

MẪU:
HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ
Số: [•]

giữa

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN
BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ**

và

BÊN MUA: [•]

**Tại Dự án Khu nhà ở, dịch vụ thương mại và văn phòng Plaschem
Tên thương mại: Bình Minh Garden**

[•], ngày [•] tháng [•] năm [•]

1 Dự thảo Biểu mẫu Hợp đồng mua bán do Chủ đầu tư ban hành và có hiệu lực kể từ ngày 27/12/2019; Nội dung của Biểu mẫu có thể được Chủ đầu tư điều chỉnh phù hợp với tình hình thực tế.

MỤC LỤC

CĂN CỨ PHÁP LÝ

Điều 1.	Định nghĩa và diễn giải	5
Điều 2.	Mua Bán Căn Nhà	7
Điều 3.	Giá Căn Nhà và Phương Thức Thanh Toán	7
Điều 4.	Bàn giao	8
Điều 5.	Bảo Hành	9
Điều 6.	Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu Căn Nhà	10
Điều 7.	Quyền và Nghĩa Vụ của Bên Mua	11
Điều 8.	Quyền và Nghĩa Vụ của Bên Bán	12
Điều 9.	Vi Phạm của Bên Mua	12
Điều 10.	Vi Phạm của Bên Bán	13
Điều 11.	Chuyển Nhượng	14
Điều 12.	Chấm dứt Hợp Đồng	14
Điều 13.	Bảo Mật	15
Điều 14.	Rủi Ro và Sự Kiện Bất Khả Kháng	15
Điều 15.	Quyền Sở Hữu Trí Tuệ	16
Điều 16.	Thông Báo	16
Điều 17.	Luật Điều Chỉnh và Giải Quyết Tranh Chấp	17
Điều 18.	Các Điều Khoản Khác	17
PHỤ LỤC 1: THÔNG TIN CĂN NHÀ, GIÁ BÁN VÀ TIẾN ĐỘ THANH TOÁN		18
PHỤ LỤC 2: MÔ TẢ CĂN NHÀ		20
PHỤ LỤC 3: BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN NHÀ		23
PHỤ LỤC 4: KHU VỰC CHUNG VÀ CÔNG TRÌNH TIỆN ÍCH CHUNG		24
PHỤ LỤC 5: NỘI QUY DỰ ÁN		26
PHỤ LỤC 6: CÁC DỊCH VỤ QUẢN LÝ		36

CĂN CỨ PHÁP LÝ:

- Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/09/2015 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Nghị định số 99/2015/NĐ – CP ngày 20/10/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
- Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;
- Quyết định chủ trương đầu tư số 6458/QĐ-UBND ngày 15/09/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội phê duyệt Dự án;
- Quyết định số .../QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội về việc cho phép/chấp thuận chuyển nhượng Dự án;
- Các quy định pháp luật hiện hành có liên quan,

3 Dự thảo Biểu mẫu Hợp đồng mua bán do Chủ đầu tư ban hành và có hiệu lực kể từ ngày 27/12/2019; Nội dung của Biểu mẫu có thể được Chủ đầu tư điều chỉnh phù hợp với tình hình thực tế.

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN NHÀ NÀY¹ (sau đây gọi là “**Hợp Đồng**”) được ký kết vào ngày .../.../....

GIỮA CÁC BÊN: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ

Địa chỉ ĐKKD : Số 63 Lê Văn Lương, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội;

ĐKDN số : 0106063867 do Sở KH&ĐT TP Hà Nội cấp lần đầu ngày 19/12/2012, thay đổi lần 08 ngày 24/05/2019 và các lần thay đổi;

Điện thoại : 04.6263.6688; Fax: 04.6281.4195;

Tài khoản số : 181978384 - VPbank Hội Sở;

Mã số thuế : 0106063867;

Đại diện : **Ông Vương Văn Tường;**

Chức vụ : **Tổng Giám đốc;**

(Sau đây gọi là “**Bên Bán**”)

Và

Ông:

CMND/Hộ chiếu/ :
Căn cước công dân số

Nơi cấp :

Ngày cấp :

Quốc tịch :

Địa chỉ thường trú :

Chỗ ở hiện tại :

Cùng đồng sở hữu là ông/bà :

CMND/Hộ chiếu/ :
Căn cước công dân số

Nơi cấp :

Ngày cấp :

Quốc tịch :

¹ Mẫu Hợp đồng áp dụng cho Bên Mua là cá nhân

Địa chỉ thường trú :

Chỗ ở hiện tại :

(Sau đây gọi là “**Bên Mua**”)

[Lưu ý: Đoạn ngay dưới đây sẽ chỉ áp dụng cho Hợp Đồng mà Bên Mua có đồng sở hữu]
Ông/Bà [●] là người đại diện Bên Mua để giao dịch với Bên Bán, trừ khi Bên Mua có văn bản thông báo khác. Bên Mua thừa nhận rằng nếu Bên Mua có từ hai chủ thể (cá nhân hoặc tổ chức) trở lên thì mọi dẫn chiếu tới Bên Mua trong Hợp Đồng này có nghĩa dẫn chiếu đến toàn bộ và/hoặc từng chủ thể đó, và mọi nghĩa vụ của mỗi chủ thể này là nghĩa vụ liên đới, Bên Bán không có trách nhiệm xác định nghĩa vụ của mỗi chủ thể này nhưng có thể yêu cầu từng chủ thể đó thực hiện nghĩa vụ của mình hoặc toàn bộ nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng. Mọi giấy tờ cần ký bởi tất cả những chủ thể thuộc Bên Mua sẽ được tất cả những chủ thể đó ký kết.

Bên Bán và Bên Mua sẽ được gọi riêng là “**Bên**” và được gọi chung là “**Các Bên**”.

XÉT RẰNG:

- (A) Bên Bán là Chủ đầu tư của Dự án Khu nhà ở, dịch vụ thương mại và văn phòng Plaschem được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định sốcủa UBND Thành phố Hà Nội về việc cho phép chuyển nhượng Dự Án, Tên thương mại là Dự án Bình Minh Garden tại số 93 Đức Giang, phường Đức Giang, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam (“**Dự Án**”); và
- (B) Bên Bán mong muốn bán và Bên Mua mong muốn mua Căn Nhà theo các điều khoản và điều kiện trong Hợp Đồng này.

THEO ĐÓ, Các Bên đồng ý với các điều khoản và điều kiện dưới đây:

Điều 1. Định nghĩa và diễn giải

Khi được sử dụng trong Hợp Đồng này, trừ khi ngữ cảnh giải thích khác đi, bất kỳ từ ngữ hoặc thuật ngữ nào viết hoa được định nghĩa tại Điều 1 này sẽ được hiểu theo nghĩa như được quy định trong Điều 1 này:

- 1.1. **Căn Nhà** nghĩa là bất động sản (**Nhà liền kề/Nhà phố thương mại**) được chuyển giao theo Hợp Đồng này tại Dự án Khu nhà ở, dịch vụ thương mại và văn phòng Plaschem có địa điểm đầu tư tại số 93 Đức Giang, phường Đức Giang, quận Long Biên, thành phố Hà nội, Việt Nam với các đặc điểm và thông số nêu tại Phụ lục 1 và Phụ lục 2.
- 1.2. **Biên Bản Bàn Giao Căn Nhà** được quy định tại Điều 4.6 của Hợp Đồng.
- 1.3. **Công Ty Quản Lý** là một bên thứ ba có chuyên môn và kinh nghiệm trong việc quản lý và thực hiện dịch vụ vận hành các khu biệt thự, khu đô thị... được thuê bởi Bên Bán hoặc Ban quản lý/quản trị do các chủ sở hữu các Căn Nhà thuộc Dự Án lập ra tùy từng thời điểm để quản lý và vận hành Khu Dự Án.
- 1.4. **Dịch vụ Quản Lý** theo quy định tại Phụ lục 6.
- 1.5. **Diện Tích Đất Chuyển Quyền** là diện tích đất chuyển quyền được ghi vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Bên Mua được quy định tại Phụ lục 1.
- 1.6. **Diện Tích Sàn Xây Dựng** là tổng diện tích sàn xây dựng bao gồm cả tầng hầm (nếu có) và các tầng trên, tầng mái của Căn Nhà.
- 1.7. **Diện Tích Xây Dựng Công Trình Phụ Trợ** là tổng diện tích mặt bằng xây dựng các công trình phụ trợ phù hợp với thiết kế của Căn Nhà (nếu có).
- 1.8. **Giá Căn Nhà** hoặc **Giá Bán Căn Nhà** nghĩa là khoản tiền được thỏa thuận bởi Bên Bán và Bên Mua và quy định tại Phụ lục 1 dưới đây.

- 1.9. **Giấy Chứng Nhận** là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua để chứng nhận quyền sở hữu Căn Nhà theo quy định của pháp luật đất đai và nhà ở.
- 1.10. **Khoản Lãi Quá Hạn** nghĩa là phần lãi phát sinh do chậm thanh toán của bất kỳ nghĩa vụ thanh toán nào theo quy định của Hợp Đồng này tính theo Lãi Suất Quá Hạn cho giai đoạn từ ngày đến hạn thanh toán như quy định trong Hợp Đồng cho đến ngày mà Bên Bán thực sự nhận được khoản thanh toán.
- 1.11. **Khu Dự Án** là khu vực gồm các công trình nhà ở thấp tầng và hạ tầng giao thông, cây xanh đơn vị (tại ô đất ký hiệu NO-CX) theo phê duyệt tại Quyết định chủ trương đầu tư số 6458/QĐ-UBND ngày 15/09/2017 của UBND thành phố Hà Nội (trong đó bao gồm Căn Nhà như quy định tại Điều 1.1 của Hợp Đồng), Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung (như định nghĩa tại Điều 1.12 dưới đây) nằm trong Dự án Bình Minh Garden tại số 93 Đức Giang, phường Đức Giang, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.
- 1.12. **Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung** là các diện tích và hạng mục thiết bị thuộc Khu Dự Án được mô tả cụ thể tại Phụ lục 4 của Hợp Đồng này.
- 1.13. **Lãi Suất Quá Hạn** là một tỉ lệ bằng 0,05%/ngày tính trên số tiền chậm thanh toán từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thanh toán thực tế.
- 1.14. **Ngày Bàn Giao Dự Kiến** có nghĩa theo quy định tại Điều 4.1.
- 1.15. **Ngày Bàn Giao Thực Tế** có nghĩa như mô tả tại Điều 4.2.
- 1.16. **Ngày Làm Việc** nghĩa là ngày từ thứ Hai đến thứ Sáu, không phải là ngày thứ Bảy, ngày Chủ nhật hoặc ngày nghỉ lễ, Tết theo quy định của pháp luật Việt Nam.
- 1.17. **Nội Quy hoặc Nội Quy Khu Dự Án** là các quy tắc, quy định và yêu cầu đối với Bên Mua hay bất kỳ bên thứ ba nào phải tuân thủ và chấp hành khi sử dụng Căn Nhà và/hoặc ra, vào Khu Dự Án do Bên Bán/Công Ty Quản Lý ban hành tại từng thời điểm.
- 1.18. **Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán** là diện tích và công trình khác trong Khu Dự Án nằm ngoài Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua và Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung.
- 1.19. **Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua** là phần Diện Tích Đất Chuyển Quyền, Căn Nhà, và các trang thiết bị gắn liền với Căn Nhà nêu tại Phụ lục 1 và Phụ lục 2 của Hợp Đồng này.
- 1.20. **Phí Quản Lý** có nghĩa là khoản phí mà Bên Mua phải trả cho Bên Bán hoặc Ban Quản Lý/Công Ty Quản Lý tùy từng trường hợp cụ thể cho việc quản lý, vận hành Khu Dự Án, Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung.
- 1.21. **Rủi Ro** có nghĩa theo quy định tại Điều 14.1.a.
- 1.22. **Sự Kiện Bất Khả Kháng** có nghĩa theo quy định tại Điều 14.1.b.
- 1.23. **Thời Hạn Bảo Hành** có nghĩa theo quy định tại Điều 5.1.
- 1.24. **Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng** quy định tại Điều 9.2.
- 1.25. **Thông Báo Nhận Bàn Giao** có nghĩa theo quy định tại Điều 4.5.
- 1.26. **Tổng Diện Tích Xây Dựng Căn Nhà** bao gồm Diện Tích Sàn Xây Dựng và Diện Tích Xây Dựng Công Trình Phụ Trợ.
- 1.27. **Vi Phạm Nghiêm Trọng** là những sự kiện, hoàn cảnh, vấn đề gây ra những tổn thất, thiệt hại, chi phí (bao gồm cả chi phí pháp lý), lợi ích hay giá trị cho Bên Bán từ 500.000.000 đồng (Bằng chữ: Năm trăm triệu đồng) trở lên.
- 1.28. **Diễn Giải**

Trong Hợp Đồng này, trừ khi ngữ cảnh có yêu cầu khác:

- a. các tiêu đề và đánh số chỉ để thuận tiện và không ảnh hưởng đến việc giải thích hoặc cấu trúc của bất kỳ điều khoản hoặc từ nào trong Hợp Đồng này, và cũng không có ngụ ý hay hàm ý gì về Hợp Đồng này;
- b. những đề cập đến bất kỳ tài liệu nào trong Hợp Đồng này sẽ được hiểu là đề cập đến cả các tài liệu có thể được sửa đổi, thay thế, hoặc bổ sung theo thời gian của tài liệu đó, trừ những phần bị cấm theo tài liệu đó;
- c. đề cập đến các Điều và Phụ lục tức là các điều và phụ lục trong Hợp Đồng này;
- d. những đề cập đến “luật” sẽ được hiểu là bao gồm hiến pháp, bộ luật, luật, văn bản dưới luật, nghị định, thông tư, nghị quyết, quyết định, văn bản quy phạm pháp luật ban hành bởi cơ quan cấp trung ương và địa phương, quy định, luật lệ, quy chế, và các quy định pháp luật khác, có hiệu lực hoặc đã được sửa đổi, bổ sung, hoặc thay thế tùy từng thời điểm.

Điều 2. Mua Bán Căn Nhà

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Căn Nhà theo các điều khoản và điều kiện nêu tại Hợp Đồng này và các văn bản sửa đổi, bổ sung kèm theo Hợp Đồng phù hợp với các quy định của pháp luật Việt Nam.

Điều 3. Giá Căn Nhà và Phương Thức Thanh Toán

- 3.1. Giá Căn Nhà và Phương Thức Thanh Toán quy định tại Phụ lục 1.
- 3.2. Tất cả các khoản thanh toán của Hợp Đồng này phải được thực hiện bằng đồng Việt Nam và bằng cách nộp tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ (**CenInvest**).
 - a. Hình thức thanh toán:
 - Thanh toán bằng tiền mặt tại các địa điểm:
 - Văn Phòng Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ
Địa chỉ: Tầng 3, Số 63 Lê Văn Lương, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội;
 - Hoặc địa chỉ khác theo thông báo bằng văn bản của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ cho Bên Mua.
 - Hoặc chuyển khoản vào tài khoản:
 - Đơn vị thụ hưởng: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ.
 - Số tài khoản: 181978384 - VPBank Hội Sở
 - b. Trong trường hợp Bên Mua thanh toán bất kỳ khoản tiền nào theo Hợp Đồng này bằng séc hoặc điện chuyển tiền thì Bên Bán sẽ chỉ được xem như đã nhận được khoản tiền đó sau khi khoản tiền ghi trên séc hoặc số tiền chuyển đã được ghi có vào tài khoản ngân hàng do CenInvest chỉ định;
 - c. Tất cả các khoản phí ngân hàng, phí chuyển tiền và chi phí tương tự phải trả hoặc được tính liên quan đến khoản thanh toán nói trên hoàn toàn do Bên Mua chịu. Bên Mua đảm bảo rằng Bên Bán và/hoặc Bên được Bên Bán ủy quyền thu tiền (nếu có) luôn nhận được đầy đủ bất kỳ số tiền nào mà Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng này; và
 - d. Trước mỗi đợt thanh toán, CenInvest sẽ gửi thông báo thanh toán số tiền phải nộp cho Bên Mua. Để tránh hiểu nhầm, việc Bên Mua không nhận được thông báo thanh toán từ CenInvest không phải là lý do để Bên Mua được quyền trì hoãn hoặc miễn thực hiện

nghĩa vụ này hoặc được miễn trừ các Khoản Lãi Quá Hạn do chậm thanh toán trong trường hợp này.

Điều 4. Bàn Giao

- 4.1. Bên Bán dự kiến bàn giao Căn Nhà cho Bên Mua vào ngày bàn giao dự kiến quy định tại Mục 1, Phụ lục 1 (“**Ngày Bàn Giao Dự Kiến**”) với điều kiện Bên Mua hoàn tất và thanh toán đầy đủ Giá Căn Nhà tính đến khi bàn giao theo quy định tại Điều 4.5 dưới đây.
- 4.2. Các Bên thừa nhận rằng Bên Bán chính thức bàn giao Căn Nhà vào Ngày Bàn Giao Dự Kiến hoặc vào một ngày khác trước hoặc sau Ngày Bàn Giao Dự Kiến (“**Ngày Bàn Giao Thực Tế**”).
- 4.3. Nếu Bên Mua trì hoãn bất kỳ khoản thanh toán nào theo yêu cầu của Hợp Đồng này vì bất kỳ lý do nào, thì Bên Bán, với toàn quyền quyết định, có thể trì hoãn Ngày Bàn Giao Dự Kiến trong một khoảng thời gian bằng khoảng thời gian mà khoản thanh toán bị trì hoãn, và sự trì hoãn này không ảnh hưởng đến bất kỳ biện pháp xử lý vi phạm nào đối với Bên Mua mà Bên Bán có quyền áp dụng theo quy định của Hợp Đồng.
- 4.4. Bên Bán không phải chịu bất kỳ khoản phạt/bồi thường thiệt hại nào nếu Ngày Bàn Giao Thực Tế nằm trong thời hạn 90 (chín mươi) ngày trước hoặc sau Ngày Bàn Giao Dự Kiến. Trừ khi có thỏa thuận khác bằng văn bản, Các Bên sau đây đồng ý rằng:
 - a. Nếu Bên Bán bàn giao Căn Nhà cho Bên Mua chậm hơn 90 (chín mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến, thì Bên Bán phải bồi thường cho Bên Mua Khoản Lãi Quá Hạn trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán. Thời hạn tính lãi suất được tính kể từ ngày thứ 91 (chín một) đến Ngày Bàn Giao Thực Tế;
 - b. Quy định tại điểm a nêu trên sẽ không áp dụng nếu Bên Bán bàn giao Căn Nhà chậm hơn 90 (chín mươi) ngày từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến do xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng như quy định tại Điều 14 của Hợp Đồng này. Trong trường hợp đó Ngày Bàn Giao Dự Kiến sẽ được hoãn lại đến khi (i) Sự Kiện Bất Khả Kháng kết thúc và (ii) Bên Bán đã hoàn thành việc khắc phục các hậu quả do Sự Kiện Bất Khả Kháng gây ra (nếu có); tùy ngày nào đến sớm hơn.
- 4.5. Ít nhất 10 (mười) ngày trước Ngày Bàn Giao Thực Tế, Bên Bán sẽ gửi cho Bên Mua một thông báo về việc bàn giao (“**Thông Báo Nhận Bàn Giao**”), trong đó ghi rõ:
 - a. Thời gian và địa điểm bàn giao;
 - b. Việc bàn giao Căn Nhà sẽ chỉ được thực hiện với điều kiện Bên Mua hoàn tất nghĩa vụ thanh toán theo Tiến độ thanh toán quy định tại Phụ lục 1 và đã thanh toán đầy đủ khoản tiền phải trả khi bàn giao như được quy định tại Điều 4.5.c của Hợp Đồng này; và
 - c. Khoản tiền phải trả vào Ngày Bàn Giao Dự Kiến hoặc Ngày Bàn Giao Thực Tế, tùy từng trường hợp, bao gồm:
 - i. Tất cả các khoản tiền đến hạn khác mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này tính đến Ngày Bàn Giao Dự Kiến hoặc Ngày Bàn Giao Thực Tế, tùy từng trường hợp;
 - ii. Các Khoản Lãi Quá Hạn (nếu có).
- 4.6. Trong vòng mười (10) ngày kể từ ngày Bên Bán gửi Thông Báo Nhận Bàn Giao và Bên Mua đã hoàn tất nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Điều 4.5.c, tùy ngày nào đến muộn hơn, Bên Bán sẽ thực hiện việc bàn giao Căn Nhà cho Bên Mua. Việc bàn giao Căn Nhà sẽ được ghi nhận tại biên bản bàn giao Căn Nhà theo mẫu quy định tại Phụ lục 3 (“**Biên Bản Bàn Giao Căn Nhà**”) hoặc một mẫu khác theo quyết định của Bên Bán tùy từng thời điểm.
- 4.7. Tại thời điểm bàn giao, nếu Bên Mua phát hiện Căn Nhà có khiếm khuyết, sai sót

ng nghiêm trọng so với mô tả tại Phụ lục 2, Bên Mua có quyền yêu cầu sửa chữa khắc phục những khiếm khuyết, sai sót này vào Biên Bản Bàn Giao Căn Nhà hoặc bản đề nghị sửa chữa theo mẫu do Bên Bán quy định. Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khuyết điểm, sai sót này trong thời hạn như được Các Bên thống nhất tại Biên Bản Bàn Giao Căn Nhà hoặc bản đề nghị sửa chữa.

- 4.8. Trong trường hợp Bên Mua ký Biên Bản Bàn Giao Căn Nhà, Các Bên đồng ý rằng tất cả các khiếm khuyết hay sai sót (nếu có) của Căn Nhà ghi nhận trong trong Biên Bản Bàn Giao Căn Nhà sẽ được giải quyết tuân theo các quy định về bảo hành Căn Nhà quy định tại Điều 5 của Hợp Đồng này.
- 4.9. Trong trường hợp Bên Mua ký yêu cầu sửa chữa và không nhận Căn Nhà, sau khi Bên Bán đã hoàn thành việc khắc phục những khuyết điểm và những sai sót đó như yêu cầu ghi nhận trong yêu cầu sửa chữa, Bên Bán sẽ gửi một thông báo đến Bên Mua về việc sửa chữa đã được hoàn tất và có thể tiến hành bàn giao Căn Nhà cho Bên Mua.
- 4.10. Trường hợp các yêu cầu sửa chữa, khắc phục của Bên Mua không phù hợp với thông số kỹ thuật của Căn Nhà như mô tả tại Phụ lục 2, Bên Bán có quyền từ chối thực hiện sửa chữa, khắc phục. Trong thời hạn 10 (mười) ngày kể từ ngày nhận được ý kiến không đồng ý bằng văn bản của Bên Bán (nêu rõ lý do), Bên Mua có thể gửi thông báo khiếu nại tới Bên Bán (nêu rõ lý do). Trong vòng 03 (ba) ngày từ ngày Bên Bán nhận được thông báo khiếu nại của Bên Mua, Các Bên sẽ cùng xem xét, khắc phục. Trong trường hợp phát sinh tranh chấp thì Các Bên sẽ thực hiện giải quyết tranh chấp theo quy định tại Điều 17.
- 4.11. Kể từ Ngày Bàn Giao Thực Tế, Bên Mua sẽ đảm nhận tất cả các nghĩa vụ và trách nhiệm của một chủ sở hữu, người cư ngụ và/hoặc người sử dụng Căn Nhà (bao gồm nhưng không giới hạn ở việc thanh toán tất cả các khoản phí, thuế và lệ phí về nhà ở hoặc quyền sử dụng đất được áp dụng, Phí Quản Lý). Đồng thời, Bên Mua có trách nhiệm hoàn thiện và đưa vào sử dụng Căn Nhà trong vòng 12 (mười hai) tháng kể từ Ngày Bàn Giao Thực Tế.

Trường hợp Bên Mua không đến nhận bàn giao Căn Nhà theo đúng thời hạn, địa điểm nêu tại Thông Báo Nhận Bàn Giao, trừ khi các Bên có thỏa thuận khác bằng văn bản; thì Bên Mua đồng ý rằng: Bên Bán được coi là đã hoàn thành nghĩa vụ bàn giao Căn Nhà cho Bên Mua với đầy đủ các chi tiết và đặc điểm như quy định tại Hợp Đồng này và các Phụ lục kèm theo vào ngày Bên Mua nhận được Thông Báo Nhận Bàn Giao.

4.12. Điều chỉnh tổng giá bán Căn Nhà

Trường hợp có sự chênh lệch giữa Diện Tích Đất Chuyển Quyền theo quy định tại Phụ lục 1 của Hợp Đồng này với Diện Tích Đất Thực Tế khi bàn giao thì Tổng Giá Bán Căn Nhà theo quy định tại Phụ lục 1 có thể được điều chỉnh theo Diện Tích Đất Thực Tế khi bàn giao.

Điều 5. Bảo Hành

- 5.1. Bên Bán thực hiện bảo hành Căn Nhà của Bên Mua trong thời hạn bảo hành theo quy định của Luật Xây dựng và Luật Nhà ở hiện hành là 24 (hai mươi bốn) tháng kể từ Ngày Bàn Giao Thực Tế đối với hư hỏng về kết cấu của Căn Nhà ("**Thời Hạn Bảo Hành**"). Đối với trang thiết bị của Căn Nhà quy định tại Phụ lục 2 của Hợp Đồng này sẽ bảo hành theo quy định của nhà sản xuất/nhà cung cấp.

Bên Bán không có trách nhiệm đối với các hư hỏng do hao mòn và khấu hao thông thường hoặc do Sự Kiện Bất Khả Kháng, các hư hỏng gây ra bởi lỗi của Bên Mua hoặc bên thứ ba bất kỳ hoặc tài sản, thiết bị của những bên đó, và các hư hỏng không thuộc trách nhiệm của Bên Bán, kể cả hư hỏng gây ra bởi những phần, bộ

phận hoặc thiết bị của Căn Nhà được tự lắp đặt hoặc sửa chữa bởi Bên Mua hoặc bên thứ ba do Bên Mua mời đến. Để tránh nhầm lẫn, Bên Mua sẽ chịu và có trách nhiệm thanh toán hoặc hoàn trả mọi chi phí phát sinh cho những thiệt hại nói trên.

- 5.2. Các Bên cùng đồng ý rằng, trong Thời Hạn Bảo Hành, công tác bảo hành, bảo trì và sửa chữa Căn Nhà sẽ chỉ được thực hiện bởi Bên Bán hoặc một hay nhiều bên thứ ba do Bên Bán chỉ định, tùy thuộc quyết định của Bên Bán.
 - a. Nếu phát hiện bất kỳ hư hỏng nào thuộc diện được bảo hành, Bên Mua, người cư ngụ hoặc người sử dụng Căn Nhà phải ngay lập tức thông báo cho Bên Bán các hư hỏng đó và nỗ lực tối đa hoặc tiến hành mọi biện pháp cần thiết và hợp lý để giảm thiệt hại xuống mức thấp nhất. Bên Bán không chịu trách nhiệm về những thiệt hại phát sinh trong trường hợp Bên Mua, người cư ngụ hoặc người sử dụng Căn Nhà không thông báo kịp thời cho Bên Bán về các hư hỏng đó. Trong vòng 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
 - b. Tùy thuộc vào từng hư hỏng thực tế, Bên Bán có quyền quyết định việc sửa chữa các hư hỏng hay thay thế vật tư, thiết bị cùng loại hoặc có chất lượng tương đương, phụ thuộc vào điều kiện tại thời điểm sửa chữa đó;
 - c. Bên Mua, người cư ngụ hoặc người sử dụng Căn Nhà cam kết cho phép và tạo điều kiện thuận lợi để nhân viên hoặc đại diện của Bên Bán, hoặc bên thứ ba được Bên Bán chỉ định ra vào Căn Nhà và vận chuyển máy móc, thiết bị cần thiết nhằm tiến hành công tác bảo hành, bảo trì hoặc sửa chữa Căn Nhà.

Điều 6. Giấy Chứng Nhận

- 6.1. Trong vòng 50 (năm mươi) ngày sau Ngày Bàn Giao Thực Tế và tính từ ngày Bên Bán đã nhận đầy đủ hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận từ Bên Mua theo thông báo của Bên Bán, Bên Bán sẽ đại diện và thay mặt Bên Mua tiến hành các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận.

Trường hợp cơ quan có thẩm quyền yêu cầu sửa đổi bổ sung hồ sơ của Bên Mua thì thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận sẽ được coi là bắt đầu từ ngày Bên Mua bổ sung đầy đủ hồ sơ theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền cho Bên Bán.

- 6.2. Nếu Bên Mua không có mặt trong khoảng thời gian và địa điểm theo thông báo của Bên Bán hoặc không thực hiện đúng các hướng dẫn và yêu cầu của Bên Bán thì được hiểu là Bên Mua tự nguyện làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận. Bên Bán không chịu trách nhiệm về việc Bên Mua không được cấp và/hoặc thủ tục Cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua bị kéo dài. Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán các chi phí và thiệt hại phát sinh do việc kéo dài thủ tục nêu trên (nếu có). Trong trường hợp này, Bên Mua vẫn phải có trách nhiệm hoàn thành nghĩa vụ thanh toán 100% Giá Căn Nhà theo Điều 3 của Hợp Đồng này và toàn bộ các nghĩa vụ tài chính khác có liên quan phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp Đồng.
- 6.3. Nếu Bên Mua có nhu cầu tự nguyện làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận, Bên Mua phải gửi yêu cầu bằng văn bản cho Bên Bán, Bên Bán sẽ hỗ trợ và cung cấp đủ hồ sơ pháp lý cần thiết về Căn Nhà cho Bên Mua sau khi Bên Mua đã thanh toán đầy đủ 100% Giá Căn Nhà theo Điều 3 của Hợp Đồng này, toàn bộ các khoản tiền phạt và vi phạm Hợp Đồng, các khoản tiền bồi thường thiệt hại (nếu có) và toàn bộ các nghĩa vụ tài chính khác có liên quan phát sinh từ/liên quan đến Hợp Đồng này. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm về bất kỳ khiếu nại, khiếu kiện, tranh chấp nào liên quan đến Căn Nhà và việc xin cấp Giấy Chứng Nhận, kết quả của việc xin cấp Giấy Chứng Nhận kể từ thời điểm Bên Bán bàn giao hồ sơ pháp lý cho Bên Mua.

- 6.4. Bên Mua sẽ chịu và hoàn thành việc thanh toán mọi khoản lệ phí trước bạ và chi phí thủ tục liên quan đến việc mua bán Căn Nhà theo Hợp Đồng này, việc cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua và mọi khoản thanh toán khác theo quy định tại Hợp Đồng này. Trong trường hợp các khoản thuế, phí hoặc lệ phí tăng lên do sự thay đổi của pháp luật hoặc do sự chậm trễ trong việc cung cấp hồ sơ của Bên Mua thì Bên Mua sẽ phải thanh toán cả những khoản gia tăng đó.
- 6.5. Bên Mua công nhận rằng việc cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua, bao gồm việc ghi nhận các thông tin về Căn Nhà trên Giấy Chứng Nhận và thời gian cấp Giấy Chứng Nhận này sẽ tuân theo các quy định pháp luật và tùy thuộc vào các cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Bên Bán trong khả năng của mình sẽ hỗ trợ Bên Mua trong việc cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo quy định pháp luật.
- 6.6. Bên Bán sẽ gửi thông báo làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua (**“Thông Báo Thủ Tục Xin Cấp Giấy Chứng Nhận”**). Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán số tiền 5% (năm phần trăm) Giá Căn Nhà trong vòng 05 (năm) ngày kể từ ngày nhận được Thông Báo Thủ Tục Xin Cấp Giấy Chứng Nhận hoặc ngày thanh toán khác được nêu trong Thông Báo Thủ Tục Xin Cấp Giấy Chứng Nhận. Trường hợp Bên Mua thanh toán chậm số tiền 5% (năm phần trăm) Giá Căn Nhà này thì Bên Mua phải thanh toán Khoản Lãi Quá Hạn tính trên số tiền chậm thanh toán kể từ ngày hết hạn thanh toán cho đến ngày Bên Bán thực nhận được khoản thanh toán đó cùng với Khoản Lãi Quá Hạn.

Điều 7. Quyền và Nghĩa Vụ của Bên Mua

7.1. Bên Mua có những quyền sau:

- a. Yêu cầu Bên Bán bàn giao Căn Nhà theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
- b. Yêu cầu Bên Bán thực hiện nghĩa vụ bảo hành, sửa chữa theo quy định tại Điều 5 của Hợp Đồng này;
- c. Các quyền khác theo quy định của Hợp Đồng này, Nội Quy và các quy định pháp luật.

7.2. Bên Mua có các nghĩa vụ như sau:

- a. Thực hiện mọi khoản thanh toán liên quan đến Giá Căn Nhà theo Tiến độ thanh toán quy định tại Phụ lục 1, Khoản Lãi Quá Hạn (nếu có), mọi khoản thuế áp dụng (bao gồm nhưng không giới hạn Thuế GTGT) và các khoản tiền khác mà Bên Mua phải trả theo quy định của pháp luật và của Hợp Đồng này một cách đầy đủ và đúng hạn cho Bên Bán;
- b. Chấp nhận việc bàn giao Căn Nhà và ký vào Biên Bản Bàn Giao Căn Nhà trừ trường hợp có khiếm khuyết hoặc thiếu sót theo quy định tại Điều 4.7;
- c. Hợp tác với Bên Bán thông qua việc có mặt hoặc cử người được ủy quyền hoặc người đại diện hợp pháp để tham dự các cuộc gặp với cơ quan nhà nước có thẩm quyền có liên quan, và cung cấp các giấy chứng nhận, tài liệu, giấy tờ cần thiết theo yêu cầu, ký các tài liệu và thỏa thuận liên quan theo yêu cầu hợp lý của Bên Bán hoặc cơ quan có thẩm quyền liên quan;
- d. Chi trả tất cả các loại thuế, phí và lệ phí liên quan đến mua bán Căn Nhà, nộp hồ sơ cấp Giấy Chứng Nhận, chuyển nhượng Căn Nhà cho bên thứ ba tuân thủ các quy định của pháp luật và yêu cầu của Bên Bán;
- e. Thanh toán đầy đủ và đúng hạn Phí Quản Lý nêu tại Phụ lục 1 của Hợp Đồng này; phí điện nước và các tiện ích khác (nếu có) của Căn Nhà được tính theo khối lượng tiêu thụ thực tế của Bên Mua từ Ngày Bàn Giao Thực Tế;
- f. Chấp hành các quy định trong Nội Quy; và
- g. Các nghĩa vụ khác được quy định trong Hợp Đồng, Nội Quy và pháp luật hiện hành có liên quan.

Điều 8. Quyền và Nghĩa Vụ của Bên Bán

8.1. Bên Bán có các quyền sau:

- a. Có quyền yêu cầu Bên Mua thanh toán đầy đủ và đúng hạn Giá Căn Nhà và các khoản tiền khác theo thỏa thuận nêu tại Hợp Đồng này và của pháp luật liên quan;
- b. Có quyền yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Nhà theo thỏa thuận ngoại trừ trường hợp có các khiếm khuyết và sai sót nêu tại Điều 4.7 tại Hợp Đồng này; và
- c. Các quyền khác được quy định trong Hợp Đồng, Nội Quy và pháp luật có liên quan.

8.2. Bên Bán có các nghĩa vụ sau:

- a. Thi công và bàn giao Căn Nhà theo thiết kế được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và phù hợp với quy định của pháp luật;
- b. Có trách nhiệm bàn giao Căn Nhà cho Bên Mua theo quy định tại Hợp Đồng này;
- c. Có trách nhiệm bảo hành Căn Nhà theo quy định tại Điều 5 của Hợp Đồng này;
- d. Thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận thay mặt cho Bên Mua theo quy định tại Hợp Đồng này; và
- e. Các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp Đồng này, Nội Quy Khu Dự Án và pháp luật có liên quan.

Điều 9. Vi Phạm của Bên Mua

- 9.1. Không ảnh hưởng đến các quyền và các biện pháp chế tài khác mà Bên Bán có quyền thực hiện theo Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật, Bên Mua sẽ bồi hoàn vào mọi thời điểm, đảm bảo cho Bên Bán được bồi hoàn đối với bất kỳ và tất cả các tổn thất, thiệt hại, vụ kiện, thủ tục tố tụng, yêu cầu thanh toán, đòi hỏi, nghĩa vụ pháp lý, phí tổn và chi phí (bao gồm cả toàn bộ chi phí pháp lý) mà Bên Bán có thể phải chịu hoặc phải chi trả, phát sinh từ và/hoặc liên quan tới bất kỳ vi phạm nào của Bên Mua đối với các nghĩa vụ và bảo đảm tại Hợp Đồng này và/hoặc theo các quy định pháp luật; hoặc từ bất kỳ hành vi hoặc hành động sai trái cố ý nào, hoặc bất kỳ hành vi bất cẩn hoặc việc bỏ sót không thực hiện của Bên Mua, đại diện của Bên Mua, người cư ngụ hoặc người sử dụng Căn Nhà.
- 9.2. Nếu Bên Mua (i) vi phạm bất kỳ nghĩa vụ thanh toán nào theo Hợp Đồng này quá 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán; hoặc (ii) Vi Phạm Nghiêm Trọng Hợp Đồng này mà không khắc phục vi phạm đó trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày vi phạm, thì Các Bên đồng ý rằng Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này bằng cách gửi văn bản thông báo cho Bên Mua ("**Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng**") đồng thời (i) phạt Bên Mua một khoản tiền tương đương tám phần trăm (08%) Giá Căn Nhà và (ii) yêu cầu Bên Mua thanh toán khoản lãi suất quá hạn 0.05%/ngày tính trên số tiền chậm thanh toán kể từ ngày hết hạn thanh toán quy định tại Hợp Đồng cho đến ngày chấm dứt Hợp Đồng.
- 9.3. Trong trường hợp Bên Bán quyết định chấm dứt Hợp Đồng theo Điều 9.2, Hợp Đồng này sẽ tự động được coi là chấm dứt (i) vào ngày Bên Mua nhận được hoặc được coi là nhận được Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng, hoặc (ii) vào một thời điểm khác quy định trong Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng, tùy ngày nào đến muộn hơn. Trong trường hợp Bên Bán quyết định chấm dứt Hợp Đồng này theo Điều 9.2, ngoài các khoản phải trả, phải thanh toán nêu tại Điều 9.2, Bên Mua sẽ phải trả cho Bên Bán một khoản tiền bồi thường theo thiệt hại thực tế phát sinh nhưng trong mọi trường hợp không thấp hơn ba mươi phần trăm (30%) Giá Căn Nhà. Đồng thời, Bên Bán có thể, tùy theo quyết định của mình, bán Căn Nhà cho bên thứ ba. Trong trường hợp này Bên Mua thừa nhận, đồng ý rằng Bên Bán sẽ chỉ hoàn trả lại Bên Mua khoản tiền Bên Bán đã nhận từ Bên

Mua: (i) khi và chỉ khi việc bán Căn Nhà cho người mua mới đã hoàn thành và Bên Bán đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng từ người mua mới; (ii) sau khi trừ đi những khoản tiền và chi phí sau:

- a. Tiền phạt vi phạm theo quy định tại Điều 9.2 của Hợp Đồng này;
 - b. Khoản Lãi Quá Hạn quy định tại Điều 9.2 của Hợp Đồng này;
 - c. Các chi phí quản lý, môi giới, bán hàng, marketing, và các chi phí hỗ trợ lãi suất tín dụng (nếu có); và
 - d. Các khoản tiền bù đắp cho các chi phí phát sinh từ việc chấm dứt Hợp Đồng và từ việc bán cho người mua mới, và các khoản tiền bù đắp cho mọi tổn thất, thiệt hại mà Bên Bán phải chịu phát sinh từ việc chấm dứt Hợp Đồng này.
- 9.4. Để làm rõ, trong trường hợp Bên Bán không chấm dứt Hợp Đồng như quy định tại Điều 9.2, Bên Bán vẫn có quyền: (i) phạt Bên Mua một khoản tiền tương đương tám phần trăm (08%) Giá Căn Nhà và (ii) yêu cầu Bên Mua thanh toán Khoản Lãi Quá Hạn trên số tiền chậm thanh toán tính từ ngày hết hạn thanh toán đến ngày thực tế Bên Bán nhận được đầy đủ số tiền phải thanh toán và (iii) Bên Mua sẽ phải trả cho Bên Bán một khoản tiền bồi thường theo thiệt hại thực tế phát sinh nhưng trong mọi trường hợp không thấp hơn ba mươi phần trăm (30%) Giá Căn Nhà và (iv) có quyền đương nhiên như quy định tại Điều 4.3 của Hợp Đồng này.

Điều 10. Vi Phạm của Bên Bán

- 10.1. Bên Bán sẽ nỗ lực tối đa để bàn giao Căn Nhà cho Bên Mua đúng hạn theo quy định tại Hợp Đồng này với điều kiện Bên Mua tuân thủ đầy đủ và đúng hạn các nghĩa vụ của Bên Mua được quy định tại Hợp Đồng này. Trường hợp Bên Bán bàn giao Căn Nhà chậm hơn 90 (chín mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến và Bên Mua đã thực hiện đầy đủ và đúng hạn nghĩa vụ thanh toán theo Hợp Đồng này thì thực hiện theo quy định tại Điều 4.4 của Hợp Đồng này.
- 10.2. Trường hợp Ngày Bàn Giao Thực Tế vượt quá 180 (một trăm tám mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến và Bên Mua đã thực hiện đầy đủ và đúng hạn nghĩa vụ thanh toán theo Hợp Đồng này, thì Bên Mua có quyền yêu cầu chấm dứt Hợp Đồng và Bên Bán có trách nhiệm thanh toán cho Bên Mua các khoản sau:
- a. Mọi khoản tiền đã được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán liên quan đến Căn Nhà;
 - b. Khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng bằng tám phần trăm (8%) tổng số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán;
 - c. Khoản Lãi Quá Hạn trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán kể từ ngày Bên Bán vi phạm quy định về bàn giao tại Điều 10.1; và
 - d. Bồi thường cho Bên Mua mọi thiệt hại thực tế phát sinh nhưng trong mọi trường hợp không vượt quá 30% Giá Căn Nhà.
- 10.3. Trong trường hợp Bên Mua không gửi Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày phát sinh quyền chấm dứt Hợp Đồng của Bên Mua quy định tại Điều 10.2 nêu trên thì Các Bên đồng ý rằng:
- a. Bên Mua đã chấp thuận: (i) tiếp tục thực hiện Hợp Đồng và (ii) gia hạn thời gian bàn giao Căn Nhà cho Bên Bán cho đến khi Căn Nhà đủ điều kiện để bàn giao cho Bên Mua theo quy định tại Hợp Đồng này;
 - b. Bên Mua sẽ nhận bàn giao Căn Nhà đúng thời hạn nhận bàn giao được Bên Bán nêu trong Thông Báo Nhận Bàn Giao và việc bàn giao Căn Nhà được thực hiện theo các quy định về giao nhận Căn Nhà nêu trong Hợp Đồng này; và
 - c. Các quy định tại Điều 10.1, Điều 10.2 và Điều 10.3 nêu trên sẽ không áp dụng nếu Bên

Bán không bàn giao Căn Nhà trong vòng 90 (chín mươi) ngày từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến do xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng như quy định tại Điều 14 của Hợp Đồng này. Trong trường hợp này, Ngày Bàn Giao Dự Kiến sẽ được hoãn lại đến khi (i) Sự Kiện Bất Khả Kháng kết thúc và (ii) Bên Bán đã hoàn thành việc khắc phục các hậu quả do Sự Kiện Bất Khả Kháng gây ra (nếu có) tùy ngày nào đến sớm hơn.

Điều 11. Chuyển Nhượng

- 11.1. Bên Bán có quyền, vào bất kỳ thời điểm nào, chuyển nhượng, chuyển giao các quyền của mình hoặc sử dụng bất kỳ quyền nào của mình theo Hợp Đồng này như một biện pháp bảo đảm cho bên thứ ba mà không cần phải có sự đồng ý của Bên Mua, với điều kiện là việc chuyển nhượng, chuyển giao hoặc biện pháp bảo đảm đó phải đúng quy định của Hợp Đồng này, quy định của pháp luật và không ảnh hưởng bất lợi đến quyền và lợi ích của Bên Mua theo Hợp Đồng này.
- 11.2. Sau khi Hợp Đồng này được ký kết, Bên Mua được chuyển nhượng Hợp Đồng này cho một bên thứ ba với điều kiện các quy định sau đây phải được áp dụng đầy đủ:
 - a. Đáp ứng đầy đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật;
 - b. Đã thông báo bằng văn bản cho Bên Bán ít nhất 05 ngày làm việc trước ngày dự kiến chuyển nhượng;
 - c. Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng đó phải đáp ứng đủ các điều kiện sở hữu Căn Nhà theo quy định của pháp luật;
 - d. Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán các khoản thanh toán đến hạn và Khoản Lãi Quá Hạn theo Hợp Đồng này (nếu có);
 - e. Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng sẽ thay thế Bên Mua đảm nhận và thực hiện mọi nghĩa vụ và trách nhiệm pháp lý thuộc về Bên Mua theo Hợp Đồng này, bao gồm cả nghĩa vụ thanh toán bất kỳ số tiền nào chưa thanh toán đủ cho Bên Bán, thuế, phí và lệ phí theo quy định tại Hợp Đồng này. Để tránh nhầm lẫn, Bên Bán sẽ không có trách nhiệm trả lại cho Bên Mua hoặc bên thứ ba bất kỳ số tiền nào mà Bên Bán đã nhận liên quan tới việc mua Căn Nhà. Mọi vấn đề giữa Bên Mua và bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng này sẽ không làm phát sinh bất kỳ nghĩa vụ, trách nhiệm nào của Bên Bán ngoài những nghĩa vụ, trách nhiệm quy định tại Hợp Đồng này; và
 - f. Bên Mua và bên nhận chuyển nhượng sẽ chịu trách nhiệm liên đới trong việc thanh toán bất kỳ khoản phí và chi phí nào phát sinh từ và/hoặc liên quan tới việc chuyển nhượng Hợp Đồng này.
- 11.3. Nếu Bên Mua đã được cấp Giấy Chứng Nhận, Bên Mua có quyền chuyển nhượng Căn Nhà cho bất kỳ bên thứ ba nào đủ điều kiện theo quy định của pháp luật với điều kiện bên thứ ba đó phải cam kết tuân thủ và chấp hành Nội Quy Khu Dự Án và trước khi chuyển nhượng Bên Mua phải thông báo bằng văn bản cho Bên Bán.
- 11.4. Bên Mua cam kết và đảm bảo rằng Bên Bán sẽ không phải chịu bất cứ rủi ro hay nghĩa vụ nào phát sinh trong các trường hợp chuyển nhượng quy định tại Điều 11.2 và Điều 11.3.

Điều 12. Chấm dứt Hợp Đồng

- 12.1. Hợp Đồng này có thể chấm dứt trong các trường hợp sau:
 - a. Hai Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, Hai Bên sẽ thỏa thuận các điều kiện và thời hạn chấm dứt.
 - b. Bên Bán chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 9.2 của Hợp Đồng này; và
 - c. Bên Mua chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 10.2 của Hợp Đồng này.
 - d. Chấm dứt Hợp Đồng trong trường hợp xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng như quy định tại

Điều 14.3.c của Hợp Đồng này.

- 12.2. Không phụ thuộc vào các quy định khác trong Hợp Đồng này, ngoại trừ các trường hợp nêu tại Điều 12.1, Các Bên nhất trí rằng không Bên nào được đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này vì bất cứ lý do gì nếu không được Bên kia chấp thuận trước bằng văn bản. Nếu một Bên chấp thuận cho Bên kia chấm dứt Hợp Đồng này thì Bên đó vẫn có quyền áp dụng biện pháp xử lý đối với Bên kia theo quy định tại Hợp Đồng này.

Điều 13. Bảo Mật

- 13.1. Các Bên, trong suốt thời gian thực hiện Hợp Đồng và ngay cả khi Hợp Đồng chấm dứt:
- Bên nhận ("**Bên Nhận**") Hợp Đồng này và tất cả các thông tin đã được cung cấp bởi bên còn lại ("**Bên Tiết Lộ Thông Tin**") căn cứ vào hoặc liên quan đến Hợp Đồng (cho dù là bằng lời nói hay bằng văn bản và cho dù những thông tin nói trên được đánh dấu là bảo mật hay không là bảo mật) và không được tiết lộ những thông tin như vậy cho bất kỳ bên thứ ba nào khác.
 - Không sử dụng hoặc tiết lộ, ngoại trừ cho mục đích của Hợp Đồng này hoặc yêu cầu của pháp luật hoặc có sự đồng ý trước của Bên Tiết Lộ Thông Tin bất cứ thông tin nào trong Hợp Đồng này, các hợp đồng và tài liệu khác liên quan đến việc kinh doanh và hoạt động của Bên Tiết Lộ Thông Tin ("**Thông Tin Bảo Mật**"); và
 - Trong trường hợp bất kỳ Thông Tin Bảo Mật bị tiết lộ bởi Bên Nhận, bảo đảm rằng, trước khi tiết lộ, người được tiết lộ phải có nghĩa vụ ràng buộc về mặt pháp lý đối với Bên Nhận theo quy định tại Điều 13.1 như thể họ là Bên Nhận. Bên Nhận sẽ bắt buộc người được tiết lộ thông tin đó phải thực hiện các nghĩa vụ của họ.
- 13.2. Điều 13 này sẽ tồn tại và tiếp tục ràng buộc Bên Nhận trong vòng hai mươi bốn (24) tháng sau khi Hợp Đồng này chấm dứt.

Điều 14. Rủi Ro và Sự Kiện Bất Khả Kháng

14.1. Rủi Ro và Sự Kiện Bất Khả Kháng

- Rủi ro là nguy cơ ảnh hưởng tiêu cực đến việc thực hiện Hợp Đồng do các hành vi bất cẩn, do việc không chấp hành hay tuân thủ đầy đủ các quy định, quy trình trong quá trình thực hiện/hoạt động của mỗi bên hoặc bị gây ra bởi một bên thứ ba khác có liên quan đến một trong Các Bên ("**Rủi Ro**") mà Các Bên không thấy được hoặc thấy được nhưng tin rằng nó sẽ không xảy ra;
- Sự kiện bất khả kháng có nghĩa là bất kỳ sự kiện nào xảy ra một cách khách quan và nằm ngoài khả năng kiểm soát của Các Bên, mà không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Sự Kiện Bất Khả Kháng bao gồm nhưng không giới hạn ở các sự kiện như động đất, bão, lũ lụt, hỏa hoạn, chiến tranh, thay đổi chính sách của Nhà nước mà sự kiện đó đáp ứng đủ các yếu tố như đã nêu trong câu trên, mà trước đó Các Bên chưa có cơ sở xác định, và làm cản trở việc thực hiện toàn bộ hay một phần nghĩa vụ theo Hợp Đồng này của mỗi Bên ("**Sự Kiện Bất Khả Kháng**").

14.2. Thông báo, trách nhiệm và bồi thường do Rủi Ro

Nếu và trong chừng mực nào đó mọi Rủi Ro của một Bên dẫn đến mất mát, hư hỏng, thiệt hại thì Bên đó phải ngay lập tức gửi thông báo cho Bên kia và sửa chữa sự mất mát và hư hỏng trong phạm vi Bên kia yêu cầu.

Bên đó sẽ phải chịu hoàn toàn trách nhiệm và bồi thường, gánh chịu mọi thiệt hại đối với phía Bên kia bởi những Rủi Ro của phía mình.

14.3. Thông báo, trách nhiệm và bồi thường do Sự Kiện Bất Khả Kháng

- Nếu một Bên bị cản trở thực hiện bất cứ nghĩa vụ nào của mình theo Hợp Đồng do Sự

Kiện Bất Khả Kháng (“**Bên Bị Ảnh Hưởng**”) không bị coi là vi phạm Hợp Đồng và không phải chịu trách nhiệm về các mất mát, tổn thất hoặc chi phí đối với Bên kia với điều kiện Bên Bị Ảnh Hưởng đã:

- (i) Tiến hành các biện pháp ngăn ngừa hợp lý và các biện pháp cần thiết để hạn chế tối đa ảnh hưởng do Sự Kiện Bất Khả Kháng gây ra và/hoặc tìm giải pháp thay thế để thực hiện trách nhiệm liên quan và phải nêu rõ các nghĩa vụ, công việc đã và sẽ bị cản trở;
 - (ii) Thông báo cho Bên kia về việc xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng trong vòng ba (03) ngày kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng và phải nêu rõ các nghĩa vụ, công việc đã và sẽ bị cản trở kèm theo giấy xác nhận về Sự Kiện Bất Khả Kháng đó do cơ quan có thẩm quyền tại nơi xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng cấp; và
 - (iii) Tiếp tục thực hiện trách nhiệm liên quan ngay khi chấm dứt Sự Kiện Bất Khả Kháng.
- b. Bên đó, khi đã thông báo, phải được miễn việc thực hiện công việc thuộc nghĩa vụ của mình trong thời gian mà Sự Kiện Bất Khả Kháng cản trở việc thực hiện của họ và thời gian phải thực hiện nghĩa vụ đó sẽ được kéo dài tương ứng khoảng thời gian bị chậm trễ do Sự Kiện Bất Khả Kháng gây ra.

Điều 15. Quyền Sở Hữu Trí Tuệ

- 15.1. Tại thời điểm ký Hợp Đồng này, Khu Dự Án đang được mang tên Dự Án Bình Minh Garden và nhãn hiệu hàng hóa này sẽ thuộc về Bên Bán trong mọi trường hợp xảy ra. Bên Mua, bằng việc ký Hợp Đồng này thừa nhận rằng quyền đặt tên cho Khu Dự Án là quyền được bảo lưu vĩnh viễn của Bên Bán trong mọi trường hợp xảy ra, và Bên Bán có quyền được đặt tên, đổi tên Khu Dự Án sang một 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. Bên Mua thừa nhận rằng, các nhãn hiệu được đặt cho Khu Dự Án không phải là một phần của Hợp Đồng này, và Bên Mua hiện không có bất kỳ quyền, quyền sở hữu hoặc quyền lợi nào trong việc sử dụng tên Bình Minh Garden hoặc bất kỳ nhãn hiệu hàng hóa nào được chuyển giao quyền sử dụng nhãn hiệu cho Bên Bán hoặc trong hợp đồng riêng giữa Bên Bán và các bên chuyển giao quyền sử dụng nhãn hiệu cho phép sử dụng các tên và nhãn hiệu hàng hóa đó.
- 15.2. Mọi việc sử dụng nhãn hiệu Bình Minh Garden 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 16. Thông Báo

- 16.1. Trừ trường hợp Hợp Đồng có quy định cụ thể khác hoặc Các Bên có thỏa thuận khác bằng văn bản, tất cả các thỏa thuận, biên bản, thông báo, thư từ trao đổi, yêu cầu, chấp thuận... phát sinh từ và/hoặc liên quan đến Hợp Đồng (sau đây gọi là tắt là “**Thông Báo**”) của một Bên (sau đây gọi là “**Bên Gửi**”) gửi cho Bên còn lại (sau đây gọi là “**Bên Nhận Thông Báo**”) phải đáp ứng yêu cầu: (a) được lập thành văn bản có chữ ký của người đại diện có thẩm quyền và được đóng dấu hợp lệ (nếu có) của Bên Gửi và được gửi bằng một trong các hình thức: (i) gửi bảo đảm bằng đường bưu điện hoặc dịch vụ chuyển phát, (ii) giao tận tay, hoặc (iii) gửi bằng fax; hoặc (b) được gửi bằng email từ địa chỉ email giao dịch chính thức/tin nhắn điện thoại của Bên Bán đến địa chỉ email, số điện thoại của Bên Mua được quy định theo Hợp Đồng này. Tuy nhiên, các văn bản liên quan đến việc sửa đổi, bổ sung, chấm dứt Hợp Đồng phải được gửi theo cách thức (a)(i) hoặc (a)(ii) tại Điều 16.1 để đảm bảo Bên Nhận nhận được bản gốc.
- 16.2. Phụ thuộc vào quy định tại Điều 16.1, thời điểm xác định Thông Báo đã được Bên Nhận

nhận được như sau: (i) theo xác nhận của bưu điện hoặc của hãng chuyển phát nếu gửi bằng đường bưu điện hoặc dịch vụ chuyển phát; (ii) được ghi trên biên bản giao nhận, nếu giao tận tay; (iii) theo xác nhận của hệ thống fax về việc fax thành công, nếu gửi bằng fax; hoặc (iv) theo xác nhận của hệ thống email về việc đã gửi email thành công, nếu gửi bằng email.

- 16.3. Thông tin địa chỉ giao dịch chính thức nhận và gửi Thông Báo của Các Bên như được quy định tại phần thông tin của Các Bên (trang 04 của Hợp Đồng này). Khi một Bên có bất kỳ thay đổi nào về thông tin địa chỉ gửi và nhận Thông Báo thì phải thông báo cho Bên còn lại về sự thay đổi này chậm nhất là 02 (hai) ngày kể từ ngày thay đổi và theo cách thức thông báo đã được quy định tại Điều này. Bên đã thực hiện/không thực hiện bất kỳ công việc nào do không nhận được Thông Báo theo cách thức quy định như trên được miễn trừ mọi trách nhiệm có liên quan và được Bên kia bồi hoàn các chi phí đã bỏ ra cho phần công việc đã thực hiện do không nhận được Thông Báo từ Bên còn lại.

Điều 17. Luật Điều Chỉnh và Giải Quyết Tranh Chấp

- 17.1. Hợp Đồng chịu sự điều chỉnh của hệ thống pháp luật nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam.
- 17.2. Liên quan đến bất kỳ tranh chấp nào giữa Các Bên phát sinh từ và/hoặc liên quan đến Hợp Đồng này, kể cả bất kỳ thắc mắc nào liên quan đến việc diễn giải, sự tồn tại, hiệu lực hoặc chấm dứt, v.v... (sau đây gọi chung là “**Tranh Chấp**”), thì trước tiên, Các Bên phải nỗ lực tối đa để giải quyết Tranh Chấp bằng cách thương lượng trên tinh thần thiện chí.
- 17.3. Nếu bất kỳ Tranh Chấp nào mà không thể giải quyết được theo Điều 17.2 thì Tranh Chấp đó sẽ được đưa ra giải quyết tại Tòa án nơi có Căn Nhà để giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Điều 18. Các Điều Khoản Khác

- 18.1. Hợp Đồng này sẽ có hiệu lực kể từ ngày ký ghi tại phần đầu của Hợp Đồng.
- 18.2. Hợp Đồng này cùng với các Phụ lục đính kèm Hợp Đồng này sẽ tạo thành toàn bộ thỏa thuận giữa Các Bên và thay thế mọi thỏa thuận hoặc ghi nhớ bằng văn bản hoặc bằng lời nói trước đây giữa Các Bên liên quan đến bất kỳ nội dung nào của Hợp Đồng này.
- 18.3. Bên Mua xác nhận rằng việc Bên Mua ký kết Hợp Đồng này là hoàn toàn tự nguyện và sẽ chịu trách nhiệm về bất cứ tổn thất hoặc thiệt hại (trực tiếp hoặc gián tiếp) nào mà Bên Mua có thể phải gánh chịu do việc Bên Mua ký kết hoặc thực hiện Hợp Đồng này.
- 18.4. Hợp Đồng này được lập thành bốn (04) bản gốc bằng tiếng Việt có giá trị pháp lý như nhau. Bên Bán sẽ giữ ba (03) bản gốc tiếng Việt, Bên Mua sẽ giữ một (01) bản gốc bằng tiếng Việt.

BÊN BÁN

BÊN MUA

PHỤ LỤC 1
THÔNG TIN CĂN NHÀ, GIÁ BÁN VÀ TIẾN ĐỘ THANH TOÁN

I. THÔNG TIN CỦA CĂN NHÀ

Mã Căn Nhà (Tên thương mại)	:	[●]
Địa chỉ	:	Số 93 Đức Giang, phường Đức Giang, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam
Thửa đất số	:	[●]
Lô đất theo quy hoạch	:	[●]
Thuộc Dự Án		
<ul style="list-style-type: none"> • Tên gọi pháp lý 	:	Dự án Khu nhà ở, dịch vụ thương mại và văn phòng Plaschem
<ul style="list-style-type: none"> • Tên gọi thương mại 	:	Bình Minh Garden
Mục đích sử dụng	:	Đất ở
Diện Tích Đất Chuyển Quyền	:	[●] m ²
Hình thức sử dụng đất	:	Riêng: m ²
Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng Trong đó: Diện Tích Sàn Xây Dựng được xác định như sau		<p>[●] m²</p> <ul style="list-style-type: none"> - Số tầng nhà: Số tầng của ngôi nhà bao gồm toàn bộ các tầng trên mặt đất (kể cả tầng tum) - Diện tích sàn của một tầng: Diện tích sàn trong phạm vi mép ngoài của các tường bao thuộc tầng. Phần diện tích hành lang, ban công, lô gia... cũng được tính trong diện tích sàn (bao gồm cả diện tích lỗ mở, ô cầu thang, hộp kỹ thuật). - Diện tích tầng tum: Diện tích sàn trong phạm vi mép ngoài của các tường bao thuộc tầng tum (bao gồm cả phạm vi mép ngoài của tường mái chéo, tường ngăn giữa hai nhà). - Tổng diện tích sàn của ngôi nhà (công trình): Tổng diện tích sàn của tất cả các tầng, bao gồm cả tầng tum.
Nguồn gốc sử dụng đất	:	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
Thời hạn sử dụng đất	:	Lâu dài
Ngày Bàn Giao Dự Kiến	:	Quý I năm 2020

II. GIÁ CĂN NHÀ

Tổng Giá Bán Căn Nhà: [●] (*bằng chữ*: [●]).

Tổng Giá Bán Căn Nhà đã bao gồm Tiền Đất, Tiền Xây Dựng Căn Nhà và Thuế GTGT nhưng không bao gồm: các khoản thuế, phí, lệ phí sang tên cho Bên Mua; Phí Quản Lý và tất cả các khoản chi phí khác liên quan đến việc sử dụng Căn Nhà quy định tại Mục IV.

III. TIỀN ĐỘ THANH TOÁN

Đợt thanh toán	Thời điểm thanh toán	Thời gian dự kiến	Tỷ lệ thanh toán	Số tiền (VND)
Đợt 1	Tại thời điểm ký Hợp Đồng Mua Bán Nhà	Quy định tại Văn bản đặt cọc.	30% Tổng Giá Bán Căn Nhà	
Đợt 2	Trong vòng 20 ngày kể từ ngày ký Hợp Đồng Mua Bán Nhà		65% Tổng Giá Bán Căn Nhà	
Đợt 3	Theo thông báo của Bên Bán về việc nộp Hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận.		05 % Tổng Giá Bán Căn Nhà	

Tiền độ thanh toán căn cứ vào tiến độ xây dựng thực tế của Căn Nhà hoặc theo chính sách bán hàng của Bên Bán tại từng thời điểm được thông báo đến Bên Mua.

IV. CÁC KHOẢN PHÍ KHÁC:

1. **Phí Quản Lý:** Theo Thông báo của Bên Bán tại Thông Báo Nhận Bàn Giao, phù hợp với các chi phí thực tế, mặt bằng giá cả thị trường và quy định bởi pháp luật, các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

2. Các phí khác

Phí điện, nước và các phí dịch vụ tiện ích phát sinh theo yêu cầu của Bên Mua mà không bao gồm trong Phí Quản Lý, được tính theo khối lượng tiêu thụ thực tế của Bên Mua từ Ngày Bàn Giao Thực Tế.

PHỤ LỤC 2
MÔ TẢ CĂN NHÀ

I. Bản đồ vị trí

Được đính kèm Hợp Đồng.

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

Được đính kèm Hợp Đồng.

III. Danh mục vật liệu kỹ thuật

STT	Nội dung chi tiết	Quy cách	Ghi chú/ chủng loại vật liệu
A	Phần xây thô		
1	Cọc bê tông cốt thép	D400; D450	Cọc dự ứng lực ly tâm
2	Sàn nhà tầng 1	Láng nền tầng 1	
3	Sàn nhà các tầng trên	Sàn bê tông để trống hoàn toàn để chủ nhà chủ động bố trí theo công năng sử dụng	Thép Hòa Phát, Việt Ý; bê tông thương phẩm nhà máy;
4	Tường bao che	Tường: Đẽ thô không trát, không sơn (Không xây tường ngăn phòng)	Gạch tuynel A1, xi măng Bim Sơn, Hoàng Long hoặc tương đương.
5	Trần, dầm, cột	Đẽ thô không trát, không sơn bả	Thép Hòa Phát, Việt Ý; bê tông thương phẩm nhà máy;
6	Cầu thang bộ, thang máy	Cầu thang bê tông, xây bậc gạch	
7	Tường ngăn phòng, tường khu thang máy		Không thi công.
8	Cửa trong nhà các loại		Không thi công.
9	Các bể công trình	Xây dựng bể nước ngầm và bể phốt	
10	Vật liệu chống thấm		Amixquick Seal; Smartflex hoặc tương đương.
B	Phần hoàn thiện mặt ngoài		
1	Tường, trần	Trát và sơn hoàn thiện	+ Xi măng Bim Sơn, Hoàng Long hoặc tương đương; + Sơn Dulux Weathershield hoặc tương đương.
2	Ban công	Chống thấm, lát gạch	Hoàn thiện lát gạch Prime, Viglacera, Catalan hoặc

			tương đương
3	Lan can	Lan can sắt: sơn tĩnh điện, Lan can kính: Tay vịn Inox	
4	Tầng mái		Mái bê tông cốt thép, xử lý chống thấm và lát gạch.
5	Cửa sổ, cửa đi		Cửa khung nhôm kính hệ Xingfa theo tiêu chuẩn;
6	Cửa cuốn mặt tiền tầng 1	Cửa cuốn bao gồm: mô tơ, lưu điện và phụ kiện	Cửa cuốn Austdoor hoặc tương đương.
7	Hệ lam chóp		Lam chóp, bố trí theo thiết kế
8	Mái kính	Mái kính ban công và mái kính giếng thang bộ	
9	Bạc tam cấp	Lát đá granite	Đá Bình Định, Phú Yên hoặc tương đương; Đá dày 18 +/-2 mm
C	Phần sân vườn		
1	Nền sân trước và sau nhà	Đổ lớp bê tông lót, lát gạch theo thiết kế	Bê tông thương phẩm nhà máy
2	Hàng rào	+ Xây gạch; trát, sơn theo chỉ định của thiết kế + Thép hộp theo thiết kế	
3	Cổng căn hộ	Thép hộp theo thiết kế	Thép Hòa Phát hoặc tương đương
D	Phần hệ thống hạ tầng kỹ thuật		
1	Hệ thống cấp điện	Được đi ngầm đến vị trí đấu nối của từng căn hộ và để đầu chờ	
2	Hệ thống cấp, thoát nước	+ Cấp nước: đến bể nước ngầm; + Thoát nước: Đầu nối từ bể phốt với hệ thống thoát nước ngoài nhà; đầu nối thoát nước mưa mái và ban công.	

- Những hạng mục không liệt kê trong danh mục vật liệu kể trên, Bên Mua tự hoàn thiện theo thiết kế mong muốn và không bao gồm trong Giá Bán Căn Nhà.
- Bên Bán sẽ cung cấp bản vẽ thi công phần hoàn thiện cho Bên Mua để Bên Mua thi công phần hoàn thiện theo đúng bản vẽ thi công được phê duyệt. Trường hợp Bên Mua không thi công theo đúng bản vẽ thi công do Bên Bán cung cấp, Bên Mua sẽ chịu hoàn toàn trách nhiệm về những chi phí/thiệt hại phát sinh, bao gồm nhưng không giới hạn: chi phí tháo dỡ, sửa chữa, khắc phục, thi công lại ... theo đúng bản vẽ thiết kế

PHỤ LỤC 3
BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN NHÀ

Bên Giao (Bên A): CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ

Địa chỉ ĐKKD : Số 63 Lê Văn Lương, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội;

ĐKKD số : 0106063867 do Sở KH&ĐT TP Hà Nội cấp lần đầu ngày 19/12/2012

Điện thoại : 04.6263.6688; Fax: 04.6281.4195;

Tài khoản số : 113002806888, Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam, Chi nhánh Đống Đa;

Mã số thuế : 0106063867;

Đại diện : **Ông Vương Văn Tường;**

Chức vụ : **Tổng Giám đốc;**

và

Bên Nhận (Bên B):

Ông:

CMND/Hộ chiếu/
Căn cước công dân
số :

Nơi cấp :

Ngày cấp :

Quốc tịch :

Địa chỉ thường trú :

Chỗ ở hiện tại :

Cùng Vợ là, Bà

CMND/Hộ chiếu/
Căn cước công dân
số :

Nơi cấp :

Ngày cấp :

Quốc tịch :

Địa chỉ thường trú :

Chỗ ở hiện tại :

Hôm nay, ngày [●] tháng [●] năm [●], Bên Giao và Bên Nhận tiến hành bàn giao Căn Nhà với các thông tin chi tiết sau :

I. Căn Nhà :

- Mã Căn Nhà (Tên thương mại) : [●]
Mục đích sử dụng : [●]
Thửa đất số : [●]
Lô đất theo quy hoạch : [●]
Địa chỉ : Số 93 Đức Giang, phường Đức Giang, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam
Thuộc Dự Án
- Tên gọi pháp lý : Dự án Khu nhà ở, dịch vụ thương mại và văn phòng Plaschem
 - Tên gọi thương mại : Bình Minh Garden
- Tổng Diện Tích Xây Dựng : [●] m²
- Trong đó:
- Diện Tích Sàn Xây Dựng : [●] m²
 - Diện tích xây dựng công trình phụ trợ: sân vườn : [●] m²
- Thời hạn sử dụng đất : [●]
Ngày Bàn Giao Dự Kiến : [●]

III. YÊU CẦU SỬA CHỮA (NẾU CÓ)

1. [●]
2. [●]

IV. VẬT LIỆU VÀ THIẾT BỊ CỦA CĂN NHÀ

Vật liệu và trang thiết bị đã đúng theo nội dung tại Phụ lục và đã được bàn giao đầy đủ, không có khiếm khuyết, hư hại nào, và theo đúng các quy định của Hợp Đồng Mua Bán Căn Nhà cho Bên Nhận.

Bên Giao cũng đã bàn giao chìa khóa Căn Nhà cho Bên Nhận.

Ký bởi: Bên Giao

Họ Tên: [●]

Chức vụ: [●]

Ký bởi: Bên Nhận

Họ Tên: [●]

PHỤ LỤC 4

KHU VỰC CHUNG VÀ CÔNG TRÌNH TIỆN ÍCH CHUNG

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

- Mọi khu vực công cộng bao gồm cổng ra vào, tường rào, lối đi, đường nội bộ, thảm cỏ, vườn hoa, cây xanh, sân chơi, vỉa hè.
- Biến áp cao thế;
- Hệ thống chống sét;
- Hệ thống cấp, thoát nước;
- Hệ thống cấp nước sinh hoạt;
- Hệ thống thoát nước mưa;
- Hệ thống thoát và xử lý nước thải;
- Hệ thống đường cống;
- Khu vực đổ rác và các thùng rác;
- Hệ thống thông tin và liên lạc;
- Các khu vực và hệ thống chung khác theo thông báo của Bên Bán vào từng thời điểm.
- Hệ thống xử lý nước thải
- Hệ thống nhà vệ sinh công cộng

Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung cho Khu Dự Án sẽ được bàn giao cho nhà nước quản lý theo Quyết định số 6448/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội ngày 26/11/2018 về việc Cho phép Công ty cổ phần Hóa chất nhựa chuyển mục đích sử dụng 40.118,9 m² đất tại 93 phố Đức Giang, phường Đức Giang, quận Long Biên để thực hiện dự án Khu nhà ở, dịch vụ thương mại và văn phòng Plaschem, các văn bản khác liên quan và quy định của pháp luật hiện hành.

PHỤ LỤC 5

NỘI QUY KHU DỰ ÁN

Nội quy Dự Án được ban hành kèm theo Hợp Đồng Mua Bán Nhà số [●] ngày [●] tháng [●] năm [●]²

PHẦN A – CÁC NỘI DUNG CHÍNH

CHƯƠNG I

CÁC QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Định Nghĩa và Diễn Giải

1. Định Nghĩa

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

- a “**Ban Quản Lý**” được quy định tại Điều 3 của Nội Quy này;
- b “**Căn Nhà**” là một ngôi nhà gắn liền với quyền sử dụng một lô đất nhất định nằm trong Khu Dự Án và thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Chủ Sở Hữu Căn Nhà;
- c “**Chủ Đầu Tư**” là Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ hay còn được gọi là “**Bên Bán**” theo quy định tại Hợp Đồng Mua Bán Căn Nhà, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0106063867 do Phòng Đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội cấp ngày 19/12/2012;
- d “**Chủ Sở Hữu Căn Nhà**” có nghĩa là bất kỳ cá nhân/tổ chức nào có quyền sở hữu hợp pháp đối với một hoặc hơn một Căn Nhà trong Khu Dự Án;
- e “**Công Ty Quản Lý**” là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực quản lý bất động sản do Chủ Đầu Tư lựa chọn khi thích hợp, có kỹ năng quản lý chuyên nghiệp đáp ứng các yêu cầu của Chủ Đầu Tư để đảm bảo Khu Dự Án được quản lý, vận hành và duy trì theo cách thức phù hợp;
- f “**Cư Dân**” bao gồm Chủ Sở Hữu Căn Nhà, khách của Chủ Sở Hữu Căn Nhà, bên đi thuê, bên nhận chuyển nhượng, bên thuê lại thuộc mỗi Căn Nhà trong Khu Dự Án;
- g “**Dịch Vụ**” có nghĩa là các công việc do Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý cung cấp và được quy định tại Điều 5 của Nội Quy;
- h “**Khu Dự Án**” khu vực gồm các công trình nhà ở thấp tầng và hạ tầng giao thông, cây xanh đơn vị (tại ô đất ký hiệu NO-CX) theo phê duyệt tại Quyết định chủ trương đầu tư số 6458/QĐ-UBND ngày 15/09/2017 của UBND thành phố Hà Nội (trong đó bao gồm Căn Nhà như quy định tại Điều 1.1 của Hợp Đồng), Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung nằm trong Dự án Khu nhà ở, dịch vụ thương mại và văn phòng Plaschem, tên thương mại là Dự án Bình Minh Garden tại số 93 Đức Giang, phường Đức Giang, quận Long Biên, thành phố Hà Nội;

² Điền thông tin theo Hợp Đồng Mua Bán;

- i **“Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung”** có nghĩa là Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung của Dự Án bao gồm các hạng mục được liệt kê cụ thể trong Phụ lục 4 của Hợp Đồng Mua Bán Căn Nhà;
 - j **“Hợp Đồng Mua Bán Căn Nhà”** là hợp đồng mua bán Căn Nhà thuộc Khu Dự Án ký kết giữa Bên Bán và Chủ Sở Hữu Căn Nhà;
 - k **“Nội Quy”** có nghĩa là Nội Quy Khu Dự Án Bình Minh Garden bao gồm cả các phụ lục đính kèm và các sửa đổi, bổ sung do Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản Lý ban hành tùy từng thời điểm (nếu có);
 - l **“Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Đầu Tư”** là các công trình do Chủ Đầu Tư đầu tư và xây dựng bên trong Khu Dự Án bao gồm nhưng không giới hạn ở công trình văn phòng, thương mại, kinh doanh dịch vụ, công trình khách sạn, nghỉ dưỡng, trường học, bệnh viện, trung tâm thể thao, chỗ đỗ xe, sân tennis và các phần diện tích/công trình tiện ích khác nằm ngoài Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu Căn Nhà và nằm ngoài Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung;
 - m **“Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Sở Hữu Căn Nhà”** là phần Diện Tích Đất Chuyển Quyền, Căn Nhà, và các trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với Căn Nhà;
 - n **“Phí Quản Lý”** là khoản phí mà Chủ Sở Hữu Căn Nhà phải trả hàng tháng cho Dịch Vụ mà Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý cung cấp theo quy định tại Nội Quy này;
 - o **“Việt Nam”** có nghĩa là nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam.
2. Diễn Giải
- a Trong Nội Quy này, trừ khi ngữ cảnh có yêu cầu khác, thì các từ “khác”, “bao gồm/kể cả” và “cụ thể/đặc biệt” không làm giới hạn tính tổng quát của bất kỳ những từ nào đứng trước và không được hiểu là bị giới hạn trong cùng loại với từ đứng trước nếu có thể hiểu theo một nghĩa rộng hơn.
 - b Mọi dẫn chiếu đến điều, khoản, điểm, mục, phụ lục là dẫn chiếu đến các điều, khoản, điểm, mục, phụ lục của Nội Quy này.

Điều 2. Mục đích và phạm vi áp dụng

1. Mục đích của việc áp dụng Nội Quy này bao gồm:
 - a Tăng cường bảo vệ lợi ích, an ninh và an toàn cho Cư Dân và toàn Khu Dự Án;
 - 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 Dự Án;
 - d Xây dựng Khu Dự Án văn minh, sạch đẹp, lịch sự, đoàn kết, phát huy các giá trị tinh thần, thuần phong, mỹ tục tốt đẹp; và
 - e Gia tăng giá trị của Căn Nhà tại Khu Dự Án;
2. Nội Quy này được áp dụng cho tất cả các Cư Dân, khách, nhà thầu của Cư Dân và tất cả các cá nhân, tổ chức khác đến thăm và làm việc tại Khu Dự Án. Tùy theo nhu cầu thực tế, Nội Quy này có thể được Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản Lý sửa đổi hay điều chỉnh phù hợp tùy từng thời điểm.

CHƯƠNG II

CƠ CẤU TỔ CHỨC QUẢN LÝ KHU DỰ ÁN

Điều 3. Ban Quản Lý

1. Ban Quản Lý là cơ quan cao nhất chịu trách nhiệm thay mặt Chủ Đầu Tư quản lý và vận hành Khu Dự Án. 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.
2. Ban Quản Lý chịu trách nhiệm quản lý và vận hành Khu Dự Án, bao gồm nhưng không giới hạn ở những công việc sau:
 - a Đảm bảo việc Cư Dân tuân thủ Nội Quy;
 - b Đảm bảo công tác an ninh, trật tự và an toàn xã hội cho Cư Dân và toàn Khu Dự Án;
 - c Quản lý tài chính các chi phí liên quan đến Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung;
 - d Quản lý kỹ thuật các vấn đề liên quan đến Khu Dự Án; và
 - e Xử lý các vi phạm của Cư Dân theo Điều 14 Nội Quy này.

CHƯƠNG III CUNG CẤP DỊCH VỤ

Điều 4. Hình thức quản lý

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

Điều 5. Phạm vi Dịch Vụ

1. Công việc mà Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý phải thực hiện bao gồm các công việc sau ("**Dịch Vụ**"):
 - a Quét dọn, vệ sinh công cộng, thu gom rác thải, diệt côn trùng cho Khu Dự Án;
 - b Vận hành hệ thống trang thiết bị sử dụng chung (hệ thống đèn chiếu sáng,) và các tiện ích khác theo thông báo của Chủ Đầu Tư (hoặc Công Ty Quản Lý) vào từng thời điểm;
 - c Cung cấp dịch vụ và nhân sự tại Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung;
 - d Chăm sóc vườn hoa, thảm cỏ, sân chơi, đài phun nước và các hạng mục công cộng khác trong khuôn viên của Khu Dự Án;
 - e Duy trì an ninh, trật tự trong Khu Dự Án (trực gác tại chốt, hướng dẫn thông tin cho khách, khi phát hiện trộm cắp thì có trách nhiệm phối hợp với cơ quan chức năng để xử lý...);

- f 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 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 trong Khu Dự Án tuân thủ Nội Quy; và
 - i Thực hiện các công việc cần thiết khác nhằm bảo đảm an toàn cho người, tài sản, vệ sinh môi trường nhằm duy trì hoạt động bình thường của Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung trong suốt quá trình khai thác sử dụng Căn Nhà.
2. Chủ Đầu Tư có thể điều chỉnh phạm vi Dịch Vụ cũng như Phí Quản Lý một cách hợp lý vào từng thời điểm bằng một văn bản thông báo gửi Cư Dân trước 30 (ba mươi) ngày.

Điều 6. Phí và các tiện ích

1. Chủ Sở Hữu Căn Nhà có nghĩa vụ thanh toán cho Chủ Đầu Tư (thông qua Ban Quản Lý/Công Ty Quản Lý) một khoản phí nhằm mục đích chi trả cho việc cung cấp các dịch vụ quản lý, vận hành Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung nêu trên. Phí Quản Lý này được sử dụng để trang trải các chi phí sau, bao gồm:
 - a Chi phí sử dụng, tiêu hao năng lượng, nguyên, nhiên vật liệu và các chi phí khác (nếu có) để phục vụ công tác vận hành, duy tu máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống chiếu sáng, hệ thống cấp nước công cộng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các trang thiết bị khác... của Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung;
 - b Chi phí nhân công điều khiển và duy trì hoạt động các hạng mục thuộc Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung;
 - c Chi phí cho các dịch vụ đối với các Căn Nhà thuộc Khu Dự Án như: vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, diệt côn trùng, giữ gìn an ninh, trật tự chung và các dịch vụ khác (nếu có);
 - d Chi phí quản lý chung của Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý được phân bổ vào Phí Quản Lý, bao gồm nhưng không giới hạn ở chi phí tiền lương, tiền công và các khoản phụ cấp lương, chi phí bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn và các khoản trích nộp khác từ quỹ lương trả cho bộ phận quản lý của Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý;
 - e Khoản tiền phải chi trả nhằm duy trì trật tự, vệ sinh, cảnh quan của các hạng mục cây cảnh, thảm cỏ, đường nội bộ, đài phun nước, đèn đường, bảng tín hiệu, công chính ra vào, hệ thống cấp thoát nước, trạm điện... được sử dụng chung bởi toàn bộ Cư Dân trong Khu Dự Án và bộ chi phí sửa chữa và thay thế đối với tất cả các hạng mục thuộc Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung.
 - f Các chi phí cần thiết khác (nếu có).
2. Hàng năm, Chủ Đầu Tư (thông qua Ban Quản Lý hoặc Công Ty Quản Lý) sẽ dự trù ngân sách năm cho tổng Phí Quản Lý và thông báo kịp thời tới Cư Dân về khoản Phí Quản Lý mà mỗi Chủ Sở Hữu Căn Nhà phải nộp hàng tháng.
3. Cho mục đích đảm bảo Khu Dự Án được duy trì phù hợp với tiêu chuẩn và chất lượng của một Khu Dự Án văn minh, hiện đại và cao cấp, Cư Dân đồng ý rằng Chủ Đầu Tư có quyền được áp dụng mức Phí Quản Lý 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 7. Thanh toán Phí

1. Phí hàng tháng được tính ở mức như quy định tại Phần B - Phí áp dụng cho Chủ Sở Hữu Căn Nhà của Nội Quy này.
2. Cách thức thu Phí: Chủ Sở Hữu Căn Nhà phải thanh toán trước và đầy đủ Phí trong vòng 10 (mười) ngày đầu tiên của mỗi quý cho Chủ Đầu Tư (thông qua Ban Quản Lý/Công Ty Quản Lý). Trường hợp Cư Dân chậm thanh toán Phí từ sáu mươi (60) ngày trở lên, Ban Quản Lý có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp một số dịch vụ sinh hoạt như điện và nước v.v...
3. Tùy từng thời điểm, mức Phí Quản Lý này sẽ được Chủ Đầu Tư điều chỉnh cho phù hợp với các chi phí thực tế, mặt bằng giá cả thị trường và có xét đến các yếu tố: (i) tỷ lệ lạm phát áp dụng tính trên chỉ số giá tiêu dùng (CPI) được công bố hàng năm, (ii) biến động tỷ giá ngoại tệ, (iii) nhu cầu thực tiễn về hoạt động quản lý, (iv) tham khảo mức Phí tương tự được áp dụng tại ba (03) Khu dự án tương đương cùng đẳng cấp và chất lượng trên địa bàn Khu Dự Án tại thời điểm áp dụng; và/hoặc (v) theo các điều chỉnh quy định bởi pháp luật, các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

CHƯƠNG IV

QUYỀN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA CHỦ ĐẦU TƯ VÀ CƯ DÂN

Điều 8. Quyền và Trách Nhiệm của Chủ Đầu Tư

1. Chủ Đầu Tư, theo quyết định của mình, có quyền thực hiện bất kỳ quyền nào phù hợp với quy định tại Nội Quy, bao gồm nhưng không giới hạn:
 - a Tự mình thực hiện hoặc chỉ định một Công Ty Quản Lý có đủ năng lực để cung cấp Dịch Vụ trong phạm vi và phù hợp với các quy định của Nội Quy này;
 - b Trực tiếp (thông qua Ban Quản Lý/Công Ty Quản Lý) thu Phí Quản Lý do Cư Dân thanh toán và theo các điều khoản của Nội Quy và quản lý ngân sách của các khoản Phí Quản Lý này; và
 - c Đình chỉ hoặc ngừng cung cấp điện và nước cho Căn Nhà, nếu như Chủ Sở Hữu Căn Nhà hoặc Cư Dân trong Căn Nhà vi phạm Nội Quy này.
2. Phù hợp với quy định tại Nội Quy, Chủ Đầu Tư có các trách nhiệm dưới đây:
 - a Thực hiện đúng và đầy đủ Dịch Vụ theo quy định tại Nội Quy và đảm bảo duy trì Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung luôn ở trong tình trạng hoạt động tốt;
 - 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.

Điều 9. Quyền và Trách Nhiệm của Cư Dân

1. Cư Dân sẽ có các quyền, bao gồm:
 - a Được hưởng lợi trực tiếp từ một môi trường sống trong lành, vệ sinh, văn minh và thân thiện thông qua việc chấp hành các quy định trong Nội Quy này;
 - b Được sử dụng Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung theo quy định của Nội Quy này và sử dụng Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Đầu Tư với điều kiện phải tuân thủ các quy định riêng do Chủ Đầu Tư ban hành; và

- c Các quyền khác phù hợp với Nội Quy và các thỏa thuận khác bằng văn bản với Chủ Đầu Tư.
- 2. Cư Dân sẽ có các trách nhiệm, bao gồm:
 - a Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định tại Nội Quy này, Hợp Đồng Mua Bán Căn Nhà, đồng thời hỗ trợ Ban Quản Lý phát hiện và thông báo cho Ban Quản Lý các hành vi vi phạm các quy định của các văn bản trên để có biện pháp ngăn chặn và xử lý kịp thời;
 - b Tạo điều kiện thuận lợi để người có trách nhiệm của Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý thực hiện việc duy tu, bảo dưỡng và sửa chữa đối với Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung và thực hiện sửa chữa Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Sở Hữu Căn Nhà kịp thời và phù hợp theo các quy định trong Nội Quy này, Hợp Đồng Mua Bán Căn Nhà nhằm đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ và mỹ quan chung của Khu Dự Án;
 - c Đóng Phí Quản Lý đầy đủ và đúng hạn theo quy định tại Nội Quy này;
 - d Phải tuân thủ các nội quy hướng dẫn tại Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung và Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Đầu Tư ban hành;
 - e Phải thực hiện đầy đủ chế độ đăng ký hộ khẩu thường trú hoặc tạm trú theo quy định của pháp luật trong trường hợp Cư Dân cư trú tại Căn Nhà trên cơ sở Hợp Đồng Mua Bán Căn Nhà, khi chuyển đi nơi khác thì phải khai báo tạm vắng theo quy định của pháp luật;
 - f Tham dự mọi cuộc họp do Ban Quản Lý tổ chức để nhanh chóng nắm bắt được các thông tin cần thiết hoặc các vấn đề mới liên quan đến Khu Dự Án, Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung và Nội Quy này. Ban Quản Lý sẽ gửi thông báo trước ít nhất mười lăm (15) ngày cho Chủ Sở Hữu Căn Nhà bằng thư trao tay hoặc chuyển phát nhanh hoặc email tới địa chỉ mà Chủ Sở Hữu Căn Nhà đã đăng ký tại hồ sơ quản lý của Ban Quản Lý. Chủ Sở Hữu Căn Nhà có thể ủy quyền cho người khác đại diện cho mình tham gia họp với điều kiện phải thông báo bằng văn bản hợp lệ cho Ban Quản Lý trước khi cuộc họp diễn ra. Người đại diện của Chủ Sở Hữu Căn Nhà này có quyền và nghĩa vụ như Chủ Sở Hữu Căn Nhà theo Nội Quy này;
 - g Sử dụng mọi biện pháp để phòng cháy và chữa cháy theo quy định pháp luật hiện hành và các quy định cụ thể của Chủ Đầu Tư;
 - h Trong thời gian sử dụng Căn Nhà, bảo trì và giữ cho mọi bộ phận bên trong Căn Nhà luôn sạch sẽ, đảm bảo tính mỹ quan, gọn gàng và không làm ảnh hưởng đến mỹ quan chung của Khu Dự Án tại mọi thời điểm và bằng chi phí của Cư Dân;
 - i Không được xả rác thải, nước thải, chất độc hại, phóng uế... xuống lòng hồ bơi cũng như không gian Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung trong khuôn viên Khu Dự Án. Trong trường hợp vi phạm, Cư Dân có trách nhiệm phải bồi hoàn cho Chủ Đầu Tư mọi chi phí liên quan đến việc làm sạch, khôi phục lại nguyên trạng và khắc phục các hậu quả phát sinh. Ngoài ra, người vi phạm còn phải chịu phạt tiền theo mức do Chủ Đầu Tư quy định vào từng thời điểm; và
 - j Nghiêm chỉnh tuân thủ và chấp nhận mọi nghĩa vụ khác của Cư Dân theo Nội Quy này và trong trường hợp vi phạm, bồi thường các tổn thất và thiệt hại của Chủ Đầu Tư và/hoặc những người cư ngụ tại các Căn Nhà khác trong Khu Dự Án theo quy định của Nội Quy và pháp luật có liên quan.

CHƯƠNG V

CÁC HẠN CHẾ ĐỐI VỚI CƯ DÂN

Điều 10. Các hạn chế đối với Cư Dân trong việc sử dụng Căn Nhà

1. Khu Dự Án 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 Dự Án phải tuân thủ các điều kiện và hạn chế sau đây liên quan đến Căn Nhà và Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung:
 - a Căn Nhà chỉ được dùng cho mục đích phù hợp với quy định tại Hợp Đồng Mua Bán Căn Nhà và phù hợp với quy định của Nhà nước và chính quyền sở tại và ngoài ra, không được sử dụng vào mục đích khác, trừ khi có sự chấp thuận bằng văn bản hợp lệ của 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 Dự Án;
 - 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 Cư Dân không được xả rác thải, nước thải, chất độc hại, đất hoặc chất bất kỳ đồ đạc nào trước cửa ra vào của Căn Nhà, đường đi, lề đường hay tại Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung;
 - e Chủ Sở Hữu Căn Nhà có thể chuyển nhượng lại Căn Nhà nếu đã thông báo bằng văn bản cho Ban Quản Lý/Chủ Đầu Tư và đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định tại Hợp Đồng Mua Bán Căn Nhà và theo quy định của pháp luật;
 - f 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 Dự Án;
 - g Cư Dân không được tổ chức hoặc cho phép tổ chức những buổi tụ tập, hội thảo, nhậu nhẹt, giải trí, tiêu khiển, v.v... dưới bất kỳ hình thức nào trong Căn Nhà mà gây mất trật tự, ồn ào, huyên náo và có thể gây phiền hà cho Cư Dân xung quanh;
 - h Cư Dân không được gây ra tiếng ồn ào bao gồm nhưng không giới hạn bởi âm thanh phát ra từ máy truyền hình, truyền thanh hoặc bất kỳ các dụng cụ, thiết bị nào khác trong Căn Nhà làm ảnh hưởng đến sự yên tĩnh của Khu Dự Án và sinh hoạt của các Cư Dân khác;
 - i Rác thải sinh hoạt của Cư Dân phải được đựng trong túi trước khi vứt vào thùng rác và đổ vào đúng nơi quy định theo hướng dẫn của Ban Quản Lý/Công Ty Quản Lý;
 - j Cư Dân không được cản trở lối ra vào các Căn Nhà khác, đường bộ hành, đường xe chạy hoặc các khu vực công cộng khác bao gồm nhưng không giới hạn: đỗ xe bờ bãi, để hàng hóa, vật dụng gây cản trở lưu thông;
 - k Khi lái xe trong khuôn viên Khu Dự Án, Cư Dân phải giảm tốc độ và tuân thủ tất cả bảng hướng dẫn giao thông. Các phương tiện giao thông của Cư Dân chỉ được đỗ ở những nơi được cho phép;
 - l Cư Dân chỉ được phơi các đồ dùng, vật dụng của mình tại các khu vực quy định dành riêng cho mục đích này trong phạm vi Căn Nhà. Để tránh nhầm lẫn, Cư Dân không được phơi bất kỳ đồ dùng, vật dụng nào trên hoặc vắt ngang lan can hoặc ở phần không gian từ lan can trở lên, trên hoặc vắt ngang cửa sổ, cửa ra vào của Căn Nhà hay tại các Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung;

- m. Cư Dân không được phép để chó, mèo, chim cảnh hay con vật khác mà mình nuôi (i) phòng uế bừa bãi bên ngoài khuôn viên Căn Nhà, và/ hoặc (ii) thả rông chó, mèo trong khuôn viên Khu Dự Án. 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 Căn Nhà khác hoặc tại Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung và mọi tổn thất do chúng gây ra;
 - n. Liên quan đến việc sử dụng điện và nước, Cư Dân chỉ sử dụng hệ thống điện, hệ thống nước được lắp đặt tại Căn Nhà. Căn Nhà sẽ có đồng hồ điện và nước riêng và Cư Dân sẽ được tính tiền điện, nước theo lượng tiêu thụ thực tế của mình;
 - o. Việc lắp đặt và sử dụng các dịch vụ điện thoại, internet, truyền hình và thông tin liên lạc nào trong Căn Nhà phải được Ban Quản Lý chấp thuận và do nhà thầu được chỉ định của Ban Quản Lý thực hiện và cung cấp tại Khu Dự Án. Chi phí cho các công việc đó sẽ do Cư Dân chi trả theo quy định tại Hợp Đồng Mua Bán Căn Nhà;
 - p. Cư dân được quyền gắn, lắp đặt hoặc cho phép quảng cáo, bảng thông cáo, biển hiệu, chữ viết hoặc trưng bày đối với phần ngoại thất của Căn Nhà mà có thể thấy được từ bên ngoài Căn Nhà;
 - q. 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 Dự Án. Cư Dân đồng ý bồi hoàn cho Chủ Đầu Tư mọi chi phí liên quan đến việc khôi phục và/hoặc trồng lại cây cối và các chi phí thiệt hại khác phát sinh nếu Cư Dân hoặc khách, nhà thầu, v.v của Cư Dân vi phạm quy định này;
 - r. Cư Dân không cất giữ hoặc tàng trữ hoặc cho phép hoặc đồng ý cho cất giữ hoặc tàng trữ tại hoặc trong Căn Nhà các loại hàng hóa, vật liệu bất hợp pháp, vũ khí, đạn dược, hàng nguy hiểm, độc hại hoặc dễ gây cháy nổ (trừ nhiên liệu như khí đốt, xăng dầu với số lượng cho mục đích tiêu dùng, nhưng phải nghiêm ngặt tuân thủ các quy định về phòng chống cháy nổ và phải chịu trách nhiệm về bất kỳ hậu quả nào xảy ra đối với Căn Nhà, Cư Dân khác và khu vực xung quanh bị ảnh hưởng); và
 - s. Cư Dân không được thực hiện hoặc có bất kì hành động nào có thể gây ra tác động xấu tới cảnh quan chung, sức khỏe và an toàn của những Cư Dân khác trong Khu Dự Án.
2. Các điều kiện và hạn chế này sẽ tiếp tục tồn tại sau khi Chủ Sở Hữu Căn Nhà chuyển nhượng quyền sở hữu Căn Nhà hoặc cho thuê Căn Nhà.

Điều 11. Các hạn chế về sửa chữa và cải tạo Căn Nhà

1. Cư Dân không được tự ý thay đổi thiết kế, màu sơn cũng như sửa đổi ngoại thất của Căn Nhà khác với tình trạng ban đầu của Căn Nhà. Mọi sửa chữa, thay đổi ngoại thất Căn Nhà phải đảm bảo tính đồng bộ và phù hợp với quy hoạch kiến trúc, cảnh quan chung của Dự Án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Mọi sửa chữa ngoại thất Căn Nhà phải thực hiện thông qua Ban Quản Lý hoặc sử dụng dịch vụ của bên thứ ba nếu được Ban Quản Lý chấp thuận bằng văn bản 10 (mười) ngày trước ngày thực hiện việc sửa chữa. Nếu Cư Dân cố tình tự mình thực hiện việc sửa chữa, cải tạo ngoại thất Căn Nhà và làm hư hỏng hoặc gây thiệt hại cho tài sản của Chủ Đầu Tư hoặc bên khác thì phải khôi phục lại nguyên trạng và/hoặc bồi thường.
2. Cư Dân không được xây dựng hay lắp đặt bất kỳ công trình nào, dưới bất kỳ hình thức nào ở trên, bên dưới Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung hay xung quanh hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Đầu Tư.
3. Trước khi tiến hành bất cứ việc sửa chữa, cải tạo Căn Nhà dưới bất kỳ hình thức nào, Chủ Sở Hữu Căn Nhà phải đồng ý cho Ban Quản Lý một khoản ký quỹ với giá trị theo

quy định tại Phần B của Nội Quy nhằm đảm bảo nghĩa vụ của Chủ Sở Hữu Căn Nhà 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 của một bên thứ ba (“**Hư Hại Do Sửa Chữa, Cải Tạo Căn Nhà**”) trong thời gian thực hiện thi công. Chủ Sở Hữu Căn Nhà 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 Căn Nhà (nếu có) kể trên. Ban Quản Lý sẽ xem xét hoàn trả lại khoản ký quỹ bảo đảm cho Chủ Sở Hữu Căn Nhà trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày: (i) Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý nhận được văn bản yêu cầu/thông báo của Chủ Sở Hữu Căn Nhà; và (ii) sau khi Chủ Đầu Tư nhận thấy rằng công việc sửa chữa cải tạo được hoàn thành (nếu không có các Hư Hại Do Sửa Chữa, Cải Tạo Căn Nhà) hoặc sau khi các Hư Hại Do Sửa Chữa, Cải Tạo Căn Nhà (nếu có) đã được khắc phục xong.

4. Chủ Sở Hữu Căn Nhà sẽ sửa chữa mọi thiệt hại gây ra cho Căn Nhà và Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung do hành vi bất cẩn hoặc cố ý làm sai của mình trong vòng 14 (mười bốn) ngày kể từ ngày nhận được văn bản thông báo của Ban Quản Lý.

CHƯƠNG VI

GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP VÀ XỬ LÝ VI PHẠM

Điều 12. Giải quyết tranh chấp

1. Các tranh chấp liên quan đến quyền sở hữu Căn Nhà sẽ do tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.
2. Các tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng giữa các Cư Dân trong Khu Dự Án được giải quyết trên cơ sở hòa giải và tuân thủ Nội Quy Khu Dự Án (Cư Dân tự hòa giải hoặc Ban Quản Lý tổ chức hòa giải). Nếu không hòa giải được thì sẽ chuyển cơ quan nhà nước có thẩm quyền tại địa phương hoặc tòa án có thẩm quyền giải quyết.

Điều 13. Xử lý vi phạm

Nếu Cư Dân vi phạm một trong các quy định trong Nội Quy này thì Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Lý hay Công Ty Quản Lý, trong vòng 05 (năm) ngày 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:

1. Ngừng cung cấp các tiện ích, dịch vụ đối với Cư Dân đó bao gồm các dịch vụ vệ sinh, bảo vệ và các dịch vụ công cộng khác;
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 sẽ khắc phục hậu quả của các vi phạm đó và toàn bộ chi phí phát sinh sẽ do Cư Dân vi phạm gánh chịu và hoàn trả lại Chủ Đầu Tư trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày Chủ Đầu Tư thông báo tới Cư Dân về việc thanh toán;
3. Báo cáo vi phạm đó đến cơ quan có thẩm quyền để giải quyết; và
4. Thực hiện các biện pháp khác phù hợp với quy định pháp luật.

CHƯƠNG VII

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 14. Điều khoản thi hành

1. Xuất phát từ lợi ích chung của cộng đồng và nếp sống văn minh đô thị, Chủ Đầu Tư và Cư Dân cam kết cùng thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của Nội Quy này.
2. Chủ Sở Hữu Căn Nhà cam kết, khi chuyển nhượng Căn Nhà cho một bên thứ ba (“**Chủ Sở Hữu Căn Nhà Mới**”) khác, Chủ Sở Hữu Căn Nhà có nghĩa vụ thông báo cho Chủ Sở Hữu Căn Nhà Mới các quy định của Nội Quy này. Chủ Sở Hữu Căn Nhà Mới phải tuân thủ đầy đủ các quy định trong Nội Quy này và kế thừa các quyền và nghĩa vụ của Chủ Sở Hữu Căn Nhà theo các hợp đồng/thỏa thuận mà Chủ Sở Hữu Căn Nhà đã tham gia. Trường hợp Chủ Sở Hữu Căn Nhà Mới vi phạm nội dung nêu tại Nội Quy này, Các Bên đồng ý rằng Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý có quyền áp dụng các biện pháp được quy định trong Nội Quy.
3. Các Chủ Sở Hữu Căn Nhà đồng ý ủy quyền 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 Dự Án. Khi tiến hành thay đổi, bổ sung Nội Quy, Chủ Đầu Tư gửi văn bản đến các Chủ Sở Hữu Căn Nhà thông báo về nội dung sửa đổi, bổ sung đối với Nội Quy ba mươi (30) ngày trước khi chính thức áp dụng. Việc thay đổi, bổ sung Nội Quy này sẽ đương nhiên có giá trị áp dụng nếu sau ba mươi (30) ngày kể từ ngày thông báo, không có ít nhất 50% (năm mươi phần trăm) Chủ Sở Hữu Căn Nhà có văn bản phản đối.
4. Những vấn đề khác về quản lý Dự Án mà chưa được đề cập trong bản Nội Quy này sẽ thực hiện theo quy định của Hợp Đồng Mua Bán Căn Nhà và quy định pháp luật có liên quan.
5. Nội Quy này có hiệu lực kể từ ngày ký.

PHẦN B - PHÍ ÁP DỤNG CHO CHỦ SỞ HỮU CĂN NHÀ

1. Phí hàng tháng:

Phí Quản Lý (dự kiến: 20.000 VND/tháng/m² đất ở. Mức cụ thể được thực hiện theo thông báo của Chủ Đầu Tư tại thời điểm thực tế bàn giao Căn Nhà.

Mức Phí nêu trên chỉ là mức Phí dự kiến và Chủ Đầu Tư có toàn quyền điều chỉnh hoặc thay đổi mức thu các loại Phí này căn cứ vào quy định của pháp luật hiện hành và trên cơ sở tham khảo mức Phí tương tự được áp dụng tại dự án tương đương, cùng đẳng cấp và chất lượng trên địa bàn Khu Dự Án tại thời điểm áp dụng.

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

Khoản ký quỹ đảm bảo cho việc sửa chữa, cải tạo áp dụng đối với các Chủ Sở Hữu Căn Nhà trong Khu Dự Án là [50.000.000] VND/Căn Nhà (Bằng chữ: *Năm mươi triệu đồng/một Căn Nhà*) hoặc một mức phù hợp khác theo thông báo của Chủ Đầu Tư tại từng thời điểm.

PHỤ LỤC 6

CÁC DỊCH VỤ QUẢN LÝ

Các dịch vụ quản lý (“**Dịch Vụ Quản Lý**”) bao gồm:

- a Dịch vụ quản lý cho các Căn Nhà tại Dự Án, bao gồm cả việc xử lý các vi phạm Nội Quy;
- b Dịch vụ an ninh cho Dự Án;
- c Dịch vụ thu gom, đổ rác và xử lý rác cho Căn Nhà trong Dự Án;
- d Kết nối các nhà cung cấp dịch vụ điện, nước, điện thoại cố định, internet, truyền hình cáp cho Bên Mua, đọc chỉ số tiêu thụ các dịch vụ đó thay mặt cho Bên Mua và thu hộ cho nhà cung cấp các khoản tiền dịch vụ này từ Bên Mua;
- e Diệt côn trùng và các động vật gây hại (chuột, bọ, gián, môi...);
- f Dịch vụ sửa chữa, duy trì và giữ cảnh quan bên ngoài Căn Nhà được gọn gàng và sạch đẹp, bảo đảm khu vực xung quanh bên ngoài Căn Nhà luôn trong tình trạng sạch sẽ và vệ sinh, theo đúng tiêu chuẩn mà Bên Bán/Chủ Đầu Tư quy định tùy từng thời điểm.
- g Cung cấp dịch vụ và nhân sự tại Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Ích Chung, bao gồm nhưng không giới hạn nhân viên cung cấp dịch vụ, nhân viên kỹ thuật, nhân viên làm vườn và dịch vụ an ninh;
- h Thực hiện các công việc khác cần thiết, thông thường và bình thường trong việc quản lý Căn Nhà và Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung phù hợp với tiêu chuẩn mà Bên Bán/Công Ty Quản Lý quy định tùy từng thời điểm.

Để tránh nhầm lẫn, Các Dịch Vụ Quản Lý được cung cấp sẽ không bao gồm: các dịch vụ theo yêu cầu, như: dịch vụ làm vườn cho Căn Nhà, giặt ủi, dọn phòng, phục vụ xe, dịch vụ internet, dịch vụ spa và dịch vụ trung tâm thương mại, sử dụng các thiết bị giải trí và phim ảnh trong phòng, làm vệ sinh bên trong, dịch vụ quản gia, mua các tiện ích trong nhà, các dịch vụ bảo trì và sửa chữa các thiết bị trong nhà, dịch vụ điện thoại và telex, dịch vụ hoa trong nhà,...

Các dịch vụ theo yêu cầu nêu trên sẽ được cung cấp cho Bên Mua trên cơ sở thu phí dịch vụ riêng, với điều kiện là Bên Mua hoặc khách thuê/khách mời của Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán các dịch vụ theo yêu cầu này và tuân theo các quy trình hợp lý về yêu cầu thanh toán dịch vụ do Bên Bán hoặc Công Ty Quản Lý đưa ra vào từng thời điểm (bao gồm cả thông báo yêu cầu trả trước/đặt cọc tối thiểu bắt buộc cho một số dịch vụ nhất định, tùy thuộc vào dịch vụ yêu cầu).

- k. Các hoạt động khác phục vụ mục đích bảo dưỡng, duy trì trạng thái sử dụng tốt của các tiện nghi tại Khu Vực Chung Và Các Công Trình Tiện Ích Chung theo thỏa thuận thống nhất của Bên Bán, Bên Mua và/hoặc Ban Quản Trị khu Dự Án tùy thuộc từng thời điểm.