đã được cung cấp thông tin, tài liệu, để nghiên cứu kỹ Dự Án, thiết kế xây dựng Biệt Thự và hiểu rõ nội dung các điều khoản và điều kiện trong Hợp Đồng.

Điều 11. Các hạn chế về sửa chữa và cải tạo Biệt Thự

11.1. Cư Dân không được thay đổi thiết kế, màu sơn cũng như sửa đổi ngoại thất của Biệt Thự khác với tình trạng ban đầu của Biệt Thự.

11.2. 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.

11.3. Cư Dân thực hiện việc sửa chữa, cải tạo Biệt Thự phải giữ gìn vệ sinh chung, nếu làm

hư hỏng hoặc gây thiệt hại cho tài sản của Chủ Đầu Tư, Đơn Vị Quản Lý hoặc bên khác thì phải khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường.

- 11.4.** Cư Dân phải báo trước cho Ban Quản Lý/ Đơn Vị Quản Lý bằng văn bản trước 10 (*mười*) ngày về nội dung sửa chữa, cải tạo Biệt Thự, thiết kế, biện pháp thi công, thời gian thi công và các công việc liên quan và phải được Ban Quản Lý/ Đơn Vị Quản Lý chấp thuận bằng văn bản trước khi bắt đầu thực hiện việc sửa chữa cải tạo Biệt Thự. Trong trường hợp Cư Dân thuê người khác thực hiện thì phải thông báo cho Ban Quản Lý/ Đơn Vị Quản Lý danh sách đơn vị và cá nhân được thuê thực hiện việc sửa chữa, cải tạo Biệt Thự.
- 11.5.** Ban Quản Lý/ Đơn Vị 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 Biệt Thự 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/ Đơn Vị Quản Lý để đảm bảo lợi ích, môi trường chung của Khu Đô Thị.
- 11.6.** Trước khi tiến hành sửa chữa, cải tạo Biệt Thự, Cư Dân phải đóng cho Ban Quản Lý/ Đơn Vị Quản Lý một khoản ký quỹ với giá trị là: **30.000.000 VND** (*bằng chữ: ba mươi triệu đồng chẵn*) tính cho một Biệt Thự theo thông báo của Ban Quản Lý/ Đơn Vị Quản Lý 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 Đơn Vị Quản Lý hoặc của một bên thứ ba ("**Hư Hại Do Sửa Chữa, Cải Tạo Biệt Thự**") 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 Hư Hại Do Sửa Chữa, Cải Tạo Biệt Thự (nếu có) kể trên. Ban Quản Lý/ Đơn Vị Quản Lý sẽ hoàn trả lại khoản ký quỹ bảo đảm cho Cư Dân trong vòng 10 (*mười*) ngày kể từ ngày: (i) Ban Quản Lý/ Đơn Vị 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 Biệt Thự) hoặc sau khi các Hư Hại Do Sửa Chữa, Cải Tạo Biệt Thự (nếu có) đã được khắc phục xong.
- 11.7.** Cư Dân sẽ sửa chữa mọi thiệt hại gây ra cho Biệt Thự, 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 Ban Quản Lý/ Đơn Vị Quản Lý.

Điều 12. Đỗ xe, lưu thông trong Khu Đô Thị

- 12.1.** Tùy theo quy hoạch chung của Khu Đô Thị, 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 Ban Quản Lý/ Đơn Vị Quản Lý tại từng thời điểm.
- 12.2.** Cư Dân và các khách hàng, nhà thầu của Cư Dân không được cản trở lối ra vào các Biệt Thự khác, đường đi bộ, đường xe chạy hoặc các khu vực công cộng khác chẳng hạn: 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 và các khách hàng, nhà thầu của Cư Dân không được phép chạy xe, dẫn xe, dùng xe, đỗ xe hoặc giữ xe trong nhà. Khi lái xe trong Khu Đô Thị, Cư Dân và các khách hàng, nhà thầu của Cư Dân phải giảm tốc độ và tuân thủ các bảng hướng dẫn giao thông. Xe cộ chỉ được đỗ những nơi được cho phép. Cư Dân và các khách hàng, nhà thầu của Cư Dân phải đỗ xe đúng chỗ quy định, không được sử dụng chỗ đỗ xe vào mục đích khác.

Điều 13. Bảo hiểm của Chủ Sở Hữu Biệt Thự

13.1. Kể từ ngày nhận bàn giao Biệt Thự, Chủ Sở Hữu Biệt Thự sẽ, bằng chi phí và phí tổn riêng của mình, phải mua và duy trì hiệu lực bảo hiểm cho Biệt Thự tại một công ty bảo hiểm hoạt động hợp pháp tại Việt Nam và có đầy đủ chức năng bảo hiểm cho Biệt Thự 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 Đơn Vị 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 Biệt Thự 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, Đơn Vị Quản Lý, Cư Dân cũng như bất kỳ bên nào khác.
- 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 Biệt Thự, Chủ Sở Hữu Biệt Thự 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/ Đơn Vị Quản Lý, trong vòng 24 (hai mươi tư) giờ, Chủ Sở Hữu Biệt Thự 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 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 Chủ Sở Hữu Biệt Thự đối với bất kỳ điều khoản nào của Hợp Đồng Mua Bán, Nội Quy hay hợp đồng bảo hiểm của Chủ Sở Hữu Biệt Thự; 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 Biệt Thự; hoặc số tiền bảo hiểm thu được không đủ để bồi thường thiệt hại, thì Chủ Sở Hữu Biệt Thự phải trả cho Bên thứ ba khoản thiếu hụt đó.

CHƯƠNG V

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 Biệt Thự 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 Đô Thị được giải quyết trên cơ sở hoà giải (Cư Dân tự hoà giải hoặc Ban Quản Lý tổ chức hoà giải). Nếu không hoà giải được thì chuyển toà án có thẩm quyền giải quyết.

Điều 15. Xử lý vi phạm

Nếu Cư Dân vi phạm một trong các quy định trong Nội Quy này thì Ban Quản Lý/Đơn Vị 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:

- 15.1.** Ngưng 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.
- 15.2.** Yêu cầu Cư Dân đó khắc phục các hậu quả, bồi thường các thiệt hại phát sinh cho bên khác. Nếu không, Chủ Đầu Tư hoặc Đơn Vị Quản Lý sẽ tự khắc phục hậu quả của các vi phạm đó và chi phí do Cư Dân vi phạm gánh chịu.
- 15.3.** Yêu cầu các đơn vị cung cấp dịch vụ như điện, nước, điện thoại... ngưng thực hiện cung cấp dịch vụ.
- 15.4.** Phạt vi phạm Cư Dân đó căn cứ theo mức phạt của Chủ Đầu Tư hoặc Đơn Vị Quản Lý quy định vào từng thời điểm, và được trích từ tiền ký quỹ của Cư Dân đó.
- 15.5.** Báo cáo vi phạm đó đến cơ quan có thẩm quyền để giải quyết.
- 15.6.** Thực hiện các biện pháp khác phù hợp với quy định pháp luật.

CHƯƠNG VI

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 Nội Quy này.
- 16.2.** Cư Dân cam kết, khi chuyển nhượng lại Hợp Đồng Mua Bán/ Biệt Thự cho bên nhận chuyển nhượng, Cư Dân có nghĩa vụ thông báo cho bên nhận chuyển nhượng các quy định của Nội Quy này. Bên nhận chuyển nhượng phải có văn bản cam kết (ghi trong hợp đồng chuyển nhượng hoặc bằng một văn bản riêng gửi Chủ Đầu Tư hoặc gửi Đơn Vị Quản Lý được chỉ định) 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 Biệt Thự theo các hợp đồng/thỏa thuận mà Chủ Sở Hữu Biệt Thự đã tham gia. Trường hợp bên nhận chuyển nhượng không có văn bản cam kết về các nội dung nêu trên, Cư Dân chịu trách nhiệm liên đới với bên nhận chuyển nhượng về:
 - a) Các nghĩa vụ của Cư Dân/ bên nhận chuyển nhượng theo quy định tại Nội Quy.
 - b) Các vấn đề phát sinh do từ việc thực hiện/không thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào của Cư Dân/ bên nhận chuyển nhượng theo Nội Quy.

- 16.3.** 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 Đô Thị. Khi tiến hành thay đổi, bổ sung Nội Quy, Chủ Đầu Tư gửi văn bản đến các Chủ Sở Hữu Biệt Thự thông báo nội dung sửa đổi, bổ sung đối với Nội Quy trước 10 (*mười*) ngày trước khi chính thức áp dụng. Việc thay đổi, bổ sung Nội Quy này sẽ đương nhiên có giá trị áp dụng sau 10 (*mười*) ngày kể từ ngày thông báo.

PHỤ ĐÍNH 1
Đính kèm theo
NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG KHU ĐÔ THỊ

Phí bảo trì Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung

1. Phí bảo trì:

- a. Mỗi Cư Dân có trách nhiệm đóng góp vào Quỹ bảo trì để bảo trì phần Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung của Khu Đô Thị theo đúng quy định tại Hợp Đồng ký kết giữa Chủ Đầu Tư và Cư Dân. Mức đóng góp vào Quỹ bảo trì được xác định bằng **0,5%** (không phải năm phần trăm) Tổng Giá Trị Quyền Sử Dụng Đất (trước thuế GTGT) theo quy định của Hợp Đồng. Trong trường hợp Quỹ bảo trì đã được sử dụng hết hoặc thiếu hụt, Doanh nghiệp quản lý và vận hành theo ủy quyền của Ban Quản lý sẽ tính toán bổ sung để phân bổ cho các Cư Dân đóng góp theo Diện Tích Biệt Thự Thực Tế sở hữu.
- b. Quỹ bảo trì được dùng để thanh toán các chi phí trong việc bảo dưỡng định kỳ, sửa chữa đột xuất, lắp đặt, xây mới các công trình hạ tầng kỹ thuật hoặc các công tác duy tu, bảo dưỡng khác thuộc Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung trong phạm vi Khu Đô Thị nhằm phục vụ cho các lợi ích chung cho Cư dân trong Khu Đô Thị và không được sử dụng để chi trả cho việc bảo trì Phần Sở Hữu Riêng của Cư Dân hoặc chi phí cho công tác điều hành hay chi phí hoạt động hàng tháng của Khu Đô Thị.
- c. Chủ Đầu Tư lập tài khoản tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (Vietinbank) cho Quỹ bảo trì đã thu hoặc tại một Ngân hàng khác do Chủ đầu tư quyết định với lãi suất không thấp hơn lãi suất tiền gửi kỳ hạn 01 tháng do ngân hàng mở tài khoản áp dụng tại từng thời điểm và bàn giao tài khoản đó cho Ban quản lý khi Ban quản lý được bầu ra. Khoản lãi phát sinh được bổ sung vào Quỹ bảo trì.