

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

giữa

CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI VÀ PHÁT TRIỂN KINH DOANH ÁNH SAO

và

HO, TSUNG-YU

Căn Hộ số: S5.31.03

Dự Án: Dự án xây dựng các khu chức năng tại lô đất C3-CH01, C3-CH02, C3-CH03, C3-CX01 và C3-CX02 thuộc dự án Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ - Vinhomes Park

Hợp Đồng số: ASLTD/0997

Ngày: 27-02-2025

Theo mẫu Hợp Đồng đã được Ủy ban Cạnh tranh Quốc gia - Bộ Công Thương chấp nhận đăng ký tại Thông báo số 682/TB-CT ngày 26/09/2024.

31. “**Phí Sử Dụng Phần Chung Của Dự Án Tổng Thể**” là mức phí dịch vụ cho việc sử dụng Phần Chung Của Dự Án Tổng Thể (nếu có) được thu theo nhu cầu sử dụng thực tế của Bên Mua và trên cơ sở thống nhất giữa Bên Mua, Chủ Đầu Tư và Chủ Đầu Tư Dự Án Tổng Thể.
32. “**PCRT**” có nghĩa là phòng chống rửa tiền
33. “**Pháp luật về PCRT**” có nghĩa như được quy định tại điểm (g), Khoản 2 Điều 13 của Hợp Đồng này.

Điều 2. Đặc điểm của căn hộ mua bán

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua căn hộ chung cư với đặc điểm như sau:

1. Đặc điểm của căn hộ mua bán:

- (a) Căn hộ số: **31.03** (số thương mại: **S5.31.03**, số pháp lý: **Z34M.1.31.03**) tại tầng (tầng có Căn hộ): **31** tại khối Nhà Chung Cư: **S5** thuộc Nhà Chung Cư tại Dự án;
- (b) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ là: **53,80 m²**. Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại khoản 7 Điều 1 của Hợp Đồng này và là căn cứ để tính tiền mua bán căn hộ quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng này;

Hai Bên nhất trí rằng, Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi tại Điều này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao căn hộ và sẽ được ghi nhận tại Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền Giá Bán Căn Hộ cho Bên Bán theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế khi bàn giao căn hộ. Trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn 2% (hai phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này thì Các Bên không phải điều chỉnh lại Giá Bán Căn Hộ. Nếu Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế chênh lệch vượt quá 02% (hai phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này, thì Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao căn hộ.

Để tránh hiểu nhầm, nội dung “chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn 2%” nêu trên được hiểu là Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này lớn hơn hoặc bé hơn Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế và trong phạm vi đến 2% (hai phần trăm).

Trong Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ hoặc trong Phụ lục của Hợp Đồng, Hai Bên nhất trí sẽ ghi rõ Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế khi bàn giao căn hộ và phần diện tích chênh lệch so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng đã ký (nếu có) và Giá Bán Căn Hộ được điều chỉnh (nếu có). Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ và Phụ lục của Hợp Đồng là một bộ phận không thể tách rời của Hợp Đồng. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế khi bàn giao căn hộ;

- (c) Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ là: **58,80 m²**. Diện tích này được xác định theo quy định tại khoản 6 Điều 1 của Hợp Đồng này;
- (d) Mục đích sử dụng căn hộ: để ở;
- (e) Năm hoàn thành xây dựng: năm 2026 (dự kiến);
- (f) Phần diện tích khác được mua bán cùng với căn hộ (như chỗ để xe, diện tích sân thương mại, sân vườn, dịch vụ, ...): Không có.

2. Đặc điểm về đất xây dựng Nhà Chung Cư có căn hộ nêu tại khoản 1 Điều này:

- (a) Thửa đất số: **C3-CH02-1, C3-CH02-2, C3-CH02-3, C3-CH03-1, C3-CH03-2, C3-CX02, C3-CH02-CX, C3-CH03-CX;** ;

- (b) Tờ bản đồ số: theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB525782 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 09/4/2021, số tờ, số thửa và sơ đồ sẽ được điều chỉnh khi có bản đồ địa chính chính quy;
- (c) Diện tích đất sử dụng chung: 31.401m² (với thông tin chi tiết và điều kiện sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB525782 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 09/4/2021).
3. Giấy tờ pháp lý của căn hộ: Bên Bán cung cấp cho Bên Mua các thông tin, bản sao các giấy tờ sau đây:
- Hồ sơ, giấy tờ về đất đai: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB525782 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 09/4/2021;
 - Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng: Giấy phép xây dựng số 27/GPXD do Sở Xây dựng Thành phố Hà Nội cấp ngày 18/4/2019; Giấy phép xây dựng số 43/GPXD do Sở Xây dựng Thành phố Hà Nội cấp ngày 20/6/2019; Phụ lục số 962/SXD-CP do Sở Xây dựng cấp ngày 05 tháng 02 năm 2024 điều chỉnh Giấy phép xây dựng số 27/GPXD và Giấy phép xây dựng số 43/GPXD;
 - Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư Dự Án: Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư chứng nhận lần đầu ngày 19/01/2024, mã số Dự án 7675451634;
4. Các thông tin, giấy tờ khác: Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh Nghiệp số 0106882954 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp lần đầu ngày 22/6/2015 và được sửa đổi tùy từng thời điểm.
5. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến căn hộ: đang được xây dựng theo hồ sơ Dự Án được phê duyệt.
6. Đối với hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai thì kèm theo Hợp Đồng còn có bản sao có chứng thực các văn bản sau:
- Thỏa thuận cấp bảo lãnh về nhà ở và văn bản cam kết số 2916/CV-CNTPHN ngày 13 tháng 9 năm 2024 của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam, Chi nhánh TP. Hà Nội gửi Chủ Đầu Tư, trừ trường hợp Bên Mua lựa chọn không có bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của Chủ Đầu Tư;
 - Thông báo số 6197/SXD-QLN của Sở Xây dựng thành phố Hà Nội ngày 31 tháng 07 năm 2024 về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh.
7. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng căn hộ (nếu có): Không có.

Điều 3. Giá Bán Căn Hộ, Kinh Phí Bảo Trì, phương thức và thời hạn thanh toán

1. Giá Bán Căn Hộ:

- (a) Giá Bán Căn Hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m² (một mét vuông) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ (x) tổng Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ, cụ thể là: **53,80 m² sử dụng (x) 83.434.521,13 đồng/m² sử dụng (=) 4.488.777.237 VND** (Bằng chữ: Bốn tỷ bốn trăm tám mươi tám triệu bảy trăm bảy mươi bảy nghìn hai trăm ba mươi bảy đồng).

Giá Bán Căn Hộ quy định tại điểm này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng và Kinh Phí Bảo Trì, trong đó:

- Giá Bán (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất) là: **4.012.602.494 VND** (Bằng chữ: Bốn tỷ không trăm mười hai triệu sáu trăm linh hai nghìn bốn trăm chín mươi bốn đồng);



HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

giữa

CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI VÀ PHÁT TRIỂN KINH DOANH ÁNH SAO

và

HO, TSUNG-YU

Căn Hộ số: S5.31.03

Dự Án: Dự án xây dựng các khu chức năng tại lô đất C3-CH01, C3-CH02, C3-CH03, C3-CX01 và C3-CX02 thuộc dự án Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ - Vinhomes Park

Hợp Đồng số: ASLTD/0997

Ngày: 27-02-2025

Theo mẫu Hợp Đồng đã được Ủy ban Cạnh tranh Quốc gia - Bộ Công Thương chấp nhận đăng ký tại Thông báo số 682/TB-CT ngày 26/09/2024.



5

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

Số: ASLTD/0997

- Căn cứ Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;
- Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng ngày 20 tháng 6 năm 2023 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ các văn bản, hồ sơ pháp lý dự án, căn hộ chung cư: Giấy phép xây dựng số 27/GPXD do Sở Xây dựng Thành phố Hà Nội cấp ngày 18 tháng 04 năm 2019; Giấy phép xây dựng số 43/GPXD do Sở Xây dựng Thành phố Hà Nội cấp ngày 20 tháng 06 năm 2019; Phụ lục số 962/SXD-CP do Sở Xây dựng cấp ngày 05 tháng 02 năm 2024 điều chỉnh Giấy phép xây dựng số 27/GPXD và Giấy phép xây dựng số 43/GPXD.

Hôm nay, ngày 27-07-2025, các Bên dưới đây gồm:

I. Bên A: BÊN BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI VÀ PHÁT TRIỂN KINH DOANH ÁNH SAO

Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh Nghiệp số 0106882954 do Phòng Đăng ký Kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp, đăng ký lần đầu ngày 22 tháng 06 năm 2015, được sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm.

Người đại diện theo pháp luật: Ông LOW MUN KIT ALWIN Chức vụ: Tổng Giám đốc

Địa chỉ trụ sở chính: Ô C3-CH01-1, Dự án khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ - Vinhomes Park, Phường Tây Mỗ, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Địa chỉ liên hệ: Tầng 30, tháp 1, tòa nhà Capital Place, Số 29 Liễu Giai, Phường Ngọc Khánh, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại liên hệ: 024 3939 3232

Số tài khoản: 119002938220. Tại Ngân hàng: Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội

Mã số thuế: 0106882954

(sau đây gọi tắt là “Bên Bán” hoặc “Chủ Đầu Tư”)

II. Bên B: BÊN MUA CĂN HỘ CHUNG CƯ

Ông (Bà) : HO, TSUNG-YU
CMND/CCCD/hộ chiếu số : 361344840, cấp ngày: 06/01/2023 tại Ministry of Foreign Affairs, Republic of China
Nơi đăng ký cư trú : 2nd Floor, No.168, Xinyi Road, Luzhou District, New Taipei City, Taiwan
Địa chỉ liên hệ : Toà The Sun Mễ Trì, Nam Từ Liêm Thành phố Hà Nội, Việt Nam
Điện thoại : 886919997111
Email : jacky.ho550429@gmail.com

Số tài khoản (nếu có) :

Mã số thuế (nếu có) :

(sau đây gọi tắt là "**Bên Mua**")

Bên Bán và/hoặc Bên Mua được gọi riêng là "**Bên**" và được gọi chung là "**Hai Bên**" hoặc "**Các Bên**".

Hai Bên đồng ý ký kết bản Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư này ("**Hợp Đồng**") với các điều, khoản sau đây:

Điều 1. Giải thích từ ngữ

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

1. "**Căn hộ**" là căn hộ có công năng sử dụng để ở và các phần diện tích có công năng sử dụng khác (nếu có) trong Nhà Chung Cư được bán kèm theo căn hộ tại Hợp Đồng này, bao gồm: "Căn hộ" được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Nhà Chung Cư do Bên Bán đầu tư xây dựng với các thông tin, đặc điểm của căn hộ chung cư được mô tả tại Điều 2 và Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này và Phần diện tích khác trong nhà chung cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ và các Phần diện tích khác đó mà Bên Mua sẽ mua từ Bên Bán theo thỏa thuận giữa Các Bên tại Hợp Đồng này; "Phần diện tích khác" là các phần diện tích trong Nhà Chung Cư không nằm trong diện tích sàn xây dựng căn hộ nhưng được bán cùng với căn hộ tại Hợp Đồng này.
2. "**Nhà Chung Cư**" là toàn bộ tòa nhà chung cư có căn hộ mua bán do Bên Bán làm chủ đầu tư, bao gồm các căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại, công trình công cộng (nếu có), các phần diện tích khác được phê duyệt tại hồ sơ pháp lý của Dự Án (nếu có) và các công trình tiện ích chung của Nhà Chung Cư, kể cả phần khuôn viên được xây dựng tại thửa đất có địa chỉ Ô C3-CH02, C3-CH03, C3-CH02-CX, C3-CH03-CX và C3-CX02, Dự án Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ - Vinhomes Park, phường Tây Mỗ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.
3. "**Hợp Đồng**" là Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư này và toàn bộ các phụ lục, tài liệu 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 này;
4. "**Giá Bán Căn Hộ**" là tổng số tiền bán căn hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp Đồng này;
5. "**Bảo hành Căn Hộ**" là việc Bên Bán thực hiện trách nhiệm bảo hành căn hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng và quy định của pháp luật để khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp Đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng căn hộ gây ra trong khoảng thời gian bảo hành theo quy định của pháp luật nhà ở, pháp luật xây dựng và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
6. "**Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ**" là diện tích sàn xây dựng của căn hộ bao gồm cả phần diện tích ban công và lô gia gắn liền với căn hộ đó được tính từ tim tường bao, tường ngăn căn hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ và như được mô tả tại Phụ Đính A của Phụ lục 1 của Hợp Đồng;

7. **“Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ”** là diện tích sàn xây dựng của căn hộ được tính theo kích thước thông thủy, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong căn hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với căn hộ đó; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn; trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung. Đối với diện tích lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn từ mép trong của tường chung hoặc tường bao căn hộ. Trường hợp có trang thiết bị, cấu kiện gắn liền với ban công, lô gia nhưng thuộc mặt đứng của công trình theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng thì trang thiết bị, cấu kiện đó được xác định thuộc phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư (*Chú thích: kích thước thông thủy là kích thước được đo đến mép trong của lớp hoàn thiện tường/vách/đổ kính/lan can sát mặt sàn (không bao gồm các chi tiết trang trí nội thất như ốp chân tường/gờ/phào.....)*);
8. **“Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua”** là phần diện tích bên trong căn hộ, bên trong Phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ, Phần diện tích khác (nếu có); các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Mua theo quy định của pháp luật nhà ở;
9. **“Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán”** là các phần diện tích bên trong và bên ngoài Nhà Chung Cư và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với các phần diện tích đó nhưng Bên Bán chưa bán, chưa cho thuê mua hoặc không bán, không cho thuê mua mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán không phân bổ giá trị vốn đầu tư của phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào Giá Bán Căn Hộ. Các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Bán theo quy định của pháp luật về nhà ở;
10. **“Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư”** là phần diện tích còn lại của Nhà Chung Cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu Nhà Chung Cư và các thiết bị sử dụng chung cho Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật về nhà ở; bao gồm các phần diện tích, các hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng được quy định pháp luật về nhà ở và các phần diện tích khác được Các Bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11 của Hợp Đồng này;
11. **“Kinh Phí Bảo Trì”** là khoản tiền 02% (hai phần trăm) của Giá Bán, Phần diện tích khác được bán; khoản tiền này được tính vào tiền bán căn hộ và được tính trước thuế để nộp nhằm phục vụ cho việc bảo trì Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư theo quy định của Hợp Đồng này;
12. **“Dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư”** là các dịch vụ quản lý, vận hành Nhà Chung Cư, nhằm đảm bảo cho Nhà Chung Cư hoạt động bình thường;
13. **“Bảo trì Nhà Chung Cư”** là việc duy tu, bảo dưỡng nhà ở theo định kỳ và sửa chữa khi có hư hỏng nhằm duy trì chất lượng Nhà Chung Cư; hoạt động bảo trì nhà chung cư bao gồm việc kiểm tra, quan trắc, kiểm định chất lượng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa định kỳ và sửa chữa lớn phần xây dựng nhà chung cư; kiểm tra, duy trì hệ thống an toàn phòng cháy, chữa cháy; thay thế các linh kiện hoặc các thiết bị sử dụng chung của Nhà Chung Cư;
14. **“Bản nội quy Nhà Chung Cư”** là bản nội quy quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư được đính kèm Hợp Đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội nghị Nhà Chung Cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở;
15. **“Đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư”** là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà Chung Cư sau khi Nhà Chung Cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng;

16. **"Giấy Chứng Nhận"** là giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc giấy chứng nhận khác về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai trong đó có ghi nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua đối với căn hộ theo quy định của pháp luật đất đai;
17. **"Bên Nhận Chuyển Nhượng"** có nghĩa như quy định tại khoản 2 Điều 10 Hợp Đồng này;
18. **"Bên Bán"** hoặc **"Chủ Đầu Tư"** là Công ty TNHH Thương Mại và Phát Triển Kinh Doanh Ánh Sao, với thông tin chi tiết được nêu tại phần giới thiệu các Bên của Hợp Đồng này;
19. **"Bên Mua"** là (các) bên mua căn hộ với thông tin chi tiết được nêu tại phần giới thiệu các Bên của Hợp Đồng này;
20. **"Dự Án"** bao gồm các căn hộ, diện tích sở hữu riêng, diện tích sở hữu chung, diện tích kinh doanh, thương mại (nếu có) và các công trình hạ tầng sử dụng chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại Dự án xây dựng các khu chức năng tại lô đất C3-CH01, C3-CH02, C3-CH03, C3-CX01 và C3-CX02 thuộc dự án Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ - Vinhomes Park, phường Tây Mỗ, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam;
21. **"Điều kiện bàn giao"** là các điều kiện pháp lý (bao gồm các giấy tờ pháp lý cần thiết cần phải có theo quy định pháp luật hiện hành) quy định chi tiết tại khoản 1 Điều 8 của Hợp Đồng này để cho phép Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua;
22. **"Ngày Bàn Giao Căn Hộ"** là (i) ngày Bên Mua hoặc đại diện của Bên Mua và Bên Bán hoặc đại diện của Bên Bán theo quy định của pháp luật ký biên bản bàn giao căn hộ, hoặc (ii) ngày được xem như Bên Mua đã đồng ý nhận bàn giao căn hộ theo quy định tại khoản 4 Điều 8 của Hợp Đồng này, tùy ngày nào xảy ra trước;
23. **"Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo"** là ngày Bên Bán xác định để bàn giao căn hộ cho Bên Mua ghi trong Thông Báo Bàn Giao được Bên Bán gửi cho Bên Mua theo quy định của Hợp Đồng này;
24. **"Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ"** có nghĩa như được nêu tại Điều 8 của Hợp Đồng;
25. **"Sự Kiện Bất Khả Kháng"** là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi Bên hoặc Các Bên không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được xem là Sự Kiện Bất Khả Kháng được Các Bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 14 của Hợp Đồng này;
26. **"Thông báo nộp lệ phí trước bạ"** là thông báo về khoản lệ phí trước bạ nhà, đất phải nộp cho cơ quan Nhà nước theo quy định của pháp luật;
27. **"Thông Báo Bàn Giao"** là thông báo của Bên Bán gửi cho Bên Mua có nội dung đề nghị Bên Mua nhận bàn giao căn hộ phù hợp với quy định tại Hợp Đồng này.
28. **"Dự Án Tổng Thể"** là dự án khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ - Vinhomes Park tại phường Tây Mỗ, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam bởi chủ đầu tư là Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Thái Sơn.
29. **"Chủ Đầu Tư Dự Án Tổng Thể"** là Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Thái Sơn, mã số doanh nghiệp 0305173688 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 22/8/2007.
30. **Phần Chung Của Dự Án Tổng Thể** là Phần diện tích và thiết bị nằm ngoài ranh giới của Dự Án và thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của Dự Án Tổng Thể theo thiết kế được phê duyệt của Dự Án Tổng Thể.

5

31. “**Phí Sử Dụng Phần Chung Của Dự Án Tổng Thể**” là mức phí dịch vụ cho việc sử dụng Phần Chung Của Dự Án Tổng Thể (nếu có) được thu theo nhu cầu sử dụng thực tế của Bên Mua và trên cơ sở thống nhất giữa Bên Mua, Chủ Đầu Tư và Chủ Đầu Tư Dự Án Tổng Thể.
32. “**PCRT**” có nghĩa là phòng chống rửa tiền
33. “**Pháp luật về PCRT**” có nghĩa như được quy định tại điểm (g), Khoản 2 Điều 13 của Hợp Đồng này.

Điều 2. Đặc điểm của căn hộ mua bán

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua căn hộ chung cư với đặc điểm như sau:

1. Đặc điểm của căn hộ mua bán:

- (a) Căn hộ số: **31.03** (số thương mại: **S5.31.03**, số pháp lý: **Z34M.1.31.03**) tại tầng (tầng có Căn hộ): **31** tại khối Nhà Chung Cư: **S5** thuộc Nhà Chung Cư tại Dự án;
- (b) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ là: **53,80 m²**. Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại khoản 7 Điều 1 của Hợp Đồng này và là căn cứ để tính tiền mua bán căn hộ quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng này;

Hai Bên nhất trí rằng, Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi tại Điều này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao căn hộ và sẽ được ghi nhận tại Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền Giá Bán Căn Hộ cho Bên Bán theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế khi bàn giao căn hộ. Trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn 2% (hai phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này thì Các Bên không phải điều chỉnh lại Giá Bán Căn Hộ. Nếu Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế chênh lệch vượt quá 02% (hai phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này, thì Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao căn hộ.

Để tránh hiểu nhầm, nội dung “chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn 2%” nêu trên được hiểu là Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này lớn hơn hoặc bé hơn Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế và trong phạm vi đến 2% (hai phần trăm).

Trong Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ hoặc trong Phụ lục của Hợp Đồng, Hai Bên nhất trí sẽ ghi rõ Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế khi bàn giao căn hộ và phần diện tích chênh lệch so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng đã ký (nếu có) và Giá Bán Căn Hộ được điều chỉnh (nếu có). Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ và Phụ lục của Hợp Đồng là một bộ phận không thể tách rời của Hợp Đồng. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế khi bàn giao căn hộ;

- (c) Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ là: **58,80 m²**. Diện tích này được xác định theo quy định tại khoản 6 Điều 1 của Hợp Đồng này;
- (d) Mục đích sử dụng căn hộ: để ở;
- (e) Năm hoàn thành xây dựng: năm 2026 (dự kiến);
- (f) Phần diện tích khác được mua bán cùng với căn hộ (như chỗ để xe, diện tích sân thương mại, sân vườn, dịch vụ, ...): Không có.
2. Đặc điểm về đất xây dựng Nhà Chung Cư có căn hộ nêu tại khoản 1 Điều này:
- (a) Thửa đất số: C3-CH02-1, C3-CH02-2, C3-CH02-3, C3-CH03-1, C3-CH03-2, C3-CX02, C3-CH02-CX, C3-CH03-CX; ;

56

- (b) Tờ bản đồ số: theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB525782 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 09/4/2021, số tờ, số thửa và sơ đồ sẽ được điều chỉnh khi có bản đồ địa chính chính quy;
- (c) Diện tích đất sử dụng chung: 31.401m² (với thông tin chi tiết và điều kiện sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB525782 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 09/4/2021).
3. Giấy tờ pháp lý của căn hộ: Bên Bán cung cấp cho Bên Mua các thông tin, bản sao các giấy tờ sau đây:
- Hồ sơ, giấy tờ về đất đai: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB525782 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 09/4/2021;
 - Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng: Giấy phép xây dựng số 27/GPXD do Sở Xây dựng Thành phố Hà Nội cấp ngày 18/4/2019; Giấy phép xây dựng số 43/GPXD do Sở Xây dựng Thành phố Hà Nội cấp ngày 20/6/2019; Phụ lục số 962/SXD-CP do Sở Xây dựng cấp ngày 05 tháng 02 năm 2024 điều chỉnh Giấy phép xây dựng số 27/GPXD và Giấy phép xây dựng số 43/GPXD;
 - Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư Dự Án: Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư chứng nhận lần đầu ngày 19/01/2024, mã số Dự án 7675451634;
4. Các thông tin, giấy tờ khác: Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh Nghiệp số 0106882954 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp lần đầu ngày 22/6/2015 và được sửa đổi từ từng thời điểm.
5. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến căn hộ: đang được xây dựng theo hồ sơ Dự Án được phê duyệt.
6. Đối với hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai thì kèm theo Hợp Đồng còn có bản sao có chứng thực các văn bản sau:
- Thỏa thuận cấp bảo lãnh về nhà ở và văn bản cam kết số 2916/CV-CNTPHN ngày 13 tháng 9 năm 2024 của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam, Chi nhánh TP. Hà Nội gửi Chủ Đầu Tư, trừ trường hợp Bên Mua lựa chọn không có bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của Chủ Đầu Tư;
 - Thông báo số 6197/SXD-QLN của Sở Xây dựng thành phố Hà Nội ngày 31 tháng 07 năm 2024 về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh.
7. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng căn hộ (nếu có): Không có.

Điều 3. Giá Bán Căn Hộ, Kinh Phí Bảo Trì, phương thức và thời hạn thanh toán

1. Giá Bán Căn Hộ:

- (a) Giá Bán Căn Hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m² (một mét vuông) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ (x) tổng Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ, cụ thể là: 53,80 m² sử dụng (x) 83.434.521,13 đồng/m² sử dụng (=) 4.488.777.237 VND (Bằng chữ: Bốn tỷ bốn trăm tám mươi tám triệu bảy trăm bảy mươi bảy nghìn hai trăm ba mươi bảy đồng).

Giá Bán Căn Hộ quy định tại điểm này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng và Kinh Phí Bảo Trì, trong đó:

- Giá Bán (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất) là: 4.012.602.494 VND (Bằng chữ: Bốn tỷ không trăm mười hai triệu sáu trăm linh hai nghìn bốn trăm chín mươi bốn đồng);

7



- Thuế giá trị gia tăng ("VAT"): **395.922.693 VND** (Bằng chữ: Ba trăm chín mươi lăm triệu chín trăm hai mươi hai nghìn sáu trăm chín mươi ba đồng), khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật (khoản thuế này có thể được điều chỉnh căn cứ quy định pháp luật hiện hành và hướng dẫn của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về các nội dung có liên quan, nếu có);
 - Kinh Phí Bảo Trì bằng 02% (hai phần trăm) của Giá Bán (kinh phí này được tính trước thuế) là: **80.252.050 VND** (Bằng chữ: Tám mươi triệu hai trăm năm mươi hai nghìn không trăm năm mươi đồng).
- (b) Giá Bán Căn Hộ quy định tại điểm (a) khoản 1 Điều 3 của Hợp Đồng này không bao gồm các khoản sau:
- Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này sẽ do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán trực tiếp, trừ khi được Bên Bán đồng ý để Bên Mua chuyển cho Bên Bán để Bên Bán thanh toán hộ hoặc chi hộ hoặc Bên Bán có thể tạm ứng trước để thanh toán và Bên Mua hoàn trả lại cho Bên Bán khi được Bên Bán yêu cầu;
 - Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho căn hộ gồm: dịch vụ cung cấp gas, điện, nước, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng cho căn hộ. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
 - Kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư: kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ cho Bên Mua như thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều 11 của Hợp Đồng này ("**Kinh Phí Quản Lý**"); và
 - Phí sử dụng dịch vụ gia tăng cho việc sử dụng, tận hưởng các dịch vụ và tiện nghi gia tăng trong Nhà Chung Cư (ngoài các dịch vụ thuộc phạm vi đóng Kinh Phí Quản Lý hàng tháng theo khoản 5 Điều 11 của Hợp Đồng) được Bên Mua thanh toán căn cứ theo nhu cầu sử dụng của Bên Mua.
 - Phí Sử Dụng Phần Chung Của Dự Án Tổng Thể (nếu Bên Mua có nhu cầu sử dụng).
- (c) Các Bên thống nhất kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng căn hộ đã mua thì Bên Mua phải hoàn thành tất cả các nghĩa vụ tài chính theo quy định pháp luật hiện hành và Hợp Đồng này, thanh toán Kinh Phí Quản Lý hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp và các dịch vụ khác cho nhà cung cấp dịch vụ, Phí Sử Dụng Phần Chung Của Dự Án Tổng Thể (nếu Bên Mua có nhu cầu sử dụng).
- (d) Trường hợp vào Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo, nếu chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng được Các Bên xác định vượt quá 2% (hai phần trăm) thì Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh tăng lên hoặc giảm đi tương ứng với giá trị của phần diện tích chênh lệch ("**Giá trị diện tích chênh lệch**"). Giá trị diện tích chênh lệch được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m² (một mét vuông) của Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ như quy định tại điểm (a) khoản 1 Điều 3 của Hợp Đồng nhân (x) với phần chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng. Các Bên sẽ ký kết Phụ lục Hợp Đồng điều chỉnh Giá Bán Căn Hộ và có nghĩa vụ thanh toán cho nhau 95% Giá trị phần diện tích chênh lệch trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo và 5% Giá trị phần diện tích chênh lệch còn lại sẽ được Các Bên tính toán lại

để thanh toán cho nhau vào đợt thanh toán cuối cùng.

2. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam, thông qua ngân hàng hoặc hình thức khác theo quy định pháp luật. Thông tin tài khoản thanh toán của Bên Bán như dưới đây:

Chủ tài khoản : CONG TY TNHH THƯƠNG MẠI VÀ PHÁT TRIỂN KINH DOANH ANH SAO
Ngân hàng : Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội
Địa chỉ ngân hàng : Số 6 Ngô Quyền, Lý Thái Tổ, Hoàn Kiếm, Hà Nội
Số tài khoản ngân hàng : 119002938220
Mã SWIFT : ICBVNVX106
Số tham chiếu: : Căn Hộ số S5.31.03 /Số Hợp Đồng ASLTD/0997

Để tránh nhầm lẫn, việc thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư sẽ được Bên Mua chuyển khoản vào Tài Khoản KPBT như được quy định tại Khoản 3 Điều 3 của Hợp Đồng.

3. Thời hạn thực hiện việc thanh toán:

(a) Thời hạn thanh toán Giá Bán Căn Hộ (không bao gồm Kinh Phí Bảo Trì):

- Đợt thanh toán thứ 1: **220.693.137 VNĐ** (Bằng chữ: Hai trăm hai mươi triệu sáu trăm chín mươi ba nghìn một trăm ba mươi bảy đồng). Thời hạn thanh toán: chậm nhất vào ngày của Hợp Đồng này;
- Đợt thanh toán thứ 2: **662.079.411 VNĐ** (Bằng chữ: Sáu trăm sáu mươi hai triệu không trăm bảy mươi chín nghìn bốn trăm mười một đồng). Thời hạn thanh toán: chậm nhất vào ngày của Hợp Đồng này;
- Đợt thanh toán thứ 3: **220.693.137 VNĐ** (Bằng chữ: Hai trăm hai mươi triệu sáu trăm chín mươi ba nghìn một trăm ba mươi bảy đồng). Thời hạn thanh toán: chậm nhất vào ngày 31/01/2025;
- Đợt thanh toán thứ 4: **220.693.137 VNĐ** (Bằng chữ: Hai trăm hai mươi triệu sáu trăm chín mươi ba nghìn một trăm ba mươi bảy đồng). Thời hạn thanh toán: chậm nhất vào ngày 30/04/2025;
- Đợt thanh toán thứ 5: **220.693.137 VNĐ** (Bằng chữ: Hai trăm hai mươi triệu sáu trăm chín mươi ba nghìn một trăm ba mươi bảy đồng). Thời hạn thanh toán: chậm nhất vào ngày 31/07/2025;
- Đợt thanh toán thứ 6: **220.693.137 VNĐ** (Bằng chữ: Hai trăm hai mươi triệu sáu trăm chín mươi ba nghìn một trăm ba mươi bảy đồng). Thời hạn thanh toán: chậm nhất vào ngày 31/10/2025;
- Đợt thanh toán thứ 7: **220.693.137 VNĐ** (Bằng chữ: Hai trăm hai mươi triệu sáu trăm chín mươi ba nghìn một trăm ba mươi bảy đồng). Thời hạn thanh toán: chậm nhất vào ngày 31/01/2026;
- Đợt thanh toán thứ 8: **220.693.137 VNĐ** (Bằng chữ: Hai trăm hai mươi triệu sáu trăm chín mươi ba nghìn một trăm ba mươi bảy đồng). Thời hạn thanh toán: chậm nhất vào ngày 30/04/2026;
- Đợt thanh toán trước bàn giao Căn Hộ: **1.980.900.680 VNĐ** (Bằng chữ: Một tỷ chín trăm tám mươi triệu chín trăm nghìn sáu trăm tám mươi đồng). Thời hạn thanh toán: trong vòng 14 ngày kể từ ngày Bên Bán gửi Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ cho Bên Mua; và
- Đợt thanh toán cuối: **220.693.137 VNĐ** (Bằng chữ: Hai trăm hai mươi triệu sáu trăm chín mươi ba nghìn một trăm ba mươi bảy đồng). Thời hạn thanh toán: trong vòng 14 (mười bốn) ngày kể từ ngày Bên Bán thông báo bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua hoặc trong vòng 14 (mười bốn) ngày kể từ ngày Bên



Mua nhận được thông báo thanh toán của Bên Bán trong trường hợp Bên Mua tự nguyện làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của Hợp Đồng, tùy theo thỏa thuận của Các Bên phù hợp quy định pháp luật.

Việc mua bán căn hộ hình thành trong tương lai theo phương thức thanh toán nhiều lần thì phải thực hiện theo quy định tại Điều 25 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

(b) Thời hạn thanh toán Kinh Phí Bảo Trì:

Bên Bán và Bên Mua có trách nhiệm nộp kinh phí bảo trì 2% vào một tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở và được xác định cụ thể trong Hợp Đồng này ("**Tài Khoản KPBT**") có thông tin sau:

- Số tài khoản: 113635036789
- Tên tài khoản: TIEN GUI KPBT – DU AN LUMI – SIGNATURE
- Tên tổ chức tín dụng nơi mở tài khoản: Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội
- Kỳ hạn gửi tiền: Tài khoản tiền gửi không kỳ hạn. Bên Bán sẽ phối hợp với tổ chức tín dụng để chuyển tiền từ tài khoản này sang tiền gửi có kỳ hạn trước khi bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban Quản Trị theo quy định pháp luật hiện hành.
- Nội dung: Nộp Kinh Phí Bảo Trì, Căn Hộ số S5.31.03, Dự Án LUMI SIGNATURE

Bên Mua có trách nhiệm gửi bản sao chứng thực giấy tờ xác nhận đã đóng Kinh Phí Bảo Trì theo quy định cho Bên Bán. Trường hợp Bên Mua không đóng Kinh Phí Bảo Trì vào Tài Khoản KPBT và/hoặc Bên Mua không gửi giấy tờ xác nhận đã đóng Kinh Phí Bảo Trì thì Bên Bán không có nghĩa vụ bàn giao và Bên Mua không được nhận bàn giao căn hộ, trừ khi Các Bên có thỏa thuận khác.

Trường hợp Bên Bán đã đóng Kinh Phí Bảo Trì đối với căn hộ vào Tài Khoản KPBT trước khi Các Bên ký Hợp Đồng này thì Bên Mua không phải thanh toán Kinh Phí Bảo Trì vào Tài Khoản KPBT như nêu trên mà sẽ thanh toán trực tiếp vào tài khoản của Bên Bán cùng với khoản tiền Đợt thanh toán theo Hợp Đồng trước khi bàn giao căn hộ theo quy định tại khoản 2 Điều này.

Việc bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư được các bên thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Điều 4. Chất lượng công trình nhà ở

1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà Chung Cư, trong đó có căn hộ nêu tại Điều 2 Hợp Đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng căn hộ mà hai Bên đã cam kết trong Hợp Đồng này.
2. Tiến độ xây dựng: Các Bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây (Tiến độ xây dựng phù hợp với tiến độ thanh toán):
 - (a) Giai đoạn 1: Hoàn thành kết cấu phần ngầm dự kiến Quý 4 năm 2024;
 - (b) Giai đoạn 2: Hoàn thành kết cấu phần thân dự kiến Quý 4 năm 2025;
 - (c) Giai đoạn 3: Hoàn thành xây dựng dự kiến Quý 4 năm 2026.
3. Bên Bán phải thực hiện xây dựng căn hộ, Nhà Chung Cư, các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại Nhà Chung Cư theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ Dự Án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.

10

4. Bên Bán phải hoàn thành việc nghiệm thu Nhà Chung Cư theo thiết kế đã được phê duyệt và nghiệm thu công trình hạ tầng kỹ thuật của khu vực có Nhà Chung Cư theo tiến độ của Dự Án đã được phê duyệt trước Ngày Bàn Giao Căn Hộ cho Bên Mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống thông tin liên lạc; hệ thống công trình hạ tầng xã hội như: Không có.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán

1. Quyền của Bên Bán:

- (a) Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua căn hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 Hợp Đồng này và được tính lãi trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng. Việc tính lãi chậm thanh toán được quy định cụ thể tại khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng này;
- (b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao căn hộ theo đúng thỏa thuận ghi trong Hợp Đồng này;
- (c) Được quyền từ chối bàn giao căn hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua thanh toán tiền theo thỏa thuận tại Hợp Đồng;
- (d) Có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên Mua (hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán từ Bên Mua) vi phạm Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng này;
- (e) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Nhà Chung Cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong căn hộ được quy định chi tiết tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này thì phải có sự thỏa thuận bằng văn bản với Bên Mua;
- (f) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của ban quản trị Nhà Chung Cư ("**Ban Quản Trị**") trong thời gian chưa thành lập Ban Quản Trị; ban hành Bản nội quy Nhà Chung Cư; thành lập Ban quản trị Nhà Chung Cư; lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành Nhà Chung Cư để quản lý vận hành Nhà Chung Cư kể từ ngày đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng cho đến khi Ban Quản Trị được thành lập;
- (g) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng này;
- (h) 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 bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
- (i) Được bảo lưu quyền sở hữu căn hộ cho đến khi Bên Mua hoàn tất đầy đủ nghĩa vụ thanh toán và các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- (j) Yêu cầu Bên Mua phối hợp thực hiện, cung cấp tài liệu, thông tin liên quan cho mục đích tiến hành việc mua bán căn hộ quy định tại Hợp Đồng này, thủ tục chuyển nhượng Hợp Đồng (nếu có) và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận theo thỏa thuận của Các Bên;
- (k) Có đầy đủ quyền sở hữu, quản lý, khai thác và thực hiện hoạt động kinh doanh và các quyền khác theo thiết kế được phê duyệt và quy định của pháp luật đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán phù hợp với Bản nội quy Nhà Chung Cư, thiết kế được phê duyệt và pháp luật Việt Nam. Các tên gọi, hình ảnh, nhãn hiệu thương mại của Dự Án sẽ thuộc quyền sở hữu của Bên Bán phù hợp với các quy định của pháp luật;

11

- (l) Có quyền từ chối thực hiện Bảo Hành Căn Hộ, từ chối thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua trong trường hợp Bên Mua hoàn thiện, sửa chữa căn hộ làm thay đổi cấu trúc/phương án thiết kế ban đầu của căn hộ mà không được Bên Bán và/hoặc Đơn Vị Quản Lý hoặc Ban Quản Trị (tùy từng trường hợp) phê duyệt trước bằng văn bản;
 - (m) Yêu cầu Bên Mua nộp toàn bộ các tài liệu cần thiết, các giấy tờ có liên quan và trả các khoản thuế, phí theo yêu cầu để thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua, phù hợp với quy định của pháp luật Việt Nam và thỏa thuận của Các Bên tại Hợp Đồng này;
 - (n) Yêu cầu Bên Mua phối hợp thực hiện các thủ tục mua bán và thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận trong thời hạn đã thỏa thuận (thủ tục thanh toán, tài chính, giấy tờ...) và cung cấp thông tin, tài liệu của Bên Mua tại Hợp Đồng và các thông tin, tài liệu do Bên Mua cung cấp cho bên tư vấn và các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho mục đích tiến hành các thủ tục này;
 - (o) Yêu cầu Bên Mua cung cấp các thông tin và tài liệu nhằm mục đích đánh giá rủi ro PCRT và tuân thủ quy định của Pháp luật về PCRT theo quy định cụ thể tại Điều 13 Hợp Đồng;
 - (p) Thực hiện các quyền quy định tại Điều 13 Hợp Đồng về PCRT;
 - (q) Được treo biển tên Dự Án tại sân thượng, mặt tiền, mặt ngoài thuộc Nhà Chung Cư mà không ảnh hưởng việc sở hữu, sử dụng căn hộ của Bên Mua, việc sở hữu, sử dụng Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư;
 - (r) Có quyền bán hoặc cho thuê chỗ để xe ô tô và/hoặc các phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng của Bên Bán theo quy định tại khoản 2 Điều 11 của Hợp Đồng này, nếu có, theo quy định của pháp luật;
 - (s) Có quyền chi định ngân hàng có đủ năng lực bảo lãnh cho các nghĩa vụ tài chính của Bên Bán đối với Bên Mua theo quy định trong Hợp Đồng này và quy định pháp luật hiện hành;
 - (t) Không chịu bất kỳ trách nhiệm nào đối với Bên Mua về việc chậm trễ hoặc không thực hiện nghĩa vụ và trách nhiệm theo Hợp Đồng trong trường hợp xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng theo quy định tại Điều 14 của Hợp Đồng này, bao gồm cả việc Giấy Chứng Nhận bị chậm trễ do Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền mà không phải lỗi của Bên Bán;
 - (u) Bổ sung các tiện ích thuộc phần sở hữu riêng của Bên Bán phục vụ và đem lại sự thuận tiện cho cư dân tại Dự Án, tùy từng thời điểm cụ thể. Đối với các tiện ích có thu phí thì việc sử dụng sẽ tùy thuộc vào nhu cầu sử dụng của Bên Mua và Bên Mua sẽ thanh toán (các) khoản phí này căn cứ theo nhu cầu sử dụng thực tế của mình;
 - (v) Yêu cầu Bên Mua thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản phí, chi phí và các khoản tiền khác thuộc trách nhiệm của Bên Mua theo quy định của Hợp Đồng này;
 - (w) Các quyền khác theo quy định của Hợp Đồng và quy định của pháp luật.
2. Nghĩa vụ của Bên Bán:
- (a) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Nhà Chung Cư và thiết kế căn hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp Đồng này 01 (một) Bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ, 01 (một) Bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có căn hộ, 01 (một) Bản vẽ thiết kế mặt bằng Nhà Chung Cư có căn hộ đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán căn hộ nêu tại Hợp Đồng này;

12

- (b) Xây dựng Nhà Chung Cư, căn hộ và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ Dự Án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao căn hộ thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- (c) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật Nhà Chung Cư theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
- (d) Bảo quản căn hộ trong thời gian chưa bàn giao cho Bên Mua; thực hiện bảo hành căn hộ và Nhà Chung Cư theo quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng này;
- (e) Bàn giao căn hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến căn hộ mua bán cho Bên Mua theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- (f) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp;
- (g) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản thuế, phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán căn hộ theo quy định của pháp luật;
- (h) Làm các thủ tục đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo mà không có lý do chính đáng thì coi như Bên Mua tự nguyện làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về căn hộ cho Bên Mua;

- (i) Tổ chức Hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban Quản Trị nơi có căn hộ mua bán; thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản Trị khi Nhà Chung Cư chưa thành lập được Ban Quản Trị;
- (j) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua;
- (k) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
- (l) Nộp kinh phí bảo trì 2% (hai phần trăm) theo quy định của pháp luật đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán vào tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở để Ban Quản Trị tiếp nhận, quản lý sau khi Ban Quản Trị được thành lập theo đúng thỏa thuận tại điểm (b) khoản 3 Điều 3 của Hợp Đồng này và quy định pháp luật;
- (m) Công khai mẫu hợp đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Trường hợp Bên Bán và Bên Mua thỏa thuận các nội dung để quy định trong Hợp Đồng mà các nội dung này không có trong hợp đồng mẫu theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và các nội dung này thuộc trường hợp phải thực hiện đăng ký, công khai theo các pháp luật khác thì Các Bên phải lập thành phụ lục của Hợp Đồng để quy định riêng về các nội dung này; Bên Bán sử dụng phụ lục Hợp Đồng này để thực hiện đăng ký, công khai theo quy định của pháp luật liên quan;

3

- (n) Các Bên thống nhất rằng đối với phần Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư mà Chủ Đầu Tư (hoặc chủ sở hữu) phải nộp cho phần diện tích dịch vụ, thương mại (nếu có) thuộc sở hữu của mình thì (i) một phần của Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư này sẽ được chuyển sang tài khoản do Ban Quản Trị lập theo quy định của pháp luật và được xác định là 100% (một trăm phần trăm), và (ii) phần Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư còn lại thì Chủ Đầu Tư được tự quản lý và sử dụng theo quy định pháp luật về nhà ở, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác;
- (o) Bảo đảm an toàn, an ninh thông tin của Bên Mua theo quy định của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và quy định khác của pháp luật có liên quan. Bên Bán chỉ được sử dụng thông tin của Bên Mua để phục vụ trực tiếp cho việc thực hiện nghĩa vụ Hợp Đồng của Các Bên. Việc thu thập, sử dụng thông tin của Bên Mua (bao gồm cả chia sẻ, tiết lộ và chuyển giao thông tin của Bên Mua cho bên thứ ba) trong các trường hợp khác phải được Bên Mua đồng ý theo các quy định cụ thể tại Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng; và
- (p) Trường hợp căn hộ được bàn giao xây dựng thô thì Bên Bán phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của căn hộ và bàn giao căn hộ với các hạng mục theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- (q) Xây dựng nhà ở và công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong dự án được giao xây dựng theo đúng quy hoạch chi tiết, nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư, tuân thủ thiết kế, tiêu chuẩn diện tích nhà ở và nội dung dự án đã được phê duyệt;
- (r) Để tránh hiểu nhầm, Các Bên thống nhất rằng:
 - (i) việc Bên Bán hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng nêu tại điểm (j) khoản 2 Điều 5 trên đây không được hiểu là Bên Bán là bên phải đi thực hiện toàn bộ thủ tục và bất kỳ công việc nào cho việc thế chấp căn hộ cho Bên Mua mỗi khi Bên Mua yêu cầu mà chỉ trong phạm vi có thể thực hiện được và/hoặc phù hợp/theo yêu cầu của quy định pháp luật hỗ trợ Bên Mua các công việc như cung cấp thông tin, tài liệu, giải chấp căn hộ tại tổ chức tín dụng (nếu đã thế chấp)... trong quá trình Bên Mua thực hiện thủ tục thế chấp căn hộ tại tổ chức tín dụng để thực hiện Hợp Đồng này, và
 - (ii) trong trường hợp Các Bên cùng tổ chức tín dụng đó ký kết thỏa thuận ba bên cho mục đích Bên Mua thế chấp căn hộ và/hoặc quyền tài sản của Bên Mua phát sinh từ Hợp Đồng này cho tổ chức tín dụng trước khi nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận của căn hộ thì Bên Mua theo đây đồng ý cho Bên Bán bàn giao Giấy Chứng Nhận cho tổ chức tín dụng đó sau khi Bên Bán nhận được Giấy Chứng Nhận từ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, trừ khi Bên Bán nhận được văn bản của tổ chức tín dụng đó xác nhận Bên Mua không còn bất kỳ khoản nợ nào với tổ chức tín dụng đó liên quan đến căn hộ và/hoặc quyền tài sản của Bên Mua phát sinh từ Hợp Đồng này;
- (s) Các nghĩa vụ khác theo quy định Hợp Đồng và quy định của pháp luật.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua

1. Quyền của Bên Mua:

- (a) Nhận bàn giao căn hộ quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại Danh mục vật liệu và thiết bị mà Các Bên đã thỏa thuận tại Phụ Lục 2 đính kèm theo Hợp Đồng và hồ sơ căn hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng;
- (b) Được sử dụng 01 (một) chỗ để xe máy trong bãi đỗ xe của Nhà Chung Cư và sẽ đăng ký chỗ để xe ô tô thuộc chỗ để xe ô tô dành cho các chủ sở hữu Nhà Chung Cư. Để tránh hiểu nhầm, việc bố trí chỗ để xe ô tô cho Bên Mua theo quy định tại

5

điểm (b) khoản 1 của Điều 6 này sẽ dựa trên nguyên tắc người nào đăng ký trước sẽ có chỗ trước và phụ thuộc vào diện tích để xe theo thiết kế được phê duyệt và chỗ để xe ô tô còn trống vào thời điểm Bên Mua đăng ký. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của Nhà Chung Cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu Nhà Chung Cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng;

- (c) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại điểm (h) khoản 2 Điều 5 của Hợp Đồng này;
- (d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với căn hộ đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao căn hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
- (e) Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% (một trăm phần trăm) tiền mua căn hộ và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến căn hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật;
- (f) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ Dự Án đã được phê duyệt;
- (g) Có quyền từ chối nhận bàn giao căn hộ nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại khoản 4 Điều 4 của Hợp Đồng này hoặc Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế nhỏ hơn hoặc lớn hơn quá 05% (năm phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao căn hộ trong trường hợp này không bị xem là vi phạm điều kiện bàn giao căn hộ của Bên Mua đối với Bên Bán;
- (h) Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư nơi có căn hộ khi có đủ điều kiện thành lập Ban Quản Trị theo quy định của pháp luật;
- (i) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp căn hộ tại tổ chức tín dụng;
- (j) Yêu cầu Bên Bán nộp Kinh Phí Bảo Trì Nhà Chung Cư theo đúng thỏa thuận tại điểm (b) khoản 3 Điều 3 của Hợp Đồng này;
- (k) Khi Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế chênh lệch nhỏ hơn hoặc lớn hơn quá 05% so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ nêu tại Hợp Đồng này, Bên Mua có quyền lựa chọn một trong các phương thức xử lý sau đây, bằng cách gửi văn bản cho Bên Bán trong vòng 15 (mười lăm) ngày làm việc kể từ ngày xác định được Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế:
 - (A) Lựa chọn mua căn hộ khác thuộc Dự Án (nếu còn trống); hoặc
 - (B) Điều chỉnh Giá Bán Căn Hộ tương ứng với Phần Chênh Lệch Diện Tích theo quy định tại điểm (b) khoản 1 Điều 2 và điểm (d) khoản 1 Điều 3 của Hợp Đồng này; hoặc
 - (C) Chấm dứt Hợp Đồng.

Để làm rõ, trong thông báo về Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế gửi cho Bên Mua, Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua các quyền lựa chọn nêu trên để Bên Mua cân nhắc.

3

1.1 của Điều 4 này sẽ được nêu nguyên tắc người nào đứng ký trước
t. vụ pháp hoặc nêu tên tích để ra theo thiết kế được phê duyệt và
hướng trong văn bản điểm Bền Mua đứng ký. Việc bỏ trống chỗ để ra ở
hướng 1.2 phải nêu tên nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu Nhà
tên, quy định mức đánh chỗ để ra cũng cũng.

1.2 Bên bán thủ tục để nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của
tác tương ứng Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa
hiệu 1.3 khoản 1 Điều 5 của Hợp Đồng này.

1.3 quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với căn hộ đã
v. quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do
người khác vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận
v. các hệ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp
hợp dịch vụ.

1.4 (Cộng) Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% (một trăm phần trăm)
mua căn hộ và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến căn hộ theo thỏa thuận
g. Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật.

1.5 Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ
tầng và lắp theo đúng nội dung, tiến độ Dự Án đã được phê duyệt.

1.6 quyền từ chối nhận bán giao căn hộ nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây
hạng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu.
Điểm tương của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại khoản 4 Điều 4 của Hợp
Đồng này hoặc Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế nhỏ hơn hoặc lớn hơn quá
05% (năm phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng
này. Việc từ chối nhận bán giao căn hộ trong trường hợp này không bị xem là vi
phạm điều kiện bán giao căn hộ của Bên Mua đối với Bên Bán;

Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban
Quản Trị Nhà Chung Cư nơi có căn hộ khi có đủ điều kiện thành lập Ban Quản
Trị theo quy định của pháp luật;

- (i) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng trong
trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp căn hộ tại tổ chức tín dụng;
- (j) Yêu cầu Bên Bán nộp Kinh Phí Bảo Trì Nhà Chung Cư theo đúng thỏa thuận tại
điểm (b) khoản 3 Điều 3 của Hợp Đồng này;
- (k) Khi Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế chênh lệch nhỏ hơn hoặc lớn hơn quá
05% so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ nêu tại Hợp Đồng này, Bên Mua có
quyền lựa chọn một trong các phương thức xử lý sau đây, bằng cách gửi văn bản
cho Bên Bán trong vòng 15 (mười lăm) ngày làm việc kể từ ngày xác định được
Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế:
 - (A) Lựa chọn mua căn hộ khác thuộc Dự Án (nếu còn trống); hoặc
 - (B) Điều chỉnh Giá Bán Căn Hộ tương ứng với Phần Chênh Lệch Diện Tích
theo quy định tại điểm (b) khoản 1 Điều 2 và điểm (d) khoản 1 Điều 3 của
Hợp Đồng này; hoặc
 - (C) Chấm dứt Hợp Đồng.

Để làm rõ, trong thông báo về Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế gửi cho Bên
Mua, Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua các quyền lựa chọn nêu trên để Bên
Mua cân nhắc.

5

Trường hợp Bên Bán không nhận được văn bản thông báo này từ Bên Mua thì mục (C) điểm (k) khoản 1 Điều 6 sẽ được áp dụng. Trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Mua thông báo cho Bên Bán về việc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng hoặc trường hợp mục (C) điểm (k) khoản 1 Điều 6 được áp dụng, Bên Bán sẽ hoàn trả toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán mà không có tiền lãi và thanh toán cho Bên Mua một khoản tiền phạt vi phạm do Bên Bán vi phạm Hợp Đồng là 20% (hai mươi phần trăm) của Giá Bán Căn Hộ theo Hợp Đồng (chưa bao gồm thuế GTGT) và Tiền Lãi Chậm Bản Giao có giá trị được xác định theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 12 Hợp Đồng tính từ ngày thứ 91 (chín mươi mốt) kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến đến ngày xác định được Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế.

2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

- (a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn cho Bên Bán số tiền Giá Bán Căn Hộ và Kinh Phí Bảo Trì 2% (hai phần trăm) theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này và các nghĩa vụ tài chính khác mà Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
- (b) Nhận bàn giao căn hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- (c) Kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với căn hộ đã mua và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến căn hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
- (d) Kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng căn hộ thì căn hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo Bản nội quy Nhà Chung Cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản nội quy Nhà Chung Cư và Hợp Đồng này;
- (e) Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí liên quan theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 Hợp Đồng này;
- (f) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc, phí trông giữ xe đạp, xe máy, xe ô tô và các khoản thuế và phí khác phát sinh theo quy định tại Hợp Đồng và Bản nội quy Nhà Chung Cư theo nhu cầu sử dụng của Bên Mua;
- (g) Thanh toán Kinh Phí Quản Lý và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại điểm (b) khoản 1 Điều 3 và khoản 5 Điều 11 của Hợp Đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng căn hộ đã mua;
- (h) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng Nhà Chung Cư theo quy định pháp luật và Bản nội quy Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng này;
- (i) Tạo điều kiện thuận lợi cho Đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư trong việc bảo trì, quản lý vận hành Nhà Chung Cư;
- (j) Sử dụng căn hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- (k) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
- (l) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư;
- (m) Cung cấp các giấy tờ cần thiết, hoàn thiện hồ sơ, giấy tờ, thuế, phí, lệ phí trước bạ theo quy định của pháp luật và yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền như được Bên Bán thông báo bằng văn bản để Bên Bán thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy

3

Chứng Nhận cho căn hộ của Bên Mua. Bên Mua ủy quyền cho Bên Bán thay mặt Bên Mua nhận Giấy Chứng Nhận từ các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác bằng văn bản. Trường hợp Bên Mua chậm hoàn thiện các hồ sơ quy định tại Điều này dẫn đến quá trình cấp Giấy Chứng Nhận cho căn hộ bị kéo dài thì điểm (h) khoản 2 Điều 5 và khoản 2 Điều 17 của Hợp Đồng này sẽ được áp dụng;

- (n) Cung cấp các thông tin và tài liệu theo quy định tại điểm g khoản 2 Điều 13 Hợp Đồng nhằm mục đích đánh giá rủi ro PCRT và tuân thủ quy định của Pháp luật về PCRT;
- (o) Bên Mua sẽ chịu trách nhiệm với mọi khiếu nại phát sinh do lỗi của Bên Mua đối với Bên Bán và các bên khác trong Nhà Chung Cư phát sinh từ việc Bên Mua không cho phép Bên Bán/Đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư vào căn hộ để thực hiện trách nhiệm của Bên Bán/Đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật vì mục đích giữ an toàn trong Nhà Chung Cư (như trách nhiệm bảo hành, bảo trì,...) nếu Bên Bán đã gửi thông báo bằng văn bản trước 03 (ba) ngày cho Bên Mua (trừ trường hợp khẩn cấp không phải thông báo trước như các vụ việc cháy nổ, hỏa hoạn, chập điện,... và các trường hợp khác theo quy định pháp luật hoặc yêu cầu của cơ quan Nhà nước, chính quyền địa phương);
- (p) Tự chịu trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của bất kỳ bên thứ ba nào đối với các 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 và định đoạt căn hộ, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán;
- (q) Vào ngày chấm dứt Hợp Đồng này, trừ khi Các Bên có thỏa thuận khác, Bên Mua phải chấp hành nghiêm túc việc bàn giao lại căn hộ cùng với các đồ đạc cố định, đồ gá lắp và trang thiết bị đã được bàn giao theo Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này như tình trạng ban đầu (chấp nhận hao mòn tự nhiên) (nếu căn hộ đã được bàn giao cho Bên Mua) cùng với toàn bộ các khóa, chìa khóa và chốt của căn hộ được Bên Bán cung cấp hoặc mở toàn bộ các khóa, chìa khóa và chốt của căn hộ do Bên Mua trang bị. Trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng, Bên Mua có nghĩa vụ phục hồi lại căn hộ theo đúng kiểu dáng và nội thất trang trí mà Bên Bán cung cấp vào Ngày Bàn Giao Căn Hộ theo biên bản bàn giao căn hộ đã ký giữa Các Bên, ví dụ như: sửa chữa hư hỏng, lau chùi, sơn, đánh bóng và đánh véc-ni cũng như thay gạch (nếu có) (trừ các hao mòn tự nhiên), đồng thời bàn giao các văn bản giấy tờ có liên quan đến căn hộ cho Bên Bán như Hợp Đồng, phiếu xác nhận thanh toán (trong trường hợp các Bên không còn tranh chấp về việc thực hiện Hợp Đồng) để đảm bảo các văn bản giấy tờ này không bị sử dụng bất hợp pháp gây ảnh hưởng đối với Bên Bán và căn hộ;
- (r) Trong trường hợp Bên Mua thay đổi hay lắp đặt bất kỳ đồ đạc hoặc chi tiết bổ sung nào vào căn hộ, dù có hay không có sự chấp thuận bằng văn bản của Bên Bán, mà không di dời khỏi căn hộ khi hết thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng nêu trên, Bên Bán có thể giữ lại bất kỳ hoặc toàn bộ các đồ đạc cố định, chi tiết thay đổi và bổ sung này mà không phải trả bất kỳ khoản bồi hoàn nào cho Bên Mua hoặc yêu cầu Bên Mua thanh toán cho Bên Bán chi phí thực tế từ (i) việc tháo dỡ hoặc di chuyển toàn bộ hoặc bất kỳ đồ đạc, chi tiết thay đổi hoặc bổ sung nào và (ii) việc khắc phục bất kỳ thiệt hại thực tế nào đối với căn hộ và/hoặc đối với Nhà Chung Cư và các đồ đạc và trang thiết bị của Bên Bán phát sinh do việc thay đổi hay lắp đặt bất kỳ đồ đạc hoặc chi tiết bổ sung không phù hợp với quy định tại Hợp Đồng này của Bên Mua. Bên cạnh đó, bất kỳ hàng hóa hoặc đồ vật hay tài sản nào còn sót lại trong căn hộ sau khi hết thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng nêu trên sẽ được xem như bị Bên Mua từ bỏ và Bên Bán có thể sở hữu những hàng hóa và đồ vật đó cũng như bán hoặc xử lý chúng bằng cách thức mà Bên Bán cho là phù hợp và tuân thủ quy định của pháp luật; và thực hiện các nghĩa vụ khác được quy định cho Bên

Mua theo Hợp Đồng này và các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật;

- (s) Trong trường hợp Bên Mua muốn sửa chữa nhỏ bên trong căn hộ (không làm ảnh hưởng đến kết cấu chính của căn hộ, thiết kế, bố trí mặt bằng, kích cỡ và diện tích của căn hộ và các phòng trong căn hộ), Bên Mua phải có thông báo (kèm theo kế hoạch sửa chữa), ít nhất là 05 (năm) ngày trước thời điểm dự kiến bắt đầu thực hiện việc sửa chữa cho Đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư hoặc Ban Quản Trị. Trường hợp vi phạm, Bên Mua phải sửa chữa, khôi phục lại hiện trạng công trình ban đầu. Nếu Bên Mua không tiến hành các biện pháp khắc phục trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Bán hoặc Đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư yêu cầu, Bên Mua phải bồi hoàn các chi phí khắc phục thực tế cho Bên Bán hoặc Ban Quản Trị hoặc Đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư, tùy từng trường hợp được áp dụng, trong vòng 45 (bốn mươi lăm) ngày kể từ ngày hoàn thành việc sửa chữa theo thông báo;
- (t) Kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ, Bên Mua không thực hiện bất kỳ việc sửa đổi nào đối với căn hộ làm sai lệch thiết kế ban đầu và có tác động đến kết cấu công trình, ảnh hưởng đến các tiện ích công cộng của căn hộ và toàn bộ Nhà Chung Cư. Nếu Bên Mua muốn cải tạo, nâng cấp, sửa chữa hoặc thay đổi bất kỳ chi tiết nào của căn hộ liên quan đến kiến trúc, kết cấu phải được chấp thuận bằng văn bản của Bên Bán trong thời hạn bảo hành hoặc của Ban Quản Trị sau thời gian bảo hành theo quy định pháp luật; và
- (u) Các nghĩa vụ khác theo quy định Hợp Đồng và quy định của pháp luật.

Điều 7. Thuế và các khoản phí, lệ phí liên quan

1. Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ, các loại thuế, lệ phí và phí có liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật khi Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua và các loại thuế, lệ phí và phí có liên quan đến việc vận hành, sử dụng căn hộ trong quá trình sở hữu, sử dụng căn hộ kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ theo quy định tại Hợp Đồng này.
2. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế, các loại phí, lệ phí, và chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán hoặc chuyển nhượng căn hộ đã mua cho Người Khác hoặc tặng cho, thừa kế hoặc cho thuê căn hộ.
3. Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.
4. Trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện và/hoặc Bên Mua phải trực tiếp thực hiện theo quy định của pháp luật, Bên Mua bằng Hợp Đồng này ủy quyền cho Bên Bán được quyền (nhưng không phải là nghĩa vụ) thay mặt cho Bên Mua nộp các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định pháp luật liên quan đến thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận. Bên Bán không chịu trách nhiệm nếu thời hạn cấp và bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua bị kéo dài vì lý do Bên Mua chậm trễ nộp các khoản thuế, phí và lệ phí nêu tại Điều này cho Bên Bán để Bên Bán nộp thay cho Bên Mua. Trong trường hợp Bên Bán thay mặt Bên Mua tạm ứng tiền để nộp các khoản thuế, phí và lệ phí cho cơ quan có thẩm quyền khi chưa nhận được tiền từ Bên Mua thì Bên Mua sẽ hoàn trả toàn bộ và đầy đủ các khoản tiền mà Bên Bán đã nộp theo thông báo của Bên Bán. Nếu Bên Mua chậm hoàn trả khoản tiền này cho Bên Bán thì Bên Mua sẽ phải trả cho Bên Bán tiền phạt chậm thanh toán có giá trị tương đương khoản tiền lãi với lãi suất là 0,033%/ngày (không phải không ba ba phần trăm/ngày) trên số tiền chậm hoàn trả trong thời gian chậm hoàn trả tính đến ngày làm việc liền trước ngày thực trả.
5. Bên Mua phải nộp các khoản thuế thu nhập cá nhân, thuế thu nhập doanh nghiệp và các khoản khác (tùy từng trường hợp được áp dụng theo quy định pháp luật) khi chuyển nhượng Hợp Đồng hoặc căn hộ cho bên thứ ba hoặc tặng cho, thừa kế hoặc cho thuê căn hộ. Không ảnh hưởng tới các thỏa thuận khác tại Hợp Đồng này, Bên nhận chuyển nhượng hoặc được thừa kế, tặng cho căn hộ sẽ kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên Mua liên quan đến và/hoặc phát sinh từ việc chuyển nhượng Hợp Đồng hoặc căn

hộ hoặc tặng cho, thừa kế căn hộ trong đó có nghĩa vụ nộp các khoản phí và lệ phí và/hoặc thuê liên quan đến việc đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

6. Kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ, Bên Mua phải nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp hàng năm theo quy định (nếu có).

Điều 8. Giao nhận căn hộ

1. Điều kiện bàn giao căn hộ

Bên Bán sẽ chỉ bàn giao căn hộ cho Bên Mua sau khi các điều kiện sau đã được hoàn thành:

- (a) Việc bàn giao căn hộ cho người mua, thuê mua chỉ được thực hiện sau khi đã hoàn thành việc nghiệm thu công trình nhà ở theo thiết kế đã được phê duyệt và nghiệm thu công trình hạ tầng kỹ thuật của khu vực có nhà ở được đầu tư xây dựng theo tiến độ của dự án đã được phê duyệt. Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng công trình hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở theo chủ trương đầu tư dự án thì phải hoàn thành xây dựng và nghiệm thu công trình này theo tiến độ của dự án đã được phê duyệt trước khi bàn giao căn hộ. Căn hộ sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại Danh mục vật liệu và thiết bị mà Các Bên đã thỏa thuận theo Hợp Đồng, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế không nhỏ hơn hoặc lớn hơn quá 05% (năm phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này, trừ khi các Bên có thỏa thuận khác như được quy định tại điểm (k), khoản 1, Điều 6 của Hợp Đồng này;
- (b) Bên Mua không vi phạm quy định nào tại Hợp Đồng này và/hoặc quy định của pháp luật liên quan dẫn đến Hợp Đồng bị chấm dứt hoặc vô hiệu, và sau khi Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đến hạn quy định tại Hợp Đồng hoặc đã khắc phục các vi phạm (nếu có) (như trả đầy đủ phần Giá Bán Căn Hộ và các khoản tiền cần thanh toán để mua căn hộ và các khoản phí đến hạn khác được quy định trong Hợp Đồng này (bao gồm cả tiền lãi phát sinh, nếu có), đã nộp Kinh Phí Bảo Trì theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này, trừ trường hợp Bên Bán có sự đồng ý khác đi bằng văn bản.
2. Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua: dự kiến ngày 31 tháng 10 năm 2026 ("Ngày Bàn Giao Dự Kiến").
- Việc bàn giao căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại điều khoản này, nhưng không được chậm quá 90 (chín mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến hoặc vào một ngày khác theo thỏa thuận bằng văn bản giữa Các Bên; Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao căn hộ. Trường hợp không thể bàn giao căn hộ đúng thời hạn thì thực hiện theo quy định tại điểm (c) khoản 2 Điều 12 Hợp Đồng.
- Trước ngày bàn giao căn hộ tối thiểu 10 (mười) ngày, Bên Bán phải gửi thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm, thủ tục bàn giao căn hộ và các khoản tiền thanh toán đến hạn phải trả theo quy định của Hợp Đồng tính đến Ngày Bàn Giao Căn Hộ.
3. Căn hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận theo Hợp Đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm e khoản 1 Điều 5 của Hợp Đồng này.
4. Vào Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế căn hộ so với thỏa thuận trong Hợp Đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế và ký biên bản bàn giao căn hộ. Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao căn hộ theo Thông Báo Bàn Giao của Bên Bán trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo hoặc đến kiểm tra nhưng

không ký biên bản bàn giao căn hộ hoặc không nhận bàn giao căn hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại điểm g khoản 1 Điều 6 của Hợp Đồng này) thì kể từ Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo, Bên Mua được xem như đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao căn hộ theo thực tế và Bên Bán đã hoàn thành xong trách nhiệm bàn giao căn hộ theo Hợp Đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất kỳ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao căn hộ; việc từ chối nhận bàn giao căn hộ như vậy sẽ được xem là Bên Mua vi phạm Hợp Đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại khoản 3, Điều 12 của Hợp Đồng này.

5. Kể từ thời điểm hai Bên ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ, Bên Mua được toàn quyền sử dụng căn hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến căn hộ, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng căn hộ.
6. Để làm rõ, Các Bên thống nhất rằng các khiếm khuyết, sai sót nhỏ của căn hộ tại thời điểm bàn giao mà không phải các thay đổi về vật liệu, trang thiết bị hoàn thiện căn hộ như được quy định tại Hợp Đồng, không làm thay đổi thiết kế, cấu trúc căn hộ theo quy định tại Hợp Đồng và không ảnh hưởng tới việc sử dụng, sinh hoạt bình thường của Bên Mua tại căn hộ (ví dụ như các vết xước nhỏ ở cửa gỗ, sàn gỗ, tủ bếp; các vết nứt cạnh gạch đá ốp lát, thiết bị đồ rời; sai lệch nhỏ khi lắp đặt thiết bị trong căn hộ, v.v.) thì được xử lý theo quy định về Bảo Hành Căn Hộ và không được coi là lý do hợp lý để Bên Mua có quyền từ chối nhận bàn giao căn hộ theo quy định của Hợp Đồng này. Bên Bán vẫn có trách nhiệm bàn giao và Bên Mua có trách nhiệm nhận bàn giao căn hộ đúng thời hạn quy định tại khoản 2 Điều 8 của Hợp Đồng trong trường hợp này.
7. Trong trường hợp Bên Mua cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại Diện Tích Sử Dụng thực tế căn hộ như quy định tại khoản 4 Điều này hoặc khi đến kiểm tra tình trạng thực tế căn hộ Bên Mua không đồng ý với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế được Bên Bán xác định tại Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ căn cứ vào kết quả đo đạc đã được thực hiện bởi một đơn vị đo đạc độc lập (có đầy đủ chức năng theo quy định của pháp luật), thì Bên Mua sẽ tự thuê một đơn vị đo đạc độc lập khác có đầy đủ chức năng theo quy định của pháp luật để đo đạc lại Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ trong vòng 10 (mười) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo bằng chi phí và phí tổn do Bên Mua thanh toán. Trong trường hợp đó, nếu Bên Bán không nhận được thông báo của Bên Mua về kết quả đo đạc Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế của đơn vị đo đạc độc lập do Bên Mua thuê trong thời hạn 20 (hai mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo, thì việc bàn giao căn hộ được xem là đã hoàn tất vào Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo. Trong trường hợp (i) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế theo kết quả đo đạc do Bên Bán và Bên Mua thực hiện nêu trên đều không nhỏ hơn hoặc lớn hơn quá 05% (năm phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này và (ii) các điều kiện bàn giao khác theo quy định tại khoản 1 Điều 8 Hợp đồng đã thỏa mãn, Bên Mua có trách nhiệm nhận bàn giao căn hộ. Tranh chấp phát sinh liên quan đến diện tích căn hộ và Giá Bán Căn Hộ (nếu có) sẽ được Các Bên giải quyết theo quy định pháp luật.

Điều 9. Bảo hành căn hộ

1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành căn hộ đã bán cho Bên Mua theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng và đúng quy định pháp luật về nhà ở, pháp luật khác có liên quan và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.
2. Khi bàn giao căn hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 (một) bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình Nhà Chung Cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các bên xác định thời điểm bảo hành căn hộ.

3

3. Nội dung bảo hành căn hộ (kể cả căn hộ trong Nhà Chung Cư có mục đích sử dụng hỗn hợp) bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cung cấp chất đốt, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt nhà ở. Đối với các thiết bị khác gắn với căn hộ thì Bên Bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất.
- Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành căn hộ bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các trang thiết bị cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên Bán hoặc bên được Bên Bán ủy quyền thực hiện.
4. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán trong vòng 03 (ba) ngày khi căn hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành căn hộ. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.
5. Căn hộ được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn theo quy định của pháp luật về xây dựng. Thời gian bảo hành căn hộ được tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Cụ thể như sau: trong vòng 60 (sáu mươi) tháng tính từ ngày Bên Bán hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng, riêng đối với các thiết bị khác gắn với căn hộ thì thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 9 của Hợp Đồng này.
6. Bên Bán không thực hiện bảo hành căn hộ đối với một trong các trường hợp sau đây:
- (a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
 - (b) Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
 - (c) Trường hợp hư hỏng do Sự Kiện Bất Khả Khắcáng;
 - (d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này;
 - (e) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền căn hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán;
 - (f) Trường hợp hư hỏng do trộm cắp hoặc sử dụng sai hoặc bất cẩn của Bên Mua hoặc do Bên Mua hay nhà thầu của Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa; hoặc
7. Sau thời hạn bảo hành căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của căn hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.
8. Bên Mua phải bồi thường toàn bộ cho bên bị thiệt hại như Bên Bán, Đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư hoặc Ban Quản Trị (nếu Ban Quản Trị đã được thành lập), những người chiếm hữu, người được cấp phép, người thuê, khách và những người sử dụng khác của Nhà Chung Cư bất kỳ thiệt hại, chi phí và phí tổn nào mà họ phải gánh chịu phát sinh từ việc cải tạo, sửa chữa của Bên Mua và các nhà thầu của Bên Mua (như các thiệt hại cho các tiện ích hoặc bất kỳ phần nào của Nhà Chung Cư).

9. Bên Mua phải thông báo về hạng mục cần sửa chữa, thời gian sửa chữa cho Đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư và phải thực hiện theo đúng quy định của Bản nội quy Nhà Chung Cư. Nếu Bên Mua không thông báo các hư hỏng thuộc diện được bảo hành căn hộ trong thời hạn nêu trên hoặc Bên Mua và/hoặc người sử dụng căn hộ ngăn cản việc thực hiện bảo hành căn hộ dẫn đến việc phát sinh những hư hỏng khác, Bên Mua phải chịu toàn bộ chi phí phát sinh cho việc sửa chữa những hư hỏng phát sinh này. Nếu Bên Mua có tác động làm cho tình trạng hư hỏng trở nên nghiêm trọng hơn tình trạng thực tế thì Bên Mua có trách nhiệm chịu một phần chi phí bảo hành tương ứng với mức độ vi phạm.

Điều 10. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

1. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp căn hộ đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng, quy định pháp luật.
2. Trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba ("**Bên Nhận Chuyển Nhượng**") thì các bên phải thực hiện đúng quy định về điều kiện, thủ tục và các quy định liên quan về chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Bên Bán không được thu thêm bất kỳ một khoản phí chuyển nhượng hợp đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Mua.
3. Các Bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Nhận Chuyển Nhượng khi có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, cụ thể như sau:
 - (a) Căn hộ hiện đang không bị thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị cấm hoặc hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan Nhà nước hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba nào khác, trừ trường hợp được tổ chức tín dụng nhận thế chấp đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Nhận Chuyển Nhượng;
 - (b) Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn và quá hạn chưa thanh toán (nếu có) (bao gồm cả tiền gốc và lãi phát sinh) liên quan đến căn hộ đã mua cho Bên Bán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này. Để tránh hiểu nhầm, trong trường hợp đó, Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm phải hoàn trả cho Bên Mua hoặc bên thứ ba bất kỳ khoản tiền nào mà Bên Mua đã chuyển cho Bên Bán theo quy định tại Hợp Đồng này;
 - (c) Không có bất kỳ tranh chấp hay khiếu nại gì liên quan đến Hợp Đồng và căn hộ, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác;
 - (d) Bên Bán đã nhận được văn bản đề nghị chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba từ Bên Mua;
 - (e) Bên Nhận Chuyển Nhượng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp Đồng; và
 - (f) Bên Nhận Chuyển Nhượng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp Đồng này.
4. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 1 và 2 Điều này, Bên Nhận Chuyển Nhượng được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và Bản nội quy Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng này.
5. Thỏa thuận khác giữa Các Bên:
Bên Mua đồng ý rằng Bên Bán có quyền từ chối việc chuyển nhượng Hợp Đồng này nếu:

- a) Bên Bán có cơ sở để nghi ngờ Bên Nhận Chuyển Nhượng có dấu hiệu vi phạm Pháp luật về PCRT, bao gồm cả việc Bên Bán nhận được yêu cầu của Cơ quan Nhà nước liên quan đến vi phạm Pháp luật về PCRT đối với Bên Nhận Chuyển Nhượng hoặc việc Bên Bán, dựa trên thông tin và hồ sơ Bên Mua cung cấp và hệ thống dữ liệu nội bộ, xác định khả năng rủi ro cao và/hoặc có dấu hiệu vi phạm các nghĩa vụ và cam kết liên quan đến Pháp luật về PCRT; hoặc Bên Mua hoặc Bên Nhận Chuyển Nhượng từ chối cung cấp, không cung cấp, hoặc cung cấp không chính xác, không đầy đủ hoặc không nhất quán các thông tin hoặc tài liệu do Bên Bán yêu cầu nhằm mục đích PCRT, hoặc Bên Bán phát hiện bất kỳ dấu hiệu đáng ngờ nào theo Pháp luật về PCRT liên quan đến giao dịch chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Nhận Chuyển Nhượng hoặc theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật có liên quan; hoặc
- b) Bên Nhận Chuyển Nhượng không thuộc đối tượng được mua và sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật; hoặc
- c) Hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận cho căn hộ của Bên Mua đã được trình nộp cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; hoặc
- d) Có văn bản yêu cầu ngăn chặn việc chuyển nhượng của Bên Mua cho bên thứ ba từ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và/hoặc từ bên có quyền theo luật định để yêu cầu ngăn chặn việc chuyển nhượng; hoặc
- e) Việc chuyển nhượng Hợp Đồng này bị cấm theo quy định của pháp luật hiện hành hoặc bởi các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc theo Hợp Đồng này.

Điều 11. Phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và việc sử dụng căn hộ trong Nhà Chung Cư

- 1. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích căn hộ đã mua theo thỏa thuận của Hợp Đồng này và các trang thiết bị sử dụng riêng gắn liền với căn hộ như được nêu tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng ("**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua**"); có quyền sở hữu, sử dụng đối với Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư quy định tại khoản 3 Điều này.
- 2. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán bao gồm: như được quy định tại Phụ Lục 3 của Hợp Đồng.
- 3. Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong Nhà Chung Cư ("**Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư**") bao gồm:
 - a) Phần diện tích còn lại của Nhà Chung Cư ngoài Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán, Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua quy định tại Điều 11 Hợp Đồng; nhà sinh hoạt cộng đồng của Nhà Chung Cư;
 - b) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị sử dụng chung trong Nhà Chung Cư bao gồm: khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật và tường bao hộp kỹ thuật (nếu có), hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, hệ thống phòng cháy, chữa cháy và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu Nhà Chung Cư;
 - c) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài Nhà Chung Cư nhưng được kết nối với Nhà Chung Cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc trường hợp phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt;

- d) Các công trình công cộng trong khu vực Nhà Chung Cư nhưng không thuộc trường hợp đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc không thuộc trường hợp phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được phê duyệt bao gồm: sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung dự án đã được phê duyệt;
- e) Chỗ để xe đạp, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh, xe cho người khuyết tật cho các chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư;
- f) Chỗ để xe ô tô thuộc tầng hầm dành cho các chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư đăng ký sử dụng theo quy định tại điểm b) Khoản 1 Điều 6. Chỗ để xe ô tô không thuộc phần sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư được bố trí để phục vụ cho và thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu Nhà Chung Cư phù hợp với quy định pháp luật và Hợp Đồng này.

(Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư được xác định phù hợp với quy định của Luật Nhà ở và được quy định chi tiết tại Phụ Lục 3 của Hợp Đồng).

4. Các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác (nếu có) trong Nhà Chung Cư (như cửa hàng thương mại và dịch vụ khác...): như được quy định tại Phụ lục 3 của Hợp Đồng.
5. Các Bên nhất trí thỏa thuận mức Kinh Phí Quản Lý như sau:
 - (a) Tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này đến thời điểm Ban Quản Trị được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành Nhà Chung Cư với Đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư thì Kinh Phí Quản Lý là: 17.000 VNĐ (mười bảy nghìn đồng)/m2/tháng (chưa bao gồm Thuế GTGT). Mức kinh phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản Kinh Phí Quản Lý này cho Bên Bán cho 03 (ba) tháng đầu tiên vào thời điểm trước Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo. Sau đó, Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này hàng tháng trong vòng 07 (bảy) ngày đầu tiên của mỗi tháng. Các Bên thỏa thuận đính kèm tại Phụ Đính A, Phụ Lục 4 của Hợp Đồng là Danh mục các công việc, dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư cần sử dụng Kinh Phí Quản Lý trước khi bàn giao cho Ban Quản Trị.
 - (b) Sau khi Ban Quản Trị được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức kinh phí và việc đóng Kinh Phí Quản Lý sẽ do Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định và do Ban Quản Trị thỏa thuận với Đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư.
 - (c) Trường hợp Ủy ban Nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có Nhà Chung Cư có quy định về mức Kinh Phí Quản Lý thì mức phí này được đóng phù hợp quy định của Nhà nước, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.
6. Để làm rõ, Kinh Phí Quản Lý sẽ không bao gồm bất kỳ (các) phí dịch vụ đối với các dịch vụ giá trị gia tăng được Bên Bán hoặc bên thứ ba cung cấp, bố trí trong phạm vi Nhà Chung Cư hoặc để sử dụng bất kỳ tiện ích nào thuộc về Bên Bán được công bố tại từng thời điểm và áp dụng tùy từng trường hợp.
7. Ngoài Kinh Phí Quản Lý, Bên Mua phải đóng thêm Phí Sử Dụng Phần Chung Của Dự Án Tổng Thể (nếu Bên Mua có nhu cầu sử dụng) được thu trên cơ sở thống nhất giữa Bên Mua và Chủ Đầu Tư Dự Án Tổng Thể trực tiếp cho (i) Chủ Đầu Tư Dự Án Tổng Thể, hoặc (ii) đơn vị quản lý vận hành Phần Chung của Dự Án Tổng Thể, hoặc (iii) cho Bên Bán (trong trường hợp Bên Bán đồng ý thay mặt Bên Mua nộp khoản phí này), tùy theo thỏa thuận của các Bên.

Điều 12. Trách nhiệm của Các Bên và việc xử lý vi phạm Hợp Đồng

1. Hai Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền Giá Bán, Kinh Phí Bảo Trì, Kinh Phí Quản Lý và bất kỳ khoản tiền phải trả nào khác theo Hợp Đồng như sau:
 - (a) Nếu Bên Mua chậm thanh toán quá 14 (mười bốn) ngày kể từ ngày đến hạn phải

thanh toán Giá Bán, Kinh Phí Bảo Trì, Kinh Phí Quản Lý hoặc bất kỳ khoản tiền phải trả nào khác theo thỏa thuận tại Hợp Đồng hoặc quá thời hạn thanh toán tại đề nghị thanh toán của Bên Bán tùy thời điểm nào đến sau mà Bên Mua không thực hiện thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì sẽ bị tính tiền lãi chậm thanh toán trên tổng số tiền chậm thanh toán với lãi suất là: 0,033%/ngày (*không phải không ba ba phần trăm/ngày*) ("**Tiền Lãi Chậm Thanh Toán**") được tính bắt đầu từ ngày thứ 15 (mười lăm) kể từ ngày đến hạn phải thanh toán cho đến ngày thực trả hoặc đến ngày chấm dứt Hợp Đồng này, tùy ngày nào đến trước.

- (b) Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các khoản tiền đến hạn phải thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp Đồng, bao gồm cả Tiền Lãi Chậm Thanh Toán (nếu có), vượt quá 60 (sáu mươi) ngày, Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 15 của Hợp Đồng này. Trong trường hợp này, Bên Bán được quyền bán căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua nhưng phải thông báo bằng văn bản cho Bên Mua biết trước ít nhất 30 (ba mươi) ngày. Trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Bán thông báo cho Bên Mua về việc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này, Bên Bán sẽ hoàn trả số tiền Bên Bán đã nhận thanh toán từ Bên Mua mà không có tiền lãi sau khi đã khấu trừ tiền phạt vi phạm do Bên Mua vi phạm Hợp Đồng là 20% (*hai mươi phần trăm*) của Giá Bán Căn Hộ theo Hợp Đồng (chưa bao gồm thuế GTGT) ("**Tiền Phạt Vi Phạm**") và Tiền Lãi Chậm Thanh Toán theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều này tính đến ngày thực trả hoặc ngày chấm dứt Hợp Đồng, tùy ngày nào đến trước.

2. Hai Bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao căn hộ cho Bên Mua như sau:

- (a) Nếu Bên Mua đã thanh toán đầy đủ và đúng hạn Giá Bán, Kinh Phí Bảo Trì, Kinh Phí Quản Lý hoặc bất kỳ khoản tiền phải trả nào khác theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp Đồng này và/hoặc đã khắc phục đầy đủ các vi phạm về nghĩa vụ tài chính theo Hợp Đồng này (nếu có) nhưng quá thời hạn 90 (chín mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao căn hộ cho Bên Mua theo quy định tại Hợp Đồng này, thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm tính trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán với lãi suất là 0,033%/ngày (*không phải không ba ba phần trăm/ngày*) ("**Tiền Lãi Chậm Bàn Giao**") và được tính từ ngày thứ 91 (*chín mươi mốt*) kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến đến (i) Ngày Bàn Giao Căn Hộ, hoặc (ii) ngày chấm dứt Hợp Đồng, tùy ngày nào đến trước.
- (b) Nếu Bên Bán chậm bàn giao căn hộ theo quy định tại Hợp Đồng này quá 180 (một trăm tám mươi ngày) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến, thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp Đồng với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao căn hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng. Trường hợp Bên Mua tiếp tục thực hiện Hợp Đồng thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua một khoản Tiền Lãi Chậm Bàn Giao như quy định tại điểm (a) khoản 2 Điều 12 nói trên. Trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng, trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Mua thông báo cho Bên Bán về việc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng, Bên Bán phải hoàn trả toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán mà không có tiền lãi và thanh toán cho Bên Mua một khoản tiền phạt vi phạm do Bên Bán vi phạm Hợp Đồng là 20% (*hai mươi phần trăm*) của Giá Bán Căn Hộ theo Hợp Đồng (chưa bao gồm thuế GTGT) và Tiền Lãi Chậm Bàn Giao theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều này tính đến ngày chấm dứt Hợp Đồng.
- (c) Trong vòng 30 (*ba mươi*) ngày trước ngày kết thúc thời hạn chậm bàn giao 180 (*một trăm tám mươi*) ngày nêu tại điểm (b) khoản 2 Điều 12 trên đây, Bên Bán sẽ gửi cho Bên Mua đề xuất về thời hạn bàn giao dự kiến mới. Trường hợp Bên Mua đồng ý với đề xuất của Bên Bán bằng văn bản, các Bên sẽ (i) tiếp tục thực hiện Hợp Đồng, (ii) thời hạn bàn giao mới đối với căn hộ như được nêu tại đề

23

xuất của Bên Bán, (iii) sẽ nhận bàn giao căn hộ khi căn hộ đủ điều kiện bàn giao và Bên Bán gửi Thông Báo Bàn Giao theo đúng thời hạn bàn giao mới đã đề xuất và (iv) Bên Bán sẽ thanh toán cho Bên Mua khoản Tiền Lãi Chậm Bàn Giao theo quy định tại điểm (a) khoản 2 Điều 12 trên đây. Trường hợp Bên Mua không gửi ý kiến đồng ý bằng văn bản cho Bên Bán, các Bên sẽ thực hiện theo quy định tại điểm (b) khoản 2 Điều 12 nói trên.

- (d) Nếu quá 180 (một trăm tám mươi ngày) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến mà Bên Mua chưa gửi thông báo chấm dứt Hợp Đồng cho Bên Bán đồng thời căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao, Bên Bán sẽ gửi thông báo bàn giao căn hộ cho Bên Mua. Trong trường hợp Bên Mua không gửi thông báo chấm dứt Hợp Đồng cho Bên Bán trước ngày đến hạn nhận bàn giao căn hộ theo thông báo thì Bên Mua có nghĩa vụ nhận bàn giao căn hộ khi căn hộ đủ điều kiện bàn giao và Bên Bán sẽ thanh toán cho Bên Mua khoản Tiền Lãi Chậm Bàn Giao theo quy định tại điểm (a) khoản 2 Điều 12 trên đây tính đến Ngày Bàn Giao Căn Hộ và các quy định về bàn giao căn hộ tại Điều 8 của Hợp Đồng này được áp dụng.
3. Trường hợp Bên Mua từ chối nhận bàn giao căn hộ như nêu tại khoản 4 Điều 8 của Hợp Đồng, thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và được quyền bán căn hộ cho bên thứ ba khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua nhưng phải thông báo bằng văn bản cho Bên Mua biết trước ít nhất 30 (ba mươi) ngày. Trong vòng 30 (ba mươi) ngày làm việc kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng này, Bên Bán sẽ hoàn trả số tiền mà Bên Mua đã thanh toán mà không có tiền lãi sau khi đã khấu trừ khoản tiền phạt vi phạm được nêu tại điểm b khoản 1 Điều này do Bên Mua vi phạm Hợp Đồng này.

Điều 13. Cam kết của Các Bên

1. Bên Bán cam kết:

- (a) Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này thuộc quyền sở hữu của Bên Bán, không thuộc diện đã bán cho người khác và không thuộc diện bị cấm bán theo quy định của pháp luật; và
- (b) Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.

2. Bên Mua cam kết:

- (a) Bên Mua đã tìm hiểu, xem xét kỹ các thông tin liên quan tới căn hộ và Dự Án;
- (b) Bên Mua đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến căn hộ. Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp Đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;
- (c) Số tiền mua căn hộ theo Hợp Đồng này là hợp pháp và 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 này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua căn hộ này thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với Hai Bên;
- (d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua;

- (c) Chịu mọi trách nhiệm trong trường hợp chậm cung cấp hồ sơ hợp lệ cho Bên Bán để Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này và quy định pháp luật. Trường hợp tại thời điểm nộp hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận cho căn hộ, theo ý kiến của cơ quan thẩm quyền nếu Bên Mua không đáp ứng đủ điều kiện hoặc không thuộc đối tượng được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam, Bên Mua đồng ý sẽ chuyển nhượng Hợp Đồng hoặc thực hiện các hình thức xử lý khác theo quy định pháp luật;
- (f) Bên Mua sẽ hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với bất kỳ giao dịch nào giữa Bên Mua với bên thứ ba, nếu có, liên quan đến Hợp Đồng này mà Bên Bán không phải là một bên giao kết giao dịch đó, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán; và
- (g) Phù hợp với pháp luật về phòng, chống rửa tiền của Việt Nam ("**Pháp luật về PCRT**"), Bên Mua khẳng định, bảo đảm và cam kết rằng:
 - (A) Việc tham gia giao dịch mua bán căn hộ của Bên Mua không cấu thành hoặc có liên quan đến bất kỳ hành vi nào bị nghiêm cấm theo Pháp luật về PCRT. Theo đó, Bên Mua chịu trách nhiệm đối với bất kỳ khoản tiền nào được thanh toán trực tiếp cho Bên Bán hoặc thông qua bên thứ ba ("**Bên Thứ Ba Thanh Toán**") và việc thanh toán bất kỳ khoản tiền nào của Bên Thứ Ba Thanh Toán trong mọi trường hợp sẽ được coi là khoản thanh toán được thực hiện bởi Bên Mua theo các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này. Mọi khoản tiền Bên Mua hoặc Bên Thứ Ba Thanh Toán đã thanh toán hoặc sẽ thanh toán cho Bên Bán đều phải được tạo lập một cách hợp pháp và không thông qua bất kỳ hành động nào trái với hoặc vi phạm các quy định pháp luật của Việt Nam hoặc của bất kỳ quyền tài phán nào khác như các quy định về hình sự, khủng bố hoặc Pháp luật về PCRT;
 - (B) Bên Mua nghiêm túc tuân thủ Pháp luật về PCRT và đồng ý kịp thời cung cấp cho Bên Bán các chứng từ và/hoặc các thông tin, tài liệu để chứng minh nguồn gốc hợp pháp của khoản tiền thanh toán (bao gồm cả khoản thanh toán từ Bên Thứ Ba Thanh Toán) trong trường hợp Bên Bán nhận được yêu cầu xác minh nguồn gốc hợp pháp của khoản tiền thanh toán của Bên Mua từ cơ quan có thẩm quyền và Bên Mua sẽ phối hợp, thực hiện các công việc, hỗ trợ cần thiết khác để Bên Bán tuân thủ theo quy định của Pháp luật về PCRT; và
 - (C) Bên Mua sẽ bồi hoàn Bên Bán đối với bất kỳ thiệt hại, chi phí hay tổn thất nào mà Bên Bán phải gánh chịu do việc Bên Mua vi phạm (nếu có) các khẳng định, bảo đảm và cam kết được quy định tại điểm g, khoản 2, Điều 13 này.
 - (D) Trong trường hợp Cơ quan Nhà nước liên quan đến Pháp luật về PCRT xác định bằng văn bản có hành vi vi phạm các quy định Pháp luật về PCRT, Các Bên thống nhất hình thức và cách thức xử lý như sau:

Bên Bán, theo toàn quyền quyết định của mình, có quyền từ chối nhận khoản thanh toán không tuân thủ quy định Pháp luật về PCRT ("**Khoản Tiền Không Hợp Lệ**") và thông báo bằng văn bản cho Bên Mua về Khoản Tiền Không Hợp Lệ này. Khi đó, Bên Bán có quyền lựa chọn thực hiện một trong các hình thức xử lý sau:

- aa) hoàn trả Khoản Tiền Không Hợp Lệ cho Bên Mua hoặc Bên Thứ Ba Thanh Toán, tùy trường hợp áp dụng, và Bên Mua được coi là chưa hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đúng thời hạn theo Hợp Đồng. Theo đó, Bên Bán có quyền yêu cầu Bên Mua, trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày Bên Bán gửi văn bản thông báo cho Bên Mua, thanh toán bổ sung một khoản tiền hợp lệ tương đương với Khoản Tiền Không Hợp Lệ cùng với một khoản Tiền Lãi Chậm Thanh Toán tính trên Khoản Tiền Không Hợp Lệ tính từ thời điểm hoàn trả cho Bên Mua cho tới ngày Bên Bán nhận được đầy đủ số tiền thanh toán. Để làm rõ, các khoản tiền mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán theo quy định tại Điều mục (aa) tiết (D) điểm (g) khoản 2 Điều 13 này được xem là khoản thanh toán cho Giá Bán Căn Hộ và/hoặc các khoản thanh toán khác quy định tại khoản 1 Điều 3 và nếu Bên Mua chậm thanh toán các khoản tiền này cho Bên Bán theo quy định tại điểm (b) khoản 1 Điều 12, Bên Bán sẽ có quyền đơn phương chấm dứt theo quy định tại điểm (b) khoản 1 Điều 15 của Hợp Đồng này; hoặc
- bb) đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này trong trường hợp cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác định Bên Mua vi phạm các quy định của Pháp luật về PCRT bằng việc gửi một văn bản thông báo chấm dứt cho Bên Mua trước ngày chấm dứt Hợp Đồng ít nhất 15 (mười lăm) ngày, trong đó ấn định ngày chấm dứt Hợp Đồng. Khi Hợp Đồng bị chấm dứt trong trường hợp này, Bên Bán được quyền thực hiện các giao dịch liên quan đến căn hộ và/hoặc Hợp Đồng với bên thứ ba kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Đồng thời, việc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng nêu trên sẽ không ảnh hưởng đến các quyền của Bên Bán và biện pháp khắc phục khác của Bên Mua đối với Bên Bán theo quy định tại Hợp Đồng này. Theo đó, Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua các khoản tiền đã nhận theo quy định Hợp Đồng mà không có tiền lãi vào tài khoản của Bên Mua nêu tại Hợp Đồng trong vòng 30 ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng, hoặc
- cc) thực hiện theo quyết định, yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, bao gồm cả việc phong tỏa, niêm phong hoặc tạm giữ hoặc một phương thức xử lý khác theo quy định của pháp luật.
- h) Cam kết và đảm bảo rằng Bên Mua đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở phù hợp với quy định của pháp luật Việt Nam và các điều khoản, điều kiện được quy định trong Hợp Đồng này.
3. Việc ký kết Hợp Đồng này giữa Các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
4. Trong trường hợp một hoặc nhiều điều, khoản, điểm trong Hợp Đồng này bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật thì các điều, khoản, điểm khác của Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với hai Bên. Hai Bên sẽ thống nhất sửa đổi các điều, khoản, điểm bị tuyên vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của hai Bên.
5. Các Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng này.
6. Để làm rõ, Các Bên đồng ý rằng khi xảy ra sự kiện như nêu tại khoản 4 Điều 13 trên đây, hai Bên sẽ thống nhất sửa đổi các điều, khoản, điểm bị tuyên vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của hai Bên để luôn đảm bảo rằng:
- (i) quyền sử dụng và khai thác hoa lợi, lợi tức của Bên Mua, và
- (ii) quyền của Bên Bán nhận từ Bên Mua toàn bộ khoản tiền đã được thanh toán không bị hủy ngang mà không Bên nào phải bồi thường thiệt hại cho Bên còn lại, trừ trường hợp Bên có lỗi phải bồi thường cho Bên còn lại theo quy định pháp luật.

Điều 14. Sự Kiện Bất Khả Kháng

1. Các Bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng:
 - (a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
 - (b) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
 - (c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;
 - (d) Do chết hoặc mất khả năng thực hiện hành vi theo quy định của pháp luật hiện hành;
 - (e) Các sự kiện khác bao gồm: Do bất kỳ sự chậm trễ nào của cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền, hoặc do bất kỳ yêu cầu, công bố, thay đổi, ban hành, quyết định nào của cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền; do tình trạng khẩn cấp quốc gia với điều kiện các sự kiện này xảy ra một cách khách quan, 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.
 - (f) Các trường hợp khác do pháp luật quy định.
2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được xem là Sự Kiện Bất Khả Kháng.
3. Khi xuất hiện một trong các Sự Kiện Bất Khả Kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho Bên còn lại biết trong thời hạn 14 (mười bốn) ngày kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng (nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì Bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này). Việc Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để Bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp Đồng.
4. Việc thực hiện nghĩa vụ của Các Bên theo Hợp Đồng này sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng. Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi Sự Kiện Bất Khả Kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại điểm (e) khoản 1 Điều 15 của Hợp Đồng này.

Điều 15. Chấm dứt Hợp Đồng

1. Hợp Đồng này được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:
 - (a) Các Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng này bằng văn bản. Trong trường hợp này, Các Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng;
 - (b) Bên Mua chậm thanh toán theo quy định tại điểm (b) khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng;
 - (c) Bên Bán chậm bàn giao căn hộ theo quy định tại điểm (b) khoản 2 Điều 12 của Hợp Đồng;
 - (d) Chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế và Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ được quy định theo Hợp Đồng lớn hơn 5% và Bên Mua không gửi thông báo về việc lựa chọn một trong các phương thức xử lý như nêu tại điểm (k) khoản 1 Điều 6 của Hợp Đồng; hoặc

- (e) Trong trường hợp Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 180 (một trăm tám mươi) ngày, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng và hai Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này và việc chấm dứt Hợp Đồng này không được coi là vi phạm Hợp Đồng.
- (f) Bên Mua từ chối nhận bàn giao căn hộ theo quy định tại khoản 3 Điều 12 của Hợp Đồng;
- (g) Bên Mua vi phạm Pháp luật về PCRT theo Điều 13.2(g)(D) của Hợp Đồng.
2. Khi chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại khoản 1 Điều này, hậu quả của việc chấm dứt Hợp Đồng đối với mỗi trường hợp được Các Bên xử lý theo quy định nêu tại các điều khoản tương ứng tại Điều 6, Điều 12 và Điều 13 của Hợp Đồng. Khi xảy ra các điều kiện cho phép Hợp Đồng này bị chấm dứt như quy định tại điểm (b) hoặc điểm (c) hoặc điểm (d) hoặc điểm (f) khoản 1 Điều 15 này, thì Hợp Đồng bị chấm dứt hiệu lực kể từ ngày Bên được quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng gửi thông báo cho Bên kia về việc chấm dứt Hợp Đồng theo hình thức gửi quy định tại Điều 16 của Hợp Đồng này, trừ khi Các Bên có thỏa thuận khác về việc tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này. Khi xảy ra các điều kiện cho phép Hợp Đồng này bị chấm dứt như quy định tại điểm (e) khoản 1 Điều 15 này, việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng được thực hiện theo quy định pháp luật. Khi xảy ra các điều kiện cho phép Hợp Đồng này bị chấm dứt như quy định tại điểm (g) khoản 1 Điều 15 này, việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng được thực hiện theo điều khoản tương ứng tại Điều 13.2(g)(D)(bb) của Hợp Đồng và quy định của pháp luật.
3. Các Bên không được đơn phương chấm dứt Hợp Đồng ngoài các trường hợp được quy định tại Hợp Đồng này. Trong mọi trường hợp các Bên được quyền chấm dứt Hợp Đồng quy định tại Hợp Đồng này, Bên Mua sẽ phối hợp với Bên Bán để thực hiện các thủ tục cần thiết theo quy định của pháp luật hiện hành để chấm dứt Hợp Đồng này.

Điều 16. Thông báo

1. Địa chỉ để các bên nhận thông báo của bên kia:

Bên Bán:

CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI VÀ PHÁT TRIỂN KINH DOANH ÁNH SAO

Địa chỉ : Tầng 30, tháp 1, Tòa nhà Capital Place, 29 Liễu Giai, Phường Ngọc Khánh, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Email : hncustomer.relations@capitaland.com
ARhanoi@capitaland.com

Bên Mua:

Họ và tên : **HO, TSUNG-YU**

Địa chỉ : Toà The Sun Mễ Trì, Nam Từ Liêm Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại : 886919997111 Fax (nếu có):

Email : jacky.ho550429@gmail.com

2. Hình thức thông báo giữa Các Bên: thông qua thư gửi bằng bưu điện, chuyển phát nhanh hoặc thư điện tử (email) hoặc giao trực tiếp hoặc bao gồm một số hoặc tất cả các hình thức này.
3. Bên nhận thông báo:
- Đối với Bên Bán: Ông/Bà **Tổng Giám đốc**
 - Đối với Bên Mua: Ông/Bà **HO, TSUNG-YU**

4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp Đồng này phải được lập thành văn bản. Các Bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ liên lạc, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều 16 này và trong thời gian như sau:
- (a) vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
 - (b) vào ngày thứ ba kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi bằng thư chuyển phát nhanh;
 - (c) vào ngày gửi trong trường hợp phát gửi đến đúng địa chỉ liên lạc của người nhận với sự chứng kiến của thừa phát lại, dù có chữ ký hay không có chữ ký nhận của Bên kia; và/hoặc
 - (d) vào ngày thư điện tử (email) được gửi thành công đến đúng địa chỉ thư điện tử (email) ghi tại khoản 1 Điều 16 của Hợp Đồng này trong trường hợp được gửi bằng email. Được xem là gửi thành công đến đúng địa chỉ thư điện tử (email) khi thư điện tử của Bên gửi xác nhận "đã gửi/sent" mà không có thư điện tử phản hồi "thư chưa gửi hoặc gửi không thành công/outbox/un-delivery message". Trong trường hợp Bên gửi thư điện tử (email) nhận được thư điện tử phản hồi gửi không thành công, Bên gửi sẽ sử dụng phương thức khác để thông báo cho Bên còn lại.
5. Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo. Trong trường hợp đã có thay đổi về địa chỉ, hình thức hoặc tên người nhận thông báo mà Bên có thay đổi không thông báo lại cho Bên còn lại biết, thì Bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc Bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

Điều 17. Các thỏa thuận khác

1. Trong trường hợp Bên Mua có nhiều hơn một người, thì tất cả dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp Đồng này sẽ là các dẫn chiếu đến mỗi một và tất cả những người thuộc Bên Mua, và tất cả các nghĩa vụ và trách nhiệm của mỗi một và tất cả những người thuộc Bên Mua theo Hợp Đồng này là riêng rẽ và liên đới, và theo đó Bên Bán sẽ không có nghĩa vụ xác định các nghĩa vụ riêng rẽ hoặc đạt được sự đồng ý của mỗi một và tất cả những người thuộc Bên Mua. Để thuận tiện, mỗi một và tất cả những người thuộc Bên Mua sẽ ủy quyền cho người đầu tiên có tên trong phần mở đầu của Hợp Đồng làm người đại diện của mình để liên lạc và thực hiện các giao dịch được quy định tại Hợp Đồng này hoặc các văn kiện giao dịch khác với Bên Bán đối với hoặc liên quan đến căn hộ ("Người Đại Diện"). Tuy nhiên, nếu bất kỳ hoặc tất cả các tài liệu cần thiết yêu cầu phải có chữ ký của Bên Mua, thì tất cả những người thuộc Bên Mua phải ký bất kỳ hoặc tất cả tài liệu đó. Để làm rõ, khi có Giấy Chứng Nhận cấp cho căn hộ, Bên Bán sẽ bàn giao Giấy Chứng Nhận cho tất cả (các) Bên Mua có thông tin được nêu tại Phần mở đầu của Hợp Đồng này, trừ trường hợp Người Đại Diện có văn bản ủy quyền việc nhận Giấy Chứng Nhận được công chứng, chứng thực từ mỗi và tất cả những người thuộc Bên Mua.
2. Trong trường hợp Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận như quy định tại điểm (h) khoản 2 Điều 5 thì Bên Mua có nghĩa vụ chuyển số tiền có giá trị tương đương Đợt thanh toán cuối theo quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng này trong vòng 14 (mười bốn) ngày kể từ ngày Bên Mua nhận được thông báo thanh toán của Bên Bán tùy theo thỏa thuận của Các Bên phù hợp quy định pháp luật.
3. Tên gọi về số căn hộ, tầng, khối Nhà Chung Cư có thể được thay đổi trong quá trình cấp sổ nhà theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền nhưng không làm thay đổi vị trí thực tế của căn hộ và sẽ được Bên Bán thông báo tới Bên Mua trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày có thay đổi.

4. Thời điểm xác định Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán tiền cho Bên Bán là thời điểm số tiền chuyển khoản đã ghi có đầy đủ vào tài khoản của Bên Bán. Tất cả các khoản thuế, phí chuyển tiền và các khoản chi phí tương tự phải trả hoặc được tính liên quan đến các khoản thanh toán cho Bên Bán do Bên Mua tự chịu trách nhiệm chi trả. Bên Mua đảm bảo rằng Bên Bán luôn nhận được đầy đủ bất kỳ khoản tiền nào mà Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán theo quy định tại Hợp Đồng này.
5. Các Bên thống nhất việc gửi thư từ, tài liệu, hồ sơ, thông tin giữa Các Bên cũng cần tuân theo các quy định tại Điều 16 của Hợp Đồng này, tương tự như áp dụng đối với việc gửi thông báo giữa Các Bên.

Điều 18. Giải quyết tranh chấp

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. Trong thời hạn 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày một Bên thông báo bằng văn bản cho Bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được thương lượng giải quyết thì một Bên có quyền yêu cầu Tòa án có thẩm quyền tại Việt Nam giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Điều 19. Hiệu lực của Hợp Đồng

1. Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký được nêu tại phần đầu của Hợp Đồng.
2. Hợp Đồng này có 19 (mười chín) điều, với 32-33 trang tùy thuộc nội dung thông tin của Bên Mua và tiến độ thanh toán (chưa bao gồm các phụ lục đính kèm Hợp Đồng), được lập thành 04 (bốn) bản gốc bằng tiếng Việt có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 (một) bản gốc, Bên Bán giữ 03 (ba) bản gốc để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Nếu Bên Mua là người nước ngoài, Các Bên có thể ký thêm 02 (hai) bản gốc bằng tiếng Anh. Mỗi Bên sẽ giữ 01 (một) bản gốc bằng tiếng Anh. Trong trường hợp có sự khác nhau giữa bản tiếng Anh và bản tiếng Việt thì bản có lợi hơn cho Bên Mua được ưu tiên áp dụng.
3. Kèm theo Hợp Đồng này là 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có căn hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có căn hộ nêu tại điểm (a) khoản 2 Điều 5 của Hợp Đồng này đã được phê duyệt; 01 (một) Bản Nội quy Nhà Chung Cư; 01 (một) bản Danh mục vật liệu và thiết bị căn hộ; và các giấy tờ khác như: Thỏa thuận về việc xác định nguyên tắc, trách nhiệm bảo trì và quản lý, vận hành đối với phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung tại Dự án khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ - Vinhomes Park tại phường Tây Mỗ, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.
Các phụ lục đính kèm Hợp Đồng và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Các Bên là nội dung không tách rời Hợp Đồng này và có hiệu lực thi hành đối với Các Bên.

32

4. Trong trường hợp Các Bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp Đồng thì phải lập bằng văn bản có chữ ký và đóng dấu hợp lệ (nếu có) của Các Bên./.

ĐƠN MUA



Họ Tên: HO, TSUNG-YU

MND/CCCD/Hộ chiếu: 361344840

BÊN BÁN
CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI VÀ
PHÁT TRIỂN KINH DOANH ÁNH SAO



Họ Tên: LOW MUN KIT ALWIN

Chức vụ: Tổng Giám đốc



35

LUM

HANOI

LOẠI CĂN HỘ
UNIT TYPE

2BR/BI

TẦNG
LEVEL NO.
13-22, 24-33

SỐ CĂN HỘ
UNIT NO.

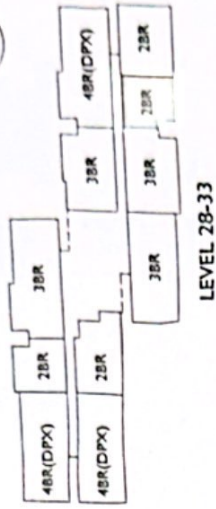
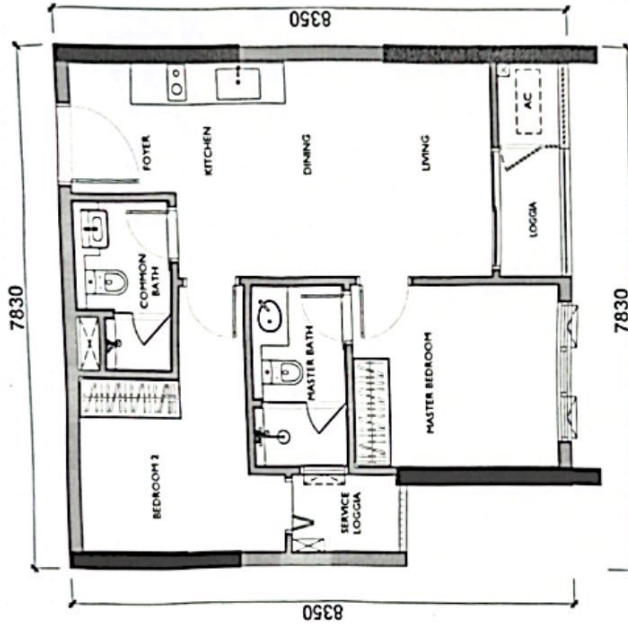
05 (13-17)
02 (20)
04 (18, 19, 21, 22, 24-27)
04 (28, 30, 32)
03 (29, 31, 33)

DIỆN TÍCH SỬ DỤNG
NFA

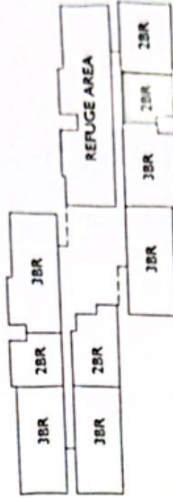
53.8m²

DIỆN TÍCH TẠO DỰNG
GFA

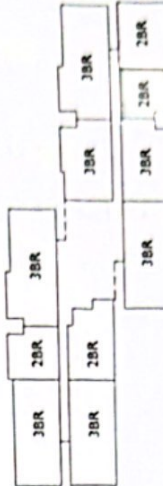
58.8m²



LEVEL 28-33



LEVEL 20



LEVEL 18, 19, 21, 22, 24-27



LEVEL 13-17

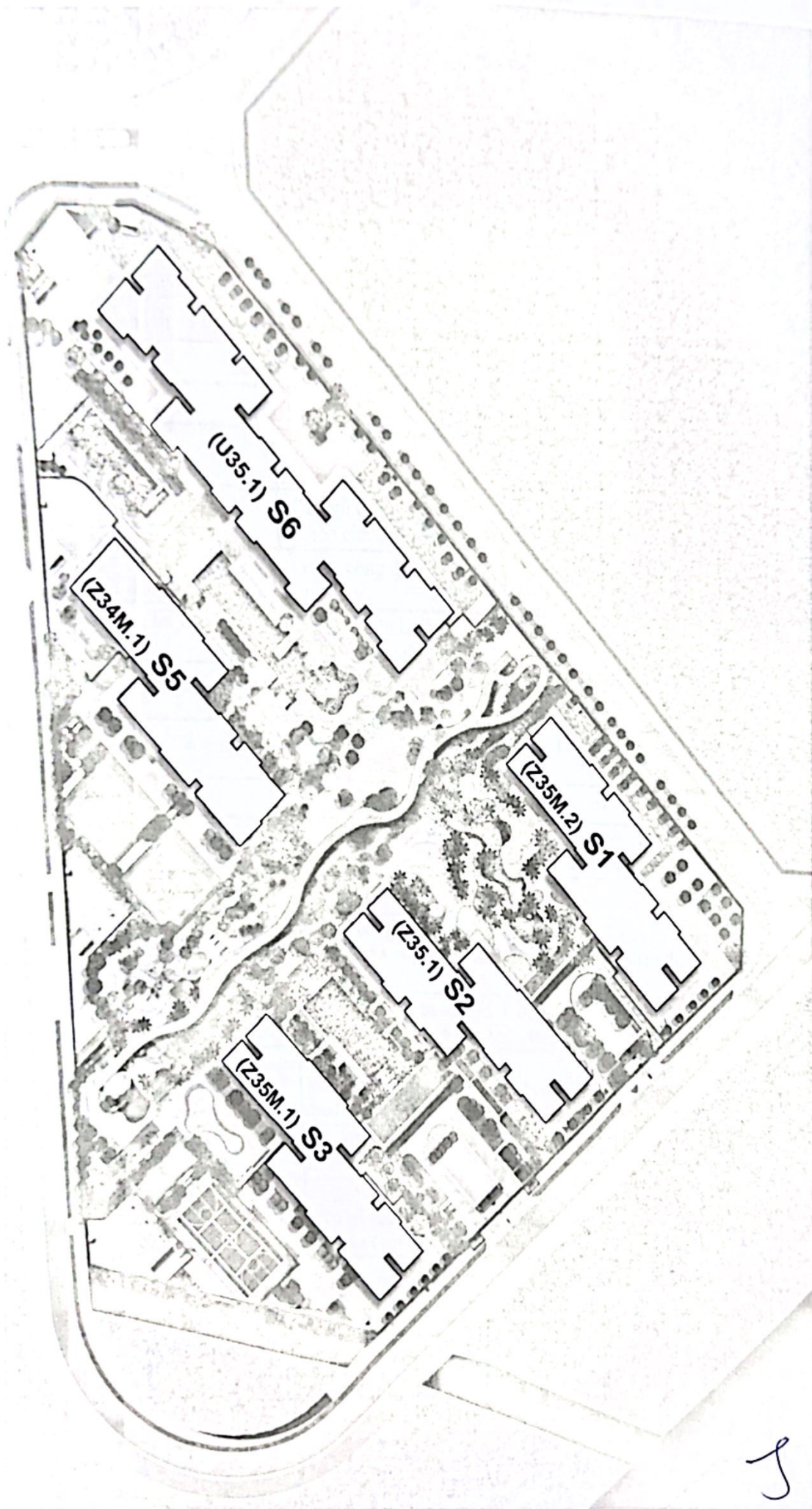
DISCLAIMER

- This plan is subject to change as may be approved by the relevant authorities.
- This plan is not drawn to scale. Dimensions are approximate.
- This plan is subject to change upon further details and M&E risers, size and location.
- The area and location of the unit are for illustration purposes only. Please refer to handover specifications and service package attached with SPA for more information.

KHUYẾN CAO

- Mặt bằng này có thể được thay đổi theo phê duyệt của cơ quan chức năng có thẩm quyền.
- Tỷ lệ không nhất thiết phải là tiêu chuẩn khi xây dựng hoàn thiện. Đơn vị đo lường là mm.
- Mặt bằng này có thể được thay đổi dựa theo thiết kế chi tiết của công trình nước mưa và hệ thống M&E, cả về kích thước và vị trí.
- Diện tích ở trên là do đặc tính và có thể thay đổi theo bản đồ đặc chính thức bởi các cơ quan có thẩm quyền.
- Sắp xếp nội thất và vật liệu hoàn thiện cho mục đích tham khảo.
- Vui lòng sử dụng các tiêu chuẩn để kiểm tra và giám sát chất lượng trong quá trình mua bán để biết thêm chi tiết.

Vui lòng sử dụng các tiêu chuẩn để kiểm tra và giám sát chất lượng trong quá trình mua bán để biết thêm chi tiết.



- Căn: 025.05
- Cần bổ sung file chữ ký gốc của KH:
- ☐ Phiếu tính giá
- ☐ Phiếu thông tin
- ☐ Bảo vệ dữ liệu cá nhân
- ☒ Giấy ủy quyền
- ☐ Văn bản khác nhận
- ☐ Khác:

GIẤY GIAO NHẬN TÀI LIỆU DOCUMENT TRANSMITTAL

: LUMI HANOI (SIGNATURE)

: 85.3103

: HO, TSUNG - YU

CUSTOMER

Hạng mục bàn giao / The handover list:

Bộ Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư - Tiếng Việt / Apartment SPA- VN version

Số/No.:

ASLTD/0997

01 bản/Original copy

Có đính kèm: Phiếu xác nhận nhu cầu cung cấp Thư bảo lãnh ngân hàng & Thỏa thuận xác định nguyên tắc, trách nhiệm bảo trì, quản lý, vận hành)

(including: Confirmation form of demand for providing a guarantee letter by bank & The Agreement of outlining principles and responsibilities for maintenance, management and operation)

Bộ Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư - Tiếng Anh / Apartment SPA - EN version

Số/No.:

ASLTD/0997

01 bản/Original copy

Có đính kèm: Phiếu xác nhận nhu cầu cung cấp Thư bảo lãnh ngân hàng & Thỏa thuận xác định nguyên tắc, trách nhiệm bảo trì, quản lý, vận hành)

(including: Confirmation form of demand for providing a guarantee letter by bank & The Agreement of outlining principles and responsibilities for maintenance, management and operation)

3) Giấy tờ khác, nếu có
Other document, if any

.....

..... bản/Original copy

BÊN BÀN GIAO/ THE HANDOVER PARTY

Nhân Viên Kinh doanh/ Sales Staff
(Ký, ghi rõ họ tên)
(Sign and write in full name)

Họ và tên:
Full name:
Ngày:
Date:

Hoàng Nữ Hiền Ngân
27/02/2025

BÊN NHẬN/ THE RECEIVING PARTY

Khách Hàng/ Customer
(Ký, ghi rõ họ tên)
(Sign and write in full name)

Họ và tên:
Full name:
Ngày:
Date:

HO TSUNG YU

LIÊN BÊN MUA (BUYER COPY)

CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI VÀ PHÁT TRIỂN KINH DOANH ÁNH SAO ("Chủ Đầu Tư")

C3-CH01-1, Dự án khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ - Vinhomes Park,
Phường Tây Mỗ, Đại Mỗ, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Số Series | Serial No.

PHIẾU XÁC NHẬN VỀ NHU CẦU CUNG CẤP THƯ BẢO LÃNH NGÂN HÀNG

TIÊU 1 - THÔNG TIN BÊN MUA

Ngày:

Sân:

Căn hộ:

S5.31.03

BÊN MUA

Họ tên:	HO, TSUNG-YU		
Số CCCD/Số Hộ Chiếu	361344840, cấp ngày: 06/01/2023 tại Ministry of Foreign Affairs, Republic of China		
Email:	jacky.ho550429@gmail.com	Điện thoại:	886919997111
Địa chỉ thường trú:	2nd Floor, No.168, Xinyi Road, Luzhou District, New Taipei City, Taiwan		
Địa chỉ liên lạc:	Toà The Sun Mễ Trì, Nam Từ Liêm Thành phố Hà Nội, Việt Nam		
Số tài khoản:			
Ngân hàng:			

Trong trường hợp Bên Mua có từ 02 (hai) người trở lên thì những người này tại đây ủy quyền cho người có tên đầu tiên trong thứ tự trên của Bên Mua là người đại diện được ủy quyền để thay mặt các Bên Mua thực hiện các giao dịch được quy định tại Phiếu Xác Nhận này và/hoặc các văn kiện giao dịch khác với Chủ Đầu Tư và mọi hành động của người đại diện được ủy quyền này sẽ ràng buộc tất cả những người thuộc Bên Mua. Các nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên Mua là các nghĩa vụ và trách nhiệm chung và liên đới đối với mỗi người và tất cả những người thuộc Bên Mua và Chủ Đầu Tư không có nghĩa vụ phải có được sự chấp thuận riêng rẽ của từng người đó. Tuy nhiên, cho dù có sự ủy quyền nêu trên, nếu bất kỳ hoặc tất cả các tài liệu cần phải có chữ ký của tất cả những người thuộc Bên Mua, thì tất cả những người đó phải ký vào các tài liệu đó.

(Chủ Đầu Tư và Bên Mua sau đây gọi riêng là "Bên" và gọi chung là "Các Bên")

XÉT RÀNG:

- Tôi/Chúng tôi là bên mua Căn Hộ chung cư tại Dự án Xây dựng các khu chức năng tại lô đất C3-CH01, C3-CH02, C3-CH03, C3-CX01 và C3-CX02 (có tên thương mại là **Lumi Hanoi**) thuộc Dự án Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ - Vinhomes Park ("**Dự Án**"), tọa lạc tại Phường Tây Mỗ, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam theo Hợp đồng mua bán Căn Hộ chung cư số **ASLTD/0997** ngày **27-02-2025** cùng các phụ lục đính kèm, thỏa thuận liên quan (sau đây gọi chung là "**HĐMB**");

Tôi/Chúng tôi nay ký **Phiếu Xác Nhận Về Nhu Cầu Cung Cấp Thư Bảo Lãnh Ngân Hàng** này ("**Phiếu Xác Nhận**") để đề nghị và xác nhận đồng ý thỏa thuận về việc phát hành, cung cấp chứng thư bảo lãnh bảo đảm nghĩa vụ bàn giao Căn Hộ chung cư của Chủ Đầu Tư cam kết trong HĐMB phù hợp với quy định của pháp luật (sau đây gọi là "**Thư Bảo Lãnh**") theo các nội dung và cam kết dưới đây.

1. Tôi/Chúng tôi đã được Chủ Đầu Tư thông tin đầy đủ về việc Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hà Nội ("**Ngân Hàng**") là đơn vị phát hành **Thư Bảo Lãnh**. Theo đó:
 - (a) Chủ Đầu Tư đã cung cấp cho Bên Mua thông tin bản sao Văn bản số 2916/CV-CNTPHN ngày 13/09/2024 của Ngân Hàng về việc cam kết phát hành **Thư Bảo Lãnh** cho các Bên Mua mua Căn Hộ tại Dự Án;
 - (b) Bên Mua hiểu rõ rằng, tại thời điểm ký kết HĐMB, Bên Mua được lựa chọn phát hành hoặc không phát hành **Thư Bảo Lãnh** đối với Căn Hộ chung cư của mình, cụ thể: (i) trường hợp Bên Mua lựa chọn phát hành **Thư Bảo Lãnh**, Bên Mua sẽ ký một văn bản riêng rẽ đề đề nghị phát hành **Thư Bảo Lãnh** ("**Phiếu Đề Nghị**") gửi Chủ Đầu Tư và có nghĩa vụ thanh toán cho Chủ Đầu Tư một khoản tiền chi phí thu xếp **Thư Bảo Lãnh** ("**Chi Phí Thu Xếp Bảo Lãnh**") theo mẫu **Phiếu Đề Nghị** đính kèm. Để làm rõ, Bên Mua có thể ký **Phiếu Đề Nghị** gửi Chủ Đầu Tư vào bất cứ thời điểm nào sau khi HĐMB được ký kết nhưng trong mọi trường hợp không muộn hơn thời hạn bàn giao Căn Hộ chung cư nêu tại HĐMB và **Thư Bảo Lãnh** chỉ được phát hành sau khi Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán **Chi Phí Thu Xếp Bảo Lãnh** cho Chủ Đầu Tư, hoặc (ii) trường hợp Bên Mua lựa chọn không phát hành **Thư Bảo Lãnh**, Bên Mua sẽ không có nghĩa vụ thanh toán cho Chủ Đầu Tư khoản tiền **Chi Phí Thu Xếp Bảo Lãnh** và việc ký **Phiếu Xác Nhận** này được hiểu là Bên Mua đã từ chối phát hành **Thư Bảo Lãnh** cũng như đồng ý từ bỏ quyền yêu cầu phát hành **Thư Bảo Lãnh** của mình mà không cần phải ký bất kỳ văn bản xác nhận nào khác, đồng thời Bên Mua cam kết: (x) không có bất kỳ khiếu nại, khiếu kiện gì liên quan đến việc phát hành **Thư Bảo Lãnh** và/hoặc ký **Phiếu Xác Nhận** này, và (y) đảm bảo bên nhận chuyển nhượng HĐMB hay bất kỳ bên thứ ba nào kế thừa quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo HĐMB (nếu có) sẽ tiếp tục kế thừa các cam kết của Bên Mua nêu tại **Phiếu Xác Nhận** này.
2. Bên Mua giao kết và ký kết **Phiếu Xác Nhận** này một cách tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc và sẽ không khiếu nại, khiếu kiện về các nội dung của **Phiếu Xác Nhận** này vì bất cứ lý do nào.

Phiếu Xác Nhận này được lập thành 02 bản gốc Tiếng Việt, Bên Mua và Chủ Đầu Tư mỗi bên giữ một (01) bản gốc có giá trị như nhau. Nếu Bên Mua là người nước ngoài, Các Bên có thể ký thêm 02 (hai) bản gốc bằng tiếng Anh. Mỗi Bên sẽ giữ 01 (một) bản gốc bằng tiếng Anh. Trong trường hợp có sự khác nhau giữa bản tiếng Anh và bản tiếng Việt thì bản tiếng Việt được ưu tiên áp dụng.

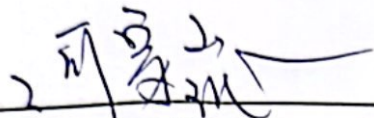
THƯ
HÀT T
Á
T

5²

Xác nhận của Bên Mua:

Bên Mua ký tên dưới đây xác nhận Bên Mua đồng ý với toàn bộ nội dung của Phiếu Xác Nhận này và cam kết thực hiện các thỏa thuận nêu tại Phiếu Xác Nhận này.

BÊN MUA



Họ Tên: HO, TSUNG-YU

CMND/CCCD/Hộ chiếu: 361344840

Xác nhận của Chủ Đầu Tư:

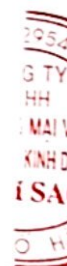
Chủ Đầu Tư đồng ý với toàn bộ nội dung đề nghị của Bên Mua nêu tại Phiếu Xác Nhận.

CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI VÀ PHÁT TRIỂN KINH DOANH ÁNH SAO



Họ Tên: LOW MUN KIT ALWIN

Chức danh: Tổng Giám đốc



Mẫu Phiếu Đề Nghị Bảo Lãnh Nhà Ở Hình Thành Trong Tương Lai
(đính kèm Phiếu Xác Nhận Về Nhu Cầu Cung Cấp Thư Bảo Lãnh Ngân Hàng)

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày [●] tháng [●] năm [●]

PHIẾU ĐỀ NGHỊ BẢO LÃNH NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI

Kính gửi: CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI VÀ PHÁT TRIỂN KINH DOANH ÁNH SAO
Địa chỉ: [●]

Tôi/Chúng tôi là:

[●] và Tên: [●]

Ấy chứng minh nhân dân/Hộ chiếu/Căn cước công dân số: [●] do [●] cấp ngày [●]

Địa chỉ thường trú: [●]

Địa chỉ liên lạc: [●]

Số điện thoại di động: [●]

Email: [●]

Số tài khoản đồng Việt Nam số: [●]

tại Ngân hàng [●]

Tôi/bên mua Căn Hộ chung cư tại Dự án Xây dựng các khu chức năng tại lô đất C3-CH01, C3-CH01, C3-H03, C3-CX01 và C3-CX02 (có tên thương mại là **Lumi Hanoi**) thuộc Dự án Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ - Vinhomes Park ("**Dự Án**"), tọa lạc tại Phường Tây Mỗ, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam theo Hợp đồng mua bán Căn Hộ chung cư số [] ngày [] cùng các phụ lục đính kèm, thỏa thuận liên quan sau đây gọi chung là "**HĐMB**";

Nay, do nhu cầu cá nhân, và trên cơ sở đã hoàn thành thanh toán Chi Phí Thu Xếp Bảo Lãnh¹, Tôi/Chúng tôi đề nghị Chủ Đầu Tư yêu cầu Ngân Hàng phát hành chứng thư bảo lãnh bảo đảm nghĩa vụ bàn giao Căn Hộ của Chủ Đầu Tư cam kết trong HĐMB phù hợp với quy định của pháp luật (sau đây gọi là "**Thư Bảo Lãnh**").

Tôi/Chúng tôi cam kết sẽ chuyển giao Thư Bảo Lãnh cho bên nhận chuyển nhượng HĐMB hay bất kỳ bên thứ ba nào kế thừa quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo HĐMB (nếu có) (gọi chung là "**Bên Nhận Chuyển Nhượng**") và đảm bảo Bên Nhận Chuyển Nhượng sẽ tiếp nhận, thực hiện các thủ tục liên quan và tiếp tục kế thừa các cam kết, nghĩa vụ của Bên Mua theo HĐMB liên quan đến Thư Bảo Lãnh.

BÊN ĐỀ NGHỊ

¹ Chi Phí Thu Xếp Bảo Lãnh theo quyết định và thông báo của Chủ Đầu Tư tùy từng thời điểm.

THỎA THUẬN

V/v: xác định nguyên tắc, trách nhiệm bảo trì và quản lý, vận hành đối với phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung tại Dự án khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ - Vinhomes Park tại phường Tây Mỗ, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Hôm nay, ngày 27-02-2025 tháng năm, các bên gồm:

BÊN BÁN NHÀ Ở

CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI VÀ PHÁT TRIỂN KINH DOANH ÁNH SAO

Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh Nghiệp số 0106882954 do Phòng Đăng ký Kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp, đăng ký lần đầu ngày 22 tháng 06 năm 2015, được sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **LOW MUN KIT ALWIN** Chức vụ: Tổng Giám đốc

Địa chỉ trụ sở chính: Ô C3-CH01-1, Dự án khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ - Vinhomes Park, Phường Tây Mỗ, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Địa chỉ liên hệ: Tầng 30, tháp 1, tòa nhà Capital Place, Số 29 Liễu Giai, Phường Ngọc Khánh, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại liên hệ: 024 3939 3232

Số tài khoản: 119002938220. Tại Ngân hàng: Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội

Mã số thuế: 0106882954

(sau đây gọi tắt là “Bên Bán”)

BÊN MUA NHÀ Ở

Ông (Bà) : **HO, TSUNG-YU**

CMND/CCCD/hộ chiếu số : 361344840, cấp ngày: 06/01/2023 tại Ministry of Foreign Affairs, Republic of China

Nơi đăng ký cư trú : 2nd Floor, No.168, Xinyi Road, Luzhou District, New Taipei City, Taiwan

Địa chỉ liên hệ : Toà The Sun Mễ Trì, Nam Từ Liêm Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại : 886919997111

Email : jacky.ho550429@gmail.com

Số tài khoản (nếu có) :

Mã số thuế (nếu có) :

(sau đây gọi tắt là “Bên Mua”)

Ấn cứ:

Hợp đồng mua bán Căn hộ số ASLTD/0997 đã ký ngày 27-02-2025 và các Phụ lục đính kèm (“Hợp Đồng Mua Bán”);

Nhu cầu và mong muốn của Các Bên;



Handwritten signature or mark.

Thỏa thuận về việc quản lý vận hành phần chung của Dự án Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ - Vinhomes Park, tại phường Tây Mỗ, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam (sau đây được gọi tắt là «Dự Án») giữa Bên Bán và chủ đầu tư là Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Thái Sơn, mã số doanh nghiệp 0305173688 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 22/8/2007 ("Chủ Đầu Tư Dự Án Tổng Thể").

Theo yêu cầu của Chủ Đầu Tư Dự Án Tổng Thể thông qua Bên Bán, Bên Mua theo đây đồng ý ký kết Thỏa Thuận này («Thỏa Thuận») với Bên Bán và thông qua Bên Bán nhất trí với Chủ Đầu Tư các nội dung dưới đây để thống nhất nguyên tắc, trách nhiệm bảo trì và quản lý, vận hành đối với Phần Chung Của Dự Án Tổng Thể (như được định nghĩa dưới đây) như sau:

Điều 1. Định nghĩa

Để làm rõ, trong phạm vi Thỏa Thuận này:

- 1.1 Nếu không có định nghĩa khác đi, các từ viết hoa trong Thỏa Thuận này sẽ được hiểu tương tự các từ viết hoa quy định tại Hợp Đồng Mua Bán.
- 1.2 **“Khu Căn Hộ”** được hiểu là toàn bộ các tầng căn hộ được thiết kế/quy hoạch cho mục đích để ở, không bao gồm các khu vực, diện tích được thiết kế/quy hoạch cho mục đích khác như trung tâm thương mại, văn phòng, trường học, khu dịch vụ khác....;
- 1.3 **“Khu Thương Mại”** là các khu vực, diện tích được thiết kế/quy hoạch cho mục đích kinh doanh dịch vụ, thương mại (như kinh doanh trung tâm thương mại, văn phòng...) và không phải để ở;
- 1.4 **“Dự Án”** hoặc **“Dự Án Tổng Thể”** là dự án khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ - Vinhomes Park (có tên thương mại là VINHOMES SMART CITY hoặc tên gọi khác theo quyết định của Chủ Đầu Tư Dự Án Tổng Thể hoặc Cơ quan có thẩm quyền tại từng thời điểm), có địa chỉ tại phường Tây Mỗ, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam;
- 1.5 **“Dự Án Thành Phần”** là phần dự án được Chủ Đầu Tư Dự Án Tổng Thể chuyển nhượng cho các Chủ Đầu Tư Thứ Cấp theo Hợp đồng chuyển nhượng một phần Dự Án được ký giữa Chủ Đầu Tư Dự Án Tổng Thể và Chủ Đầu Tư Thứ Cấp để Chủ Đầu Tư Thứ Cấp đầu tư, khai thác, kinh doanh phù hợp với quy định của pháp luật;
- 1.6 **“Phần Chung Của Dự Án Tổng Thể”** là tập hợp các diện tích, hệ thống trang thiết bị kỹ thuật, cơ sở hạ tầng, cảnh quan, tiện ích... có chức năng và mục đích sử dụng chung cho Dự Án, thuộc sở hữu chung hoặc sử dụng chung bởi các Chủ sở hữu có liên quan trong Dự Án theo Danh mục các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung quy định tại Phụ lục 2 của Thỏa Thuận này, được Chủ Đầu Tư Dự Án Tổng Thể thông báo sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm;
- 1.7 **“Chủ Đầu Tư Thứ Cấp”** là các bên (trong đó có Bên Bán) nhận chuyển nhượng một phần Dự Án Tổng Thể để đầu tư, khai thác, kinh doanh theo hợp đồng chuyển nhượng một phần dự án được ký kết với Chủ Đầu Tư Dự Án Tổng Thể;
- 1.8 **“CSH Căn Hộ”** là chủ sở hữu từ một căn hộ trở lên trong Khu Căn Hộ;
- 1.9 **“CSH Khác”** là chủ sở hữu của các khu vực/điện tích khác không phải Căn Hộ;
- 1.10 **“Nhà Chung Cư”** là tòa nhà chung cư thuộc Dự Án Tổng Thể;
- 1.11 **“Phí Quản Lý Phần Chung Của Dự Án Tổng Thể”** hoặc **“Phí Quản lý Hàng tháng ngoài nhà”** hoặc **“Phí Sử Dụng Phần Chung Của Dự Án Tổng Thể”** như quy định tại Hợp Đồng Mua Bán là mức phí dịch vụ cho việc quản lý, vận hành, bảo trì đối với Phần Chung Của Dự Án theo quy định tại Điều 5 của Thỏa Thuận này;
- 1.12 **“Căn Hộ”** nghĩa là căn hộ được Các Bên mua bán nêu tại Hợp Đồng Mua Bán;

2

- 1.13 “Dự Án Thành Phần Có Căn Hộ” nghĩa là Dự án Xây dựng các khu chức năng tại lô đất C3-CH01, C3-CH02, C3-CH03, C3-CX01 và C3-CX02 thuộc Dự án khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ - Vinhomes Park do Bên Bán làm chủ đầu tư và là một trong các Dự Án Thành Phần.
- 1.14 “Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư” là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của Nhà Chung Cư được xác định phù hợp với Luật Nhà ở và được Các Bên quy định chi tiết tại Phụ đính 1, Phụ Lục 3 của Hợp Đồng Mua Bán.

Điều 2. Nguyên tắc xác định phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư Dự Án Tổng Thể

Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư Dự Án Tổng Thể sẽ là toàn bộ diện tích đất trong Nhà Chung Cư và Dự Án thuộc quyền sử dụng hợp pháp của Chủ Đầu Tư Dự Án Tổng Thể, các diện tích, hạng mục, công trình và tiện ích không được phân bổ vào giá bán Căn Hộ và nằm ngoài Phần Chung Của Dự Án Tổng Thể. Để làm rõ, các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư Dự Án Tổng Thể không bao gồm các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu riêng của các Chủ Đầu Tư Thứ Cấp và/hoặc Dự Án Thành Phần.

Điều 3. Thỏa thuận về việc bảo trì trong Dự Án

- 3.1 Đối với Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư: thực hiện theo quy định pháp luật, thỏa thuận giữa Bên Mua và các CSH Căn Hộ, CSH Khác của Nhà Chung Cư hoặc/và với Bên Bán là Công ty TNHH Thương mại và Phát triển Kinh doanh Ánh Sao.
- 3.2 Đối với Phần Chung Của Dự Án Tổng Thể:
- Việc bảo trì các hạng mục thuộc Phần Chung Của Dự Án Tổng Thể: được tính vào Phí Quản Lý Phần Chung Của Dự Án Tổng Thể do Chủ Đầu Tư Dự Án Tổng Thể hoặc đơn vị quản lý vận hành do Chủ Đầu Tư Dự Án Tổng Thể chỉ định thực hiện.
 - Bên Mua có trách nhiệm đóng góp Phí Quản Lý Phần Chung Của Dự Án Tổng Thể cho Chủ Đầu Tư Dự Án Tổng Thể hoặc đơn vị quản lý vận hành do Chủ Đầu Tư Dự Án Tổng Thể chỉ định theo nguyên tắc quy định tại Điều 4 của Thỏa Thuận này.

Điều 4. Thỏa thuận về việc quản lý, vận hành trong Dự Án Tổng Thể

- 4.1 Việc quản lý, vận hành Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư: được thực hiện theo quy định của pháp luật và Hợp Đồng Mua Bán được ký kết giữa Bên Bán với Bên Mua.
- 4.2 Việc quản lý, vận hành Phần Chung Của Dự Án Tổng Thể được thống nhất thực hiện như sau:
- Các Bên đồng ý rằng Chủ Đầu Tư Dự Án Tổng Thể hoặc bên thứ ba do Chủ Đầu Tư Dự Án Tổng Thể chỉ định là đơn vị quản lý, vận hành Phần Chung Của Dự Án Tổng Thể để đảm bảo việc vận hành, quản lý thống nhất chung trên toàn Dự Án Tổng Thể.
 - Khi chưa thành lập Ban Quản Trị của Nhà Chung Cư: Bên Bán sẽ ký kết Hợp đồng dịch vụ quản lý Phần Chung Của Dự Án Tổng Thể với đơn vị quản lý vận hành do Chủ Đầu Tư Dự Án Tổng Thể chỉ định theo mẫu chung do Chủ Đầu Tư Dự Án Tổng Thể ban hành tại từng thời điểm.
 - Khi Ban Quản Trị của Nhà Chung Cư được thành lập: Ban Quản Trị sẽ kế thừa và/hoặc ký kết Hợp đồng dịch vụ quản lý Phần Chung Của Dự Án Tổng Thể với đơn vị quản lý vận hành do Chủ Đầu Tư Dự Án Tổng Thể chỉ định tại từng thời điểm theo mẫu hợp đồng chung của đơn vị quản lý vận hành.

3

Điểm 5. Thỏa thuận về Phí quản lý

Phí quản lý vận hành Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư: Được quy định tại điểm a khoản 5 Điều 11 của Hợp Đồng Mua Bán ("**Phí Quản Lý Nhà Chung Cư**").

Phí Quản Lý Phần Chung Của Dự Án Tổng Thể:

Các Bên thống nhất và đồng ý rằng, không phụ thuộc vào mức Phí Quản Lý Nhà Chung Cư, Bên Mua và các chủ sở hữu khác của Dự Án Thành Phần Có Căn Hộ có trách nhiệm đóng Phí Quản Lý Phần Chung Của Dự Án Tổng Thể kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ theo quy định cụ thể như sau:

Phí Quản Lý Phần Chung Của Dự Án Tổng Thể được Bên Mua đóng trực tiếp cho và theo thông báo của đơn vị quản lý vận hành Phần Chung Của Dự Án Tổng Thể do Chủ Đầu Tư Dự Án Tổng Thể chỉ định trên cơ sở kết quả kiểm toán của năm liền kề trước đó. Trong trường hợp Bên Bán đã thay mặt Bên Mua nộp khoản Phí Quản Lý Phần Chung Của Dự Án Tổng Thể cho Chủ Đầu Tư Dự Án Tổng Thể, Bên Mua có trách nhiệm hoàn lại cho Bên Bán hoặc đề nghị đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư chuyển lại cho Bên Bán (nếu phần Phí Quản Lý Phần Chung Của Dự Án Tổng Thể được nộp cho đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư).

Phí Quản Lý Phần Chung Của Dự Án Tổng Thể sẽ được tính theo (i) diện tích sử dụng Căn Hộ thực tế nêu tại thông báo bàn giao Căn Hộ lần đầu được Bên Bán gửi cho Bên Mua (trong trường hợp quá thời hạn bàn giao Căn Hộ nêu tại thông báo bàn giao Căn Hộ lần đầu mà biên bản bàn giao Căn Hộ chưa được Bên Mua ký kết), hoặc (ii) diện tích sử dụng Căn Hộ thực tế được ghi trong biên bản bàn giao Căn Hộ được ký giữa Bên Bán và Bên Mua (kể cả trường hợp được ký sau thời hạn bàn giao Căn Hộ nêu tại thông báo bàn giao Căn Hộ lần đầu), tùy trường hợp được áp dụng.

Để làm rõ, mức Phí Quản Lý Phần Chung Của Dự Án Tổng Thể này chỉ là tạm tính. Trường hợp mức Phí Quản Lý Phần Chung Của Dự Án Tổng Thể thực tế của năm áp dụng có chênh lệch so với mức phí tạm tính theo thông báo của đơn vị quản lý vận hành Phần Chung Của Dự Án Tổng Thể, thì Bên Mua và đơn vị quản lý vận hành Phần Chung Của Dự Án Tổng Thể có trách nhiệm thanh toán giá trị của phần chênh lệch cho nhau trong thời hạn theo thông báo của đơn vị quản lý vận hành. Mức Phí Quản Lý Phần Chung Của Dự Án Tổng Thể thực tế được xác định trên cơ sở mức phí theo kết quả kiểm toán của năm liền kề trước đó cộng 10% lãi của đơn vị quản lý vận hành Phần Chung Của Dự Án Tổng Thể.

-) Chi tiết về phạm vi dịch vụ tính trong Phí Quản Lý Phần Chung Của Dự Án Tổng Thể được quy định tại Phụ Lục 01 đính kèm Thỏa Thuận này.
-) Để làm rõ, Phí Quản Lý Phần Chung Của Dự Án Tổng Thể như quy định tại điểm (a) nêu trên đã bao gồm việc bảo dưỡng, bảo trì các hạng mục thuộc Phần Chung Của Dự Án Tổng Thể, nhưng không bao gồm việc sửa chữa, thay thế lớn có giá trị từ 5 tỷ đồng trở lên/lần sửa chữa, thay thế. Trường hợp phát sinh các hạng mục phải sửa chữa, thay thế, nâng cấp lớn hoặc toàn diện thì đơn vị quản lý đề xuất và Chủ Đầu Tư Dự Án Tổng Thể sẽ thống nhất với Bên Bán hoặc Ban Quản Trị của Nhà Chung Cư và Các Chủ Đầu Tư Thứ Cấp khác hoặc ban quản trị các Dự Án Thành Phần khác của Dự Án Tổng Thể. Sau khi thống nhất, chi phí sửa chữa, nâng cấp, thay thế sẽ trích từ quỹ bảo trì Nhà Chung Cư, quỹ bảo trì các Dự Án Thành Phần khác của Dự Án Tổng Thể theo tỷ lệ diện tích sàn xây dựng của từng Dự Án Thành Phần/tổng diện tích sàn xây dựng của Dự Án Tổng Thể. Bên Bán hoặc Ban Quản Trị của Nhà Chung Cư có trách nhiệm chuyển số tiền bảo trì được phân bổ tương ứng cho Chủ Đầu Tư Dự Án Thành Phần hoặc đơn vị quản lý vận hành do Chủ Đầu Tư Dự Án Tổng Thể chỉ định để Chủ Đầu Tư Dự Án Tổng Thể hoặc đơn vị quản lý vận hành do Chủ Đầu Tư Dự Án Tổng Thể chỉ định đầu mỗi thanh toán cho đơn vị bảo trì.

- 1) Trường hợp không thỏa thuận được việc trích quỹ bảo trì như quy định tại Mục (c) nêu trên vì bất kỳ lý do gì làm ảnh hưởng đến sinh hoạt, vận hành bình thường của Dự Án Tổng Thể thì Các Bên đồng ý rằng, Chủ Đầu Tư Dự Án Tổng Thể, Bên Bán và các Chủ Đầu Tư Thứ Cấp khác có thể xem xét (nhưng không có nghĩa vụ) ứng trước tiền để thực hiện sửa chữa, nâng cấp, thay thế lớn. Toàn bộ tiền ứng trước này (với điều kiện được chi một cách hợp lý, hợp lệ) sẽ được cộng và phân bổ vào Phí Quản Lý Phần Chung Của Dự Án Tổng Thể cho năm liên kế, theo đó, đơn vị quản lý vận hành Phần Chung Của Dự Án Tổng Thể có trách nhiệm thu từ Bên Mua và hoàn trả cho lại tương ứng cho Chủ Đầu Tư Dự Án Tổng Thể, Bên Bán và các Chủ Đầu Tư Thứ Cấp khác.

Điều 6. Thỏa thuận khác

- 5.1 Các công trình, diện tích, tiện ích, trang thiết bị sử dụng chung của Dự Án Tổng Thể (không bao gồm Dự Án Thành Phần Có Căn Hộ) tại danh mục các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Dự Án Tổng Thể đính kèm tại Phụ Lục 2 của Thỏa Thuận này có thể được Chủ Đầu Tư Dự Án Tổng Thể xác định lại và điều chỉnh cho phù hợp với thực trạng quản lý và vận hành của Dự Án Tổng Thể theo văn bản thông báo của Chủ Đầu Tư Dự Án Tổng Thể hoặc hồ sơ/bản vẽ nguyên tắc và/hoặc thực tế, vận hành Dự Án Tổng Thể do Chủ Đầu Tư Dự Án Tổng Thể đưa ra.
- 5.2 Đối với các công trình, diện tích, tiện ích, trang thiết bị được sử dụng chung của Nhà Chung Cư thì việc điều chỉnh các hạng mục thuộc sở hữu, sử dụng chung của Nhà Chung Cư sẽ thực hiện theo nguyên tắc do Bên Bán thỏa thuận với các chủ sở hữu của Nhà Chung Cư và/hoặc Chủ Đầu Tư (nếu có).
- 6.3 Trong trường hợp Bên Mua không hoàn thành nghĩa vụ đóng góp Phí Quản Lý Của Dự Án Tổng Thể và/hoặc chi phí thuộc trách nhiệm của mình liên quan tới việc bảo trì, quản lý, vận hành phần chung của Dự Án Tổng Thể theo quy định tại Thỏa Thuận này, Công ty quản lý/Chủ Đầu Tư Dự Án Tổng Thể có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) (i) trích khoản thu từ việc khai thác các Phần Chung Của Dự Án Tổng Thể (nếu có) để tạm ứng thanh toán cho khoản chi phí này; (ii) không cho sử dụng hoặc/và ngừng cung cấp một/một số tiện ích, dịch vụ liên quan cho đến khi Bên Mua đóng góp đầy đủ và/hoặc áp dụng các biện pháp khác theo quy định nêu tại Nội Quy Quản Lý Dự Án Tổng Thể được ban hành vào từng thời điểm.
- 6.4 Đối với các hạng mục thuộc Phần Chung Của Dự Án Tổng Thể mà theo quy định Chủ Đầu Tư Dự Án Tổng Thể phải bàn giao cho Nhà nước hoặc các đơn vị cung cấp dịch vụ công ích khác quản lý, vận hành thì Bên Mua và các chủ sở hữu khác của Dự Án Tổng Thể vẫn có trách nhiệm đóng góp Phí Quản Lý Phần Chung Của Dự Án Tổng Thể trong giai đoạn chưa bàn giao theo đúng nguyên tắc như quy định tại Điều 3 và 4 của Thỏa Thuận này.
- Trường hợp cơ quan Nhà Nước đồng ý để Chủ Đầu Tư Dự Án Tổng Thể tiếp tục quản lý, vận hành đối với công trình, diện tích, tiện ích nêu trên để phục vụ chung cho Dự Án Tổng Thể thì Bên Mua và các chủ sở hữu khác của Dự Án Tổng Thể có trách nhiệm đóng góp Phí Quản Lý Phần Chung Của Dự Án Tổng Thể để duy trì cảnh quan và tiện ích theo tiêu chuẩn chung của Dự Án Tổng Thể.
- 6.5 Chủ Đầu Tư Dự Án Tổng Thể (và/hoặc nhà cung cấp dịch vụ do Chủ Đầu Tư Dự Án Tổng Thể chỉ định) có quyền khai thác, sử dụng (mà không phải trả tiền cho các chủ sở hữu) các Phần Chung Của Dự Án Tổng Thể để cung cấp các dịch vụ thiết yếu cho các chủ sở hữu, người sử dụng trong Dự Án Tổng Thể (như điện, nước, thông tin liên lạc, truyền hình, điện thoại, internet...).
- 6.6 Bên Mua đồng ý và ủy quyền để Chủ Đầu Tư Dự Án Tổng Thể tiến hành các thủ tục bàn giao Hệ thống cấp điện của Dự Án Tổng Thể cho quan nhà nước hoặc bên thứ ba và nhận bồi hoàn các khoản chi phí đầu tư (nếu có), đồng thời đồng ý ủy quyền cho Chủ Đầu Tư Dự Án Tổng Thể / Công ty quản lý quản lý và sử dụng khoản bồi hoàn này để bảo trì các Phần Chung Của Dự Án Tổng Thể.

Điều 7. Điều khoản chung

5

- 1 Trường hợp Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng Mua Bán/Căn Hộ cho bên thứ ba ("**Bên Nhận Chuyển Nhượng**"), toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Thỏa Thuận này sẽ được tự động chuyển nhượng cho Bên Nhận Chuyển Nhượng.
- 2 Bên Mua có nghĩa vụ (i) cung cấp đầy đủ nội dung tại Thỏa Thuận này cho Bên Nhận Chuyển Nhượng và Bên Nhận Chuyển Nhượng có trách nhiệm kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Thỏa Thuận này; (ii) cung cấp cho Bên Nhận Chuyển Nhượng bản gốc Thỏa Thuận này khi thực hiện việc chuyển nhượng Hợp Đồng Mua Bán; và (iii) đảm bảo cho Bên Bán tránh khỏi bất kỳ tranh chấp, khiếu nại, thiệt hại nào phát sinh từ việc chuyển nhượng Thỏa Thuận này.
- 3 Trường hợp Bên Mua vi phạm việc cung cấp hồ sơ, thông tin, cam kết như nêu tại Điều này, thì Bên Mua tự chịu trách nhiệm giải quyết các vấn đề phát sinh liên quan đến việc thực hiện Thỏa Thuận này và các thỏa thuận khác có liên quan.
- 4 Trường hợp bất kỳ thỏa thuận nào của Bên Bán với Bên Mua và/hoặc các quyết định của Hội nghị Nhà Chung Cư/cụm Nhà Chung Cư trong Dự Án Tổng Thể có mâu thuẫn với các nguyên tắc, quy định tại Thỏa Thuận này thì Các Bên đồng ý rằng các quy định tại Thỏa Thuận này sẽ được ưu tiên áp dụng.
- 7.5 Thỏa Thuận này có hiệu lực kể từ ngày ký.
- 7.6 Việc ký kết Thỏa Thuận này giữa Các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối. Trong quá trình thực hiện, nếu cần thay đổi hoặc bổ sung nội dung thì Các Bên thỏa thuận lập bằng văn bản có chữ ký của Các Bên.
- 7.7 Để tránh hiểu nhầm, bất kể các quy định khác đi tại Thỏa Thuận này, nếu có, trong mọi trường hợp (trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán), Bên Bán không có bất kỳ nghĩa vụ nào liên quan đến việc thực hiện, hoàn thành bất cứ công việc nào thuộc thẩm quyền, trách nhiệm hoặc phạm vi quản lý của Chủ Đầu Tư, các Chủ Đầu Tư Thứ Cấp khác, các CSH Căn Hộ, CSH khác, Bên Bán và/hoặc bất kỳ bên thứ ba nào khác.

Thỏa Thuận này được lập thành 04 (bốn) bản và có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 03 (ba) bản để làm cơ sở thực hiện. Nếu Bên Mua là người nước ngoài, Các Bên có thể ký thêm 02 (hai) bản gốc bằng tiếng Anh. Mỗi Bên sẽ giữ 01 (một) bản gốc bằng tiếng Anh. Trong trường hợp có sự khác nhau giữa bản tiếng Anh và bản tiếng Việt thì bản tiếng Việt được ưu tiên áp dụng.

BÊN MUA



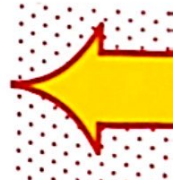
Họ Tên: HO, TSUNG-YU

CMND/CCCD/Hộ chiếu: 361344840



Họ Tên: LOW MUN KIT ALWIN

Chức vụ: Tổng Giám đốc





PHỤ LỤC 01

(Đính kèm Thỏa Thuận về việc xác định nguyên tắc, trách nhiệm bảo trì và quản lý, vận hành đối với phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung tại Dự án khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ - Vinhomes Park tại phường Tây Mỗ, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam)

PHẠM VI DỊCH VỤ QUẢN LÝ, VẬN HÀNH CHO PHẦN CHUNG CỦA DỰ ÁN TỔNG THỂ

Phí Quản lý Hàng tháng ngoài nhà sẽ được xác định phù hợp với tiêu chuẩn dịch vụ tại Dự Án Tổng Thể và quy định của pháp luật, bao gồm các khoản chi phí sau:

- a) Chi phí điện, nước tại Phần Chung Của Dự Án Tổng Thể (tương ứng với phần chi phí được phân bổ cho Nhà Chung Cư);
- b) Phí cho các dịch vụ do đơn vị quản lý vận hành Phần Chung Của Dự Án Tổng Thể cung cấp theo quy định tại Hợp đồng dịch vụ quản lý Phần Chung Của Dự Án Tổng Thể;
- c) Các chi phí nhân sự, phụ cấp khác cho các Cán bộ nhân viên thuộc Hợp đồng dịch vụ quản lý Phần Chung Của Dự Án Tổng Thể và các chi phí hợp lý khác phục vụ cho hoạt động quản lý, vận hành Phần Chung Của Dự Án Tổng Thể;
- d) Bảo hiểm cháy nổ, bảo hiểm trách nhiệm công cộng cho Phần Chung Của Dự Án Tổng Thể (tương ứng với phần chi phí được phân bổ cho Nhà Chung Cư) (không tính bảo hiểm dành cho người hoặc tài sản trong phạm vi khu vực sở hữu riêng);
- e) Phí dịch vụ cho việc dọn dẹp, làm sạch, thu gom và xử lý rác cũng như các phí dịch vụ khác nhằm đảm bảo cảnh quan chung ngoài nhà;
- f) Chi phí cho dịch vụ kiểm tra chỉ số tiêu thụ điện, nước, thu và thanh toán tiền điện, nước và các sinh hoạt phí khác;
- g) Chi phí kiểm soát côn trùng và các động vật gây hại (chuột, bọ, gián, mối...);
- h) Chi phí bảo vệ vòng ngoài;
- i) Chi phí chăm sóc và duy trì cảnh quan cây xanh chung tại Dự Án Tổng Thể;
- j) Chi phí kiểm toán hàng năm;
- k) Chi phí vận hành, bảo trì, bảo dưỡng, sửa chữa các công trình, tiện ích chung của Dự Án Tổng Thể: Hồ cảnh quan, đài phun nước; sân chơi trẻ em và sân chơi vận động liên hoàn; khu công viên, khu thể thao, hồ bơi, tiện ích ngoài nhà ... (trừ các chi phí bảo trì, bảo dưỡng lớn – giá trị từ 5 tỷ đồng trở lên cho 1 lần hoặc hạng mục thực hiện);
- l) Chi phí vận hành, bảo trì, bảo dưỡng, sửa chữa cơ sở hạ tầng, hệ thống chung của Dự Án Tổng Thể: Hệ thống giao thông, hệ thống chiếu sáng đô thị, hệ thống xử lý nước thải, cấp thoát nước.... (trừ các chi phí bảo trì, bảo dưỡng lớn – giá trị từ 5 tỷ đồng trở lên cho 1 lần hoặc hạng mục thực hiện);
- m) Các chi phí khác theo quy định tại Hợp đồng dịch vụ quản lý Phần Chung Của Dự Án Tổng Thể và quy định của pháp luật.

37

PHỤ LỤC 02

(Đính kèm Thỏa Thuận về việc xác định nguyên tắc, trách nhiệm bảo trì và quản lý, vận hành đối với phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung tại Dự án khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ - Vinhomes Park tại phường Tây Mỗ, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam)

DANH MỤC PHẦN CHUNG CỦA DỰ ÁN TỔNG THỂ

1. Hệ thống kỹ thuật bên ngoài Nhà Chung Cư sử dụng chung của Dự Án Tổng Thể:

	Lưu ý: - Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Chung của Dự Án bao gồm các diện tích, hạng mục, công trình, trang thiết bị và tiện ích phục vụ chung cho Dự Án thuộc sở hữu chung hoặc sử dụng chung (theo bố trí của Chủ Đầu Tư Dự Án Tổng Thể vào từng thời điểm) của các CSH Căn Hộ, các CSH Khác và chủ đầu tư trong Dự Án. - Việc sử dụng và bảo trì đối với các diện tích, công trình và tiện ích được sở hữu chung, sử dụng chung sẽ được thực hiện theo quy định pháp luật và thỏa thuận của Các Bên.		
STT	Nội dung	Thuộc sở hữu chung của Dự Án (giữa các CSH Căn Hộ và một/các CSH Khác tại Dự Án)	Thuộc sở hữu chung của Dự Án Thành Phần (giữa các CSH Căn Hộ tại Dự Án Thành Phần và một/các CSH Khác tại Dự Án Thành Phần)
	Hệ thống cấp điện		
1	• Phần hệ thống điện từ lưới cao thế/trung thế đến các trạm biến áp hạ thế của Dự Án (bao gồm cả trạm biến áp hạ thế) (không bao gồm hệ thống điện của Dự Án Thành Phần như tại Mục 2 bên dưới)	X	
2	• Không áp dụng		
	Hệ thống cấp thoát nước		
3	• Bể chứa nước chung của toàn Dự Án (nếu có) và hệ thống cấp nước từ điểm đầu nối của thành phố đến các bể chứa nước chung của Dự Án (nếu có)	X	
4	• Hệ thống cấp nước từ điểm đầu nối của thành phố đến các bể chứa nước chung của Dự Án Thành Phần nằm ngoài ranh giới Khu Đất của Dự Án Thành Phần (nếu có)	X	
5	• Hệ thống thu gom nước thải của toàn Dự Án	X	
6	• Không áp dụng		
7	• Hệ thống cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải đi theo hệ thống giao thông của Dự Án	X	

8	• Trạm xử lý nước thải của Dự Án	X	
	Hệ thống bể phốt		
9	• Hệ thống bể phốt chung của toàn Dự Án	X	
10	• Không áp dụng		
	Hệ thống âm thanh		
11	• Hệ thống âm thanh của Dự Án	X	
12	Hệ thống chống sét của Dự Án (nằm ngoài các tòa Nhà Chung Cư)	X	
13	Hệ thống các trụ cứu hỏa của Dự Án	X	
	Hệ thống khác		
14	• Khu vực, hộp kỹ thuật đặt trong, ngoài phạm vi Khu Căn Hộ hoặc tòa Nhà Chung Cư để phục vụ chung cho Dự Án theo bố trí của Chủ Đầu Tư (nếu có)	X	
15	Hệ thống máy phát điện dự phòng của Dự Án (nếu có) (không bao gồm hệ thống máy phát điện dự phòng của Dự Án Thành Phần)	X	
16	Hệ thống tiếp địa của tủ điện	X	

II. Các công trình, tiện ích sử dụng chung tại Dự Án Tổng Thể (không thu phí đối với cư dân):

STT	Nội dung	Sử dụng chung của Dự Án Tổng Thể
	Các công trình tiện ích gia tăng	X
1	Sân chơi trẻ em và sân chơi vận động liên hoàn (theo bố trí của Chủ Đầu Tư Dự Án Tổng Thể vào từng thời điểm)	X
2	Công viên gym và các khu tập gym ngoài trời bố trí trong nội khu (theo bố trí của Chủ Đầu Tư Dự Án Tổng Thể vào từng thời điểm)	X
3	Sân tập thể thao (bóng đá mini, sân tennis, sân bóng rổ/tập bóng rổ, sân bóng chuyền hơi, cầu lông, sân tập bóng bàn, v.v..) (theo bố trí của Chủ Đầu Tư Dự Án Tổng Thể vào từng thời điểm)	X
4	Công viên dưỡng sinh và các sân/vườn dưỡng sinh bố trí trong nội khu (theo bố trí của Chủ Đầu Tư Dự Án Tổng Thể vào từng thời điểm)	X
5	Hồ cảnh quan (theo bố trí của Chủ Đầu Tư Dự Án Tổng Thể vào từng thời điểm)	X
6	Công viên Patin (theo bố trí của Chủ Đầu Tư Dự Án Tổng Thể vào từng thời điểm)	X
7	Công viên xe đạp địa hình (theo bố trí của Chủ Đầu Tư Dự Án Tổng Thể vào từng thời điểm)	X
8	Công viên Aerobic (theo bố trí của Chủ Đầu Tư Dự Án Tổng Thể vào từng thời điểm)	X
9	Công viên khiêu vũ (theo bố trí của Chủ Đầu Tư Dự Án Tổng Thể vào từng thời điểm)	X

10	Vườn chơi cờ (theo bố trí của Chủ Đầu Tư Dự Án Tổng Thể vào từng thời điểm)	X
11	Công viên dã ngoại (picnic) (theo bố trí của Chủ Đầu Tư Dự Án Tổng Thể vào từng thời điểm)	X
12	Vườn Nhật (theo bố trí của Chủ Đầu Tư Dự Án Tổng Thể vào từng thời điểm)	X
13	Bể bơi	Không áp dụng
14	Công viên BBQ	Không áp dụng
15	Sân vườn đường dạo, chòi nghỉ cảnh quan (theo bố trí của Chủ Đầu Tư Dự Án Tổng Thể vào từng thời điểm)	X
16	Cảnh quan khác (nếu có) theo bố trí của Chủ Đầu Tư Dự Án Tổng Thể vào từng thời điểm.	X
Hệ thống giao thông		
17	Lối đi bộ, đường dạo, sân vườn, đường nội bộ trong phạm vi ô đất xây dựng công trình và bên ngoài Nhà Chung Cư/Dự Án	X
Hệ thống chiếu sáng đô thị		
18	Hệ thống chiếu sáng đô thị của Dự Án Tổng Thể và hệ thống đèn tín hiệu giao thông (nếu có)	X
Hệ thống quản lý chất thải rắn		
19	Các điểm tập kết, thu gom rác thải sinh hoạt của Dự Án Tổng Thể (nếu có)	X
Hệ thống Camera		
20	Hệ thống Camera và trung tâm điều khiển do Chủ Đầu Tư lắp đặt để phục vụ an ninh an toàn chung của Dự Án Tổng Thể (nếu có)	X

III. Các công trình, tiện ích sử dụng chung tại Dự Án Tổng Thể (có thu phí đối với cư dân)

STT	Nội dung	Có thu phí theo quy định của Chủ Đầu Tư Dự Án Tổng Thể hoặc đơn vị quản lý
1	Bể bơi	X
2	Công viên BBQ	X
3	Một số tiện ích khác theo thông báo và quy định của Chủ Đầu Tư (chèo thuyền Kayak, v.v...) (theo bố trí của Chủ Đầu Tư Dự Án Tổng Thể vào từng thời điểm)	X


 10