
HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ

Giữa

CÔNG TY TNHH TRƯỚC SÔNG TML (VIỆT NAM)

Và

[*]

[Vui lòng điền tên của Bên Mua]

Hợp đồng số: [*]

Ngày ký: [*]

Tòa nhà: [*]

Căn Hộ số: [*]

MỤC LỤC

Trang

ĐIỀU 1.	ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI.....	7
ĐIỀU 2.	MỤC ĐÍCH HỢP ĐỒNG VÀ CÁC THÔNG TIN CHI TIẾT CỦA CĂN HỘ.....	10
ĐIỀU 3.	GIÁ BÁN CĂN HỘ, CÁC CHI PHÍ VÀ KHOẢN THANH TOÁN KHÁC.....	10
ĐIỀU 4.	BÀN GIAO.....	12
ĐIỀU 5.	PHÍ QUẢN LÝ VÀ QUỸ BẢO TRÌ.....	14
ĐIỀU 6.	CÁC LOẠI THUẾ VÀ PHÍ KHÁC.....	15
ĐIỀU 7.	GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỞ HỮU.....	16
ĐIỀU 8.	QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA.....	16
ĐIỀU 9.	QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN.....	19
ĐIỀU 10.	VI PHẠM CỦA BÊN MUA.....	22
ĐIỀU 11.	VI PHẠM CỦA BÊN BÁN.....	23
ĐIỀU 12.	CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ.....	23
ĐIỀU 13.	SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG.....	24
ĐIỀU 14.	CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG.....	25
ĐIỀU 15.	CAM KẾT CỦA CÁC BÊN.....	25
ĐIỀU 16.	THÔNG BÁO VÀ THƯ TỪ GIAO DỊCH.....	27
ĐIỀU 17.	BẢO HÀNH.....	28
ĐIỀU 18.	LUẬT ĐIỀU CHỈNH VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP.....	28
ĐIỀU 19.	CÁC ĐIỀU KHOẢN KHÁC.....	29
ĐIỀU 20.	KÝ KẾT.....	29
PHỤ LỤC 1.	CĂN HỘ.....	31
PHỤ LỤC 2.	GIÁ BÁN CĂN HỘ VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN.....	36
PHỤ LỤC 3.	BIÊN BẢN BÀN GIAO.....	38
PHỤ LỤC 4.	MẪU YÊU CẦU CHUYỂN NHƯỢNG.....	42
PHỤ LỤC 5.	XÁC NHẬN VIỆC CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ.....	43
PHỤ LỤC 6.	NỘI QUY TÒA NHÀ.....	48
PHỤ LỤC 7.	DANH SÁCH CÁC HẠNG MỤC CHO DỊCH VỤ QUẢN LÝ VÀ VẬN HÀNH CỦA TÒA NHÀ	57

o0o

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ

Số: [*]

- Căn cứ Bộ Luật Dân Sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015;
- Căn cứ Luật Nhà Ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014 của Quốc Hội và các nghị định, thông tư hướng dẫn thi hành Luật Nhà Ở;
- Căn cứ Luật Kinh Doanh Bất Động Sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014 và các nghị định, thông tư hướng dẫn thi hành Luật Kinh Doanh Bất Động Sản;
- Căn cứ Luật Bảo Vệ Người Tiêu Dùng số 59/2010/QH12 ngày 17/11/2010 và các nghị định, thông tư hướng dẫn thi hành Luật Bảo Vệ Người Tiêu Dùng;
- Căn cứ Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 về quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành;
- Căn cứ Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 sửa đổi, bổ sung một số quy định của Thông tư số 10/2015/TT-BXD ngày 30/12/2015 của Bộ Xây dựng quy định việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư, Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30/12/2015 của Bộ Xây dựng quy định việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản, việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản và một số quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;
- Căn cứ Thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua số [*] ngày [*] của Sở Xây dựng về việc bán nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định tại khoản 8 Điều 1 Mẫu 01 Nghị định 76/2015/NĐ-CP ngày 10/09/2015 quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Căn cứ Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đầu Tư số 411043002176 cấp bởi Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thay đổi lần thứ 3 ngày 28 tháng 01 năm 2015 và các bản điều chỉnh giấy chứng nhận theo từng thời điểm;
- Căn cứ Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh Nghiệp số 0312358626 cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh thay đổi lần thứ 5 ngày 29 tháng 01 năm 2018 và các bản điều chỉnh giấy chứng nhận theo từng thời điểm;
- Căn cứ Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất Quyền Sở Hữu Nhà Ở Và Tài Sản Khác Gắn Liên Với Đất số BX134384 cấp bởi Sở Tài Nguyên và Môi Trường thành phố Hồ Chí Minh ngày 06 tháng 11 năm 2014 và các bản điều chỉnh giấy chứng nhận theo từng thời điểm;

- Căn cứ Quyết Định số 1573/QĐ-UBND cấp bởi Ủy Ban Nhân Dân thành phố Hồ Chí Minh ngày 18 tháng 4 năm 2018 về việc chấp thuận cho dự án đầu tư và xây dựng;
- Căn cứ Quyết Định số 1891/UBND-QLĐT do Ủy Ban Nhân Dân Quận 2 ban hành về việc phê duyệt quy hoạch phân khu xây dựng đô thị chi tiết (tỷ lệ 1/500);
- Căn cứ Hợp Đồng Bảo Lãnh Ngân Hàng số [*] ngày [*] được ký kết giữa Bên Bán và [tên ngân hàng] để bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của Bên Bán trong hợp đồng mua bán (các) Căn Hộ trong Tòa Nhà (như định nghĩa dưới đây).

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ NÀY (“Hợp Đồng”) được ký kết ngày [*] tháng [*] năm [*] bởi và giữa:

BÊN BÁN

CÔNG TY TNHH TRƯỚC SÔNG TML (VIỆT NAM)

Mã Số Doanh Nghiệp : 0312358626 được sửa đổi lần 5 bởi Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh ngày 29/01/2018

Địa chỉ đăng ký : Cao ốc văn phòng Centec, số 72-74, đường Nguyễn Thị Minh Khai và số 143-145B, đường Hai Bà Trưng, Phường 06, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Địa chỉ liên hệ : Phòng 501, Tầng 5, Mapletree Business Centre, số 1060 Đường Nguyễn Văn Linh, Phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Mã số thuế : 0312358626

Điện thoại : +84(0) 28 6299 8288

Fax : +84(0) 28 6299 8299

Email : sales.vn@mapletree.com.sg

Đại diện bởi : Ông LEE SENG CHEE

Chức danh : Tổng Giám Đốc

(Sau đây được gọi là “**Bên Bán**”)

Và

BÊN MUA

[*] **[Vui lòng điền tên công ty (nếu Bên Mua là công ty)]**

Mã Số Doanh Nghiệp : [*] cấp bởi [*] ngày [*]

Địa chỉ trụ sở chính : [*]

Điện thoại : [*]

Fax : [*]

Đại diện bởi : [*]

Chức danh : [*]/ Đại Diện Theo Pháp Luật

Theo Thư Ủy Quyền số (nếu có) : [*]

Ông/Bà [*] [Vui lòng điền tên cá nhân (nếu Bên Mua là cá nhân)]

Chứng minh nhân dân / Hộ : [*] cấp bởi [*] ngày [*]
chiếu số

Ngày tháng năm sinh : [*]

Quốc tịch : [*]

Địa chỉ thường trú : [*]

Địa chỉ liên hệ : [*]

Điện thoại : [*]

Email : [*]

Bên Mua Cùng: [*] [Vui lòng điền tên Bên Mua Cùng, nếu có]

Chứng minh nhân dân / Hộ : [*] cấp bởi [*] ngày [*]
chiếu số

Ngày tháng năm sinh : [*]

Quốc tịch : [*]

Địa chỉ thường trú : [*]

Địa chỉ liên hệ : [*]

Điện thoại : [*]

Email : [*]

(Sau đây được gọi riêng hoặc chung, tùy trường hợp, là “**Bên Mua**”)

Trong trường hợp Bên Mua bao gồm nhiều hơn một người, thì mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp Đồng này có nghĩa là từng người trong số họ và mọi nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên Mua theo Hợp Đồng sẽ là nghĩa vụ liên đới và riêng rẽ, và Bên Bán không có nghĩa vụ phải xác định nghĩa vụ từng người thuộc Bên Mua nhưng Bên Bán, có thể yêu cầu từng người thuộc Bên Mua thực hiện nghĩa vụ đối với Bên Bán một cách riêng rẽ hoặc liên đới, theo quyết định của Bên Bán. Trong trường hợp này, mọi tài liệu cần có các chữ ký của Bên Mua đều phải được từng người thuộc Bên Mua ký vào đầy đủ.

(Bên Bán và Bên Mua, mỗi Bên dưới đây sẽ được gọi riêng là một “**Bên**” và gọi chung là “**Các Bên**”)

CÁC BÊN THEO ĐÂY ĐỒNG Ý như sau:

ĐIỀU 1. ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI

1.1 Các thuật ngữ và từ ngữ sau đây sẽ có nghĩa như sau:

- 1.1.1 “**Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế**” nghĩa là diện tích sử dụng thực tế của Căn Hộ được tính theo kích thước thông thủy tại thời điểm Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua và sẽ được ghi vào Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu cấp cho Bên Mua;
- 1.1.2 “**Hợp Đồng**” nghĩa là Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ này và tất cả các phụ lục đính kèm cũng như tất cả các bản sửa đổi, bổ sung bằng văn bản được Các Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp Đồng;
- 1.1.3 “**Căn Hộ**” nghĩa là một căn hộ thuộc Tòa Nhà được xây dựng theo thiết kế đã được phê duyệt bởi Bên Bán với các thông tin chi tiết như được quy định tại Phụ Lục 1;
- 1.1.4 “**Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ**” nghĩa là diện tích 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. Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ được quy định tại Phụ Lục 1;
- 1.1.5 “**Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ**” nghĩa là diện tích riêng 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), 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 (bao gồm cả tường bao quanh hộp kỹ thuật). 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 được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ đã được phê duyệt. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ được quy định tại Phụ Lục 1;
- 1.1.6 “**Giá Bán Căn Hộ**” nghĩa là khoản tiền do Bên Mua trả cho Bên Bán là tổng của Giá Bán Thuần Căn Hộ, Quỹ Bảo Trì, và Thuế GTGT như quy định tại Điều 3.1;
- 1.1.7 “**Tòa Nhà**” nghĩa là toàn bộ nhà chung cư có tên là One Verandah nơi Căn Hộ tọa lạc do Bên Bán xây dựng và phát triển, bao gồm các căn hộ, các khu vực thương mại và các khu vực tiện ích chung của tòa nhà được đặt tại phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, thành phố Hồ Chí Minh;
- 1.1.8 “**Bảo Trì Tòa Nhà**” nghĩa là việc duy tu và bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ hoặc sửa chữa đột xuất Tòa Nhà và thiết bị kỹ thuật gắn với Tòa Nhà nhằm duy trì chất lượng Tòa Nhà;

- 1.1.9 “**Nội Quy Tòa Nhà**” nghĩa là các quy tắc về quản lý và sử dụng của Tòa Nhà đính kèm theo Phụ Lục 6 và tất cả các sửa đổi, bổ sung như đã được thông qua bởi Hội nghị nhà chung cư của các chủ sở hữu căn hộ trong quá trình quản lý và sử dụng căn hộ;
- 1.1.10 “**Ngày Làm Việc**” nghĩa là một ngày không phải là Thứ Bảy hoặc Chủ Nhật hoặc các ngày lễ quốc gia khác theo Pháp Luật Việt Nam mà vào ngày đó các ngân hàng mở cửa kinh doanh bình thường tại Việt Nam;
- 1.1.11 “**Phần Sở Hữu Chung**” nghĩa là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu và sử dụng chung trong Tòa Nhà theo quy định của Pháp Luật Việt Nam và được Các Bên thỏa thuận cụ thể tại Phần C của Phụ Lục 1;
- 1.1.12 “**Hợp Đồng Đặt Cọc**” nghĩa là Hợp Đồng Đặt Cọc số [*] ngày [*] được Bên Bán và Bên Mua lập và ký kết để làm cơ sở cho Bên Mua thanh toán tiền đặt cọc cho Bên Bán và Bên Bán đồng ý giữ lại Căn Hộ để Bên Mua được quyền mua Căn Hộ;
- 1.1.13 “**Ngày Bàn Giao Thực Tế**” nghĩa là ngày Bên Mua thực nhận bàn giao Căn Hộ từ Bên Bán và được ghi nhận trong biên bản bàn giao hoặc ngày mà Bên Mua được xem là đồng ý nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Điều 4.4;
- 1.1.14 “**Diện Tích Chênh Lệch**” nghĩa là khác biệt giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế và Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ như quy định tại Điều 3.6.2;
- 1.1.15 “**Số Tiền Chênh Lệch**” nghĩa là tích của Đơn Giá nhân với Diện Tích Chênh Lệch như quy định tại Điều 3.6.2;
- 1.1.16 “**Bất Khả Kháng**” nghĩa là bất kỳ sự kiện nào trong các sự kiện sau đây: hoả hoạn, giông bão, lũ lụt, động đất hoặc các thiên tai khác, bạo loạn, khủng bố, bom đạn, chiến tranh, bạo động dân sự, nổi dậy, đình công mà việc đình công này không phải do lỗi của Bên Bán, dịch bệnh hoặc hạn chế kiểm dịch, hoặc sự hỏng hóc thiết bị không lường trước được hoặc các việc sau đây mà không do lỗi của Bên Bán: việc không có khả năng có được các văn bản, chỉ thị hoặc quyết định cần thiết của Cơ Quan Nhà Nước, việc không có khả năng có được bất kỳ chấp thuận liên quan của Cơ Quan Nhà Nước, hoặc bất kỳ hạn chế hoặc cấm đoán do Cơ Quan Nhà Nước đưa ra, hoặc những sự kiện khác ngoài tầm kiểm soát của một Bên, hoặc những sự kiện khác không lường trước được hoặc không thể tránh khỏi, hoàn toàn hoặc phần nào gây cản trở hoặc làm cho bất kỳ Bên nào không thể thực hiện bất kỳ nghĩa vụ quan trọng nào hoặc thực thi bất kỳ quyền lợi cơ bản nào theo Hợp Đồng này. Tất cả các khó khăn tài chính sẽ không được xem là Sự Kiện Bất Khả Kháng;
- 1.1.17 “**Pháp Luật Việt Nam**” nghĩa là hiến pháp và tất cả các luật, nghị quyết, pháp lệnh, lệnh, nghị định, quyết định, thông tư và các văn bản khác có hiệu lực pháp

luật ở Việt Nam và các văn bản thay thế, bổ sung hoặc sửa đổi theo từng thời điểm;

- 1.1.18 “**Phí Quản Lý**” nghĩa là các khoản phí phải trả cho các dịch vụ quản lý và vận hành tòa nhà để đảm bảo hoạt động bình thường của Tòa Nhà theo Nội Quy Tòa Nhà;
- 1.1.19 “**Ban Quản Trị**” nghĩa là ban quản trị do các chủ sở hữu, người thuê và người sử dụng các căn hộ và các diện tích khác trong Tòa Nhà bầu chọn để giám sát và quản lý hoạt động và bảo trì của Tòa Nhà theo Nội Quy Tòa Nhà và theo quy định của Pháp Luật Việt Nam. Bên Bán sẽ cử đại diện của Bên Bán tham gia Ban Quản Trị theo quy định của Pháp Luật Việt Nam;
- 1.1.20 “**Doanh Nghiệp Quản Lý**” nghĩa là đơn vị đủ điều kiện theo quy định Pháp Luật Việt Nam thực hiện việc quản lý và vận hành Tòa Nhà sau khi Tòa Nhà được xây dựng xong và đưa vào sử dụng;
- 1.1.21 “**Giá Bán Thuần Căn Hộ**” nghĩa là giá bán thỏa thuận của Căn Hộ (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, không bao gồm Quỹ Bảo Trì và Thuế GTGT) như nêu tại Điều 3.1 và Điều 3.2 của Hợp Đồng này;
- 1.1.22 “**Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu**” nghĩa là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Cơ Quan Nhà Nước cấp cho Bên Mua đối với Căn Hộ theo quy định của Pháp Luật Việt Nam về đất đai;
- 1.1.23 “**Lãi Phạt**” được tính dựa trên mức lãi suất bằng 1% hằng tháng;
- 1.1.24 “**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua**” nghĩa là phần diện tích sử dụng Căn Hộ và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng của Bên Mua và gắn liền với Căn Hộ;
- 1.1.25 “**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán**” nghĩa là phần diện tích trong Tòa Nhà nhưng Bên Bán chưa bán hoặc không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào Giá Bán Căn Hộ;
- 1.1.26 “**Ngày Bàn Giao Dự Kiến**” nghĩa là ngày dự kiến mà Bên Bán sẽ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua;
- 1.1.27 “**Thủ Tục Đăng Ký Quyền Sở Hữu**” nghĩa là các thủ tục đăng ký và các thủ tục khác theo quy định của Pháp Luật Việt Nam để thực hiện việc chuyển quyền sở hữu Căn Hộ và quyền sử dụng đất liên quan cho Bên Mua;
- 1.1.28 “**Phí Đăng Ký Quyền Sở Hữu**” nghĩa là các phí theo quy định Pháp Luật Việt Nam để thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu cho Bên Mua;

- 1.1.29 “**Quỹ Bảo Trì**” nghĩa là số tiền 2% (hai phần trăm) mà Các Bên phải đóng góp tương ứng với phần diện tích sở hữu riêng để bảo trì Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà;
- 1.1.30 “**Cơ Quan Nhà Nước**” nghĩa là bất kỳ và tất cả các cơ quan sau của Việt Nam: Quốc Hội, Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội, Chủ Tịch Nước, Chính Phủ, Thủ Tướng, Văn Phòng Chính Phủ, các Bộ, Ủy Ban Nhân Dân, Hội Đồng Nhân Dân, Tòa Án Nhân Dân Tối Cao, Viện Kiểm Sát Nhân Dân Tối Cao và các cơ quan, tổ chức và cá nhân khác có thẩm quyền theo Pháp Luật Việt Nam;
- 1.1.31 “**Đơn Giá**” nghĩa là đơn giá một mét vuông của Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ mà được tính bằng Giá Bán Căn Hộ chia với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ như quy định tại Phụ Lục 2;
- 1.1.32 “**Thuế GTGT**” nghĩa là thuế giá trị gia tăng áp dụng cho việc bán Căn Hộ theo Pháp Luật Việt Nam vào từng thời điểm;
- 1.1.33 “**Bảo Hành**” nghĩa là tu sửa, sửa chữa và thay thế các hạng mục như được chi tiết tại Điều 17 của Hợp Đồng này nếu các hạng mục bị hư hỏng hoặc vận hành bất thường mà không phải do lỗi của người sử dụng trong suốt Thời Hạn Bảo Hành;
- 1.1.34 “**Thời Hạn Bảo Hành**” nghĩa là thời hạn cho việc Bảo Hành như quy định Điều 17.1 của Hợp Đồng này.
- 1.2 Nhằm mục đích thực hiện Hợp Đồng này:
- 1.2.1 Các tiêu đề hoặc đầu mục chỉ nhằm mục đích tham khảo và không nhằm mục đích diễn giải hoặc giải thích nội dung của Hợp Đồng này;
- 1.2.2 Mọi dẫn chiếu đến các Điều và các Phụ Lục là dẫn chiếu đến các Điều và các Phụ Lục của Hợp Đồng này;
- 1.2.3 Những dẫn chiếu đến một người hoặc một bên thứ ba sẽ được hiểu là dẫn chiếu đến một cá nhân hoặc một pháp nhân thành lập theo bất kỳ hình thức nào cũng như là người kế thừa hoặc người đại diện cá nhân hoặc pháp nhân đó; và
- 1.2.4 Các Phụ Lục, và các tài liệu kèm theo do Các Bên thỏa thuận sẽ là một phần không thể tách rời của Hợp Đồng này và sẽ được sử dụng, được đọc và được hiểu như là một phần thiết yếu của Hợp Đồng này.

ĐIỀU 2. MỤC ĐÍCH HỢP ĐỒNG VÀ CÁC THÔNG TIN CHI TIẾT CỦA CĂN HỘ

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Căn Hộ (được mô tả và có các thông tin chi tiết như quy định trong Phụ Lục 1) theo các điều kiện và điều khoản của Hợp Đồng này.

ĐIỀU 3. GIÁ BÁN CĂN HỘ, CÁC CHI PHÍ VÀ KHOẢN THANH TOÁN KHÁC

3.1 Khoản thanh toán mà Bên Mua phải trả cho Bên Bán liên quan đến việc mua Căn Hộ (“**Giá Bán Căn Hộ**”) sẽ bao gồm các khoản sau:

3.1.1 Giá Bán Thuần Căn Hộ như quy định tại Phần 1 của Phụ Lục 2 đính kèm Hợp Đồng này;

3.1.2 Quỹ Bảo Trì như quy định tại Phần 1 của Phụ Lục 2 đính kèm Hợp Đồng này; và

3.1.3 Thuế GTGT như quy định tại Phần 1 của Phụ Lục 2 đính kèm Hợp Đồng này.

Giá Bán Căn Hộ còn bao gồm tiền sử dụng đất.

3.2 Giá Bán Căn Hộ không bao gồm các khoản sau:

3.2.1 Các loại thuế và lệ phí khác do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán theo thỏa thuận tại Điều 6;

3.2.2 Các chi phí cho việc kết nối, lắp đặt thiết bị và dịch vụ mà Bên Mua sử dụng liên quan đến Căn Hộ. Những chi phí này sẽ do Bên Mua trực tiếp thanh toán cho những nhà cung ứng dịch vụ; và

3.2.3 Phí Quản Lý. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán các chi phí này theo thỏa thuận tại Điều 5.

3.3 Giá Bán Căn Hộ sẽ được thanh toán theo tiến độ như được quy định chi tiết tại Phần 2 của Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này.

3.4 Mọi khoản thanh toán theo Hợp Đồng này sẽ được chuyển khoản bằng Đồng Việt Nam vào tài khoản ngân hàng sau:

Tên Tài Khoản Ngân Hàng	:	CÔNG TY TNHH TRƯỚC SÔNG TML (VIỆT NAM)
Ngân Hàng	:	HSBC Bank (Vietnam) Ltd
Địa Chỉ Ngân Hàng	:	Tòa nhà Metropolitan, 235 Đường Đồng Khởi, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
Tài Khoản Ngân Hàng số	:	(VND) 001-200070-001
Mã Swift	:	HSBCVNVX

- 3.5 Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là khi Bên Bán xuất phiếu thu cho khoản tiền đã thanh toán hoặc số tiền chuyển khoản đã được ghi có vào tài khoản ngân hàng của Bên Bán. Tất cả các khoản phí ngân hàng, phí chuyển tiền hoặc các khoản chi phí tương tự phải trả liên quan đến khoản thanh toán đó sẽ chỉ do Bên Mua chịu, Bên Mua đảm bảo rằng Bên Bán sẽ luôn nhận được đầy đủ số tiền của bất kỳ khoản nào mà Bên Mua được yêu cầu thanh toán theo Hợp Đồng này.
- 3.6 Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ trong Phụ Lục 1 chỉ là tạm tính và có thể tăng hoặc giảm theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế sẽ là cuối cùng và ràng buộc Các Bên.
- 3.6.1 Trong trường hợp chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế và Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ trong Phụ Lục 1 nằm trong giới hạn $\pm 2\%$ (cộng trừ hai phần trăm), Các Bên sẽ không điều chỉnh Giá Bán Căn Hộ.
- 3.6.2 Nếu chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế và Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ vượt quá $\pm 2\%$ so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ, thì Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh theo chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế và Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ("**Diện Tích Chênh Lệch**"). Giá trị của Diện Tích Chênh Lệch ("**Số Tiền Chênh Lệch**") được tính như sau:

Số Tiền Chênh Lệch = Đơn Giá x Diện Tích Chênh Lệch

Đơn Giá = Giá Bán Căn Hộ / Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ

- (i) Giá Bán Căn Hộ sẽ tăng theo Số Tiền Chênh Lệch nếu Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế lớn hơn Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ. Trong trường hợp này, Bên Mua sẽ thanh toán Số Tiền Chênh Lệch cho Bên Bán trong vòng ba mươi (30) ngày dương lịch kể từ ngày việc xác định Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế được sự chấp thuận của Các Bên.
- (ii) Giá Bán Căn Hộ sẽ giảm theo Số Tiền Chênh Lệch nếu Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế nhỏ hơn Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ thanh toán Số Tiền Chênh Lệch cho Bên Mua trong vòng ba mươi (30) ngày dương lịch kể từ ngày việc xác định Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế được sự chấp thuận của Các Bên.

Các Bên sẽ ký kết một thoả thuận sửa đổi Hợp Đồng để thể hiện sự thay đổi của Diện Tích Chênh Lệch và Giá Bán Căn Hộ tương ứng trong vòng mười bốn (14) ngày dương lịch kể từ ngày xác định Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế do Các Bên thoả thuận.

ĐIỀU 4. BÀN GIAO

- 4.1 Ngày Bàn Giao Dự Kiến là ngày.....tháng.....năm..... ..

Việc bàn giao Căn Hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với ngày được quy định tại Điều này, nhưng không được muộn hơn ba (03) tháng kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến (“**Ngày Bàn Giao Muộn Nhất**”).

Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua trong vòng mười bốn (14) ngày dương lịch trước Ngày Bàn Giao Thực Tế.

4.2 Điều kiện để Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua như sau:

4.2.1 Bên Mua thanh toán đầy đủ:

- (i) Tất cả đợt thanh toán đến hạn của Giá Bán Căn Hộ theo Hợp Đồng này;
- (ii) Phí Quản Lý cho ba (03) tháng đầu tiên; và
- (iii) Khoản thanh toán đến hạn khác bao gồm cả lãi chậm thanh toán theo Hợp Đồng này.

4.2.2 Bên Mua không vi phạm bất kỳ nghĩa vụ nào theo Điều 8.2 của Hợp Đồng này hoặc đã khắc phục các vi phạm (nếu có) và/hoặc bất kỳ quy định nào của Pháp Luật Việt Nam về việc sở hữu, quản lý và sử dụng Căn Hộ; và

4.2.3 Bên Bán:

- (i) hoàn thành việc xây dựng Căn Hộ theo thiết kế đã được duyệt, sử dụng các vật liệu và thiết bị như được liệt kê tại danh sách thông số kỹ thuật và vật liệu của Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này, ngoại trừ việc thực hiện thỏa thuận như quy định tại Điều 9.2.5 của Hợp Đồng này;
- (ii) đã hoàn thành xong việc xây dựng nhà, công trình xây dựng và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt, bảo đảm sự kết nối với hệ thống hạ tầng chung trong khu vực; và
- (iii) trường hợp bàn giao nhà, công trình xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà, công trình xây dựng đó.

4.2.4 Trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác, chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế và Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ không vượt quá $\pm 5\%$ so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ.

4.3 Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt và phải sử dụng đúng các thiết bị và vật liệu nêu tại Phần B, Phụ Lục 1.

- 4.4 Vào Ngày Bàn Giao Dự Kiến, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp của Bên Mua phải thực đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn Hộ và ký vào biên bản bàn giao.
- 4.5 Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp (i) không đến nhận bàn giao Căn Hộ trong thời hạn [30 (ba mươi)] ngày dương lịch theo thông báo của Bên Bán hoặc (ii) đến để kiểm tra và không nhận bàn giao Căn Hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại Điều 9.1.7), thì kể từ ngày theo thông báo của Bên Bán sẽ được xem như:
- (i) Bên Mua đã đồng ý và chính thức nhận bàn giao Căn Hộ;
 - (ii) Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn Hộ theo Hợp Đồng; và
 - (iii) Bên Mua không được quyền từ chối nhận bàn giao Căn Hộ vì bất cứ lý do không hợp lý nào, nếu không Bên Mua sẽ được coi là vi phạm Hợp Đồng và sẽ bị xử lý theo quy định tại Điều 10.
- Bất kể các quy định ở các mục (i)(ii)(iii) của Điều 4.5 bên trên, trong trường hợp Bên Mua không đến nhận bàn giao Căn Hộ trong thời hạn nêu tại Điều 4.5 này, Bên Bán còn có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này. Trong trường hợp đó, Bên Bán sẽ có quyền bán Căn Hộ cho khách hàng khác mà không cần sự đồng ý của Bên Mua. Trong vòng [bốn mươi lăm (45)] ngày dương lịch kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng, Bên Bán sẽ hoàn trả tất cả các khoản mà Bên Mua đã thanh toán không gồm tiền lãi sau khi trừ đi khoản tiền bồi thường và phạt do vi phạm Hợp Đồng là hai mươi (20%) Giá Bán Thuần Căn Hộ.
- 4.6 Kể từ Ngày Bàn Giao Thực Tế, Bên Mua sẽ có toàn quyền sử dụng Căn Hộ và thực hiện tất cả các nghĩa vụ và trách nhiệm như là người sở hữu Căn Hộ, bất kể việc Bên Mua đã thực tế nhận hoặc chưa nhận bàn giao Căn Hộ.

ĐIỀU 5. PHÍ QUẢN LÝ VÀ QUỸ BẢO TRÌ

5.1 Phí Quản Lý

5.1.1 Các Bên đồng ý chi phí cho việc vận hành Tòa Nhà như sau:

- (i) Phí Quản Lý tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo Điều 4 Hợp Đồng này cho đến khi một Ban Quản Trị được thành lập và ký hợp đồng cho việc quản lý và vận hành Tòa Nhà với Doanh Nghiệp Quản Lý, sẽ là [*] VNĐ/m²/tháng (chưa bao gồm Thuế GTGT). Phí Quản Lý này có thể được điều chỉnh dựa trên việc tính toán hợp lý theo pháp luật và điều kiện thực tế tùy từng thời điểm nhưng không vượt quá mức phí tối đa do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định (nếu có). Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Phí Quản Lý này cho 03 tháng đầu tiên cho Bên Bán trước khi ký vào biên bản bàn giao của Căn Hộ. Từ tháng thứ 4 trở đi, Phí Quản Lý được thu theo từng tháng.

Các Bên thống nhất đồng ý danh sách các hạng mục cho dịch vụ quản lý và vận hành của Tòa Nhà mà Bên Bán cung cấp cho Bên Mua được đính kèm theo Phụ Lục 7 của Hợp Đồng này trước khi Ban Quản Trị được thành lập.

- (ii) Sau khi Ban Quản Trị được thành lập, các nhiệm vụ, dịch vụ, Phí Quản Lý và việc thanh toán Phí Quản Lý sẽ được quyết định bởi Hội nghị nhà chung cư của các chủ sở hữu căn hộ và Ban Quản Trị sẽ thoả thuận với Doanh Nghiệp Quản Lý về việc quản lý và vận hành Tòa Nhà.
- (iii) Nếu Ủy Ban Nhân Dân tỉnh nơi đặt Căn Hộ, theo chỉ đạo của chính quyền trung ương, quy định Phí Quản Lý cho việc vận hành của Tòa Nhà, thì Phí Quản Lý sẽ được thanh toán theo quy định của Cơ Quan Nhà Nước, trừ khi Các Bên có thoả thuận khác.

5.2 Quỹ Bảo Trì

- 5.2.1 Bên Mua sẽ thanh toán Quỹ Bảo Trì cho Bên Bán theo tiến độ thanh toán. Bên Bán sẽ chuyển số tiền này vào một tài khoản độc lập mở tại một ngân hàng thương mại theo lãi suất không kỳ hạn trong vòng bảy (07) ngày dương lịch kể từ ngày thu phí của Bên Mua. Bên Bán sẽ quản lý Quỹ Bảo Trì cho đến khi Ban Quản Trị được thành lập theo quy định của Pháp Luật Việt Nam và sau đó bàn giao Quỹ Bảo Trì (bao gồm cả tiền lãi) cho Ban Quản Trị trong vòng bảy (07) ngày dương lịch kể từ ngày Ban Quản Trị được thành lập theo Pháp Luật Việt Nam hiện hành.
- 5.2.2 Nếu được yêu cầu thanh toán bất kỳ khoản tiền bổ sung nào cho việc Bảo Trì Tòa Nhà trong trường hợp Quỹ Bảo Trì không đủ để thực hiện việc bảo trì, Các Bên có nghĩa vụ đóng góp thêm vào Quỹ Bảo Trì tương ứng với tỉ lệ diện tích phần sở hữu riêng của mỗi Bên trên tổng diện tích của Tòa Nhà, với điều kiện là Bên Bán hoặc Ban Quản Trị (sau khi được thành lập) phải gửi văn bản thông báo trước cho Bên Mua và việc thu, bổ sung và chi Quỹ Bảo Trì sẽ được thực hiện theo Nội Quy Tòa Nhà và Pháp Luật Việt Nam.

5.3 Quản lý tài chính

- 5.3.1 Phí Quản Lý có thể được Bên Bán hoặc Ban Quản Trị (sau khi được thành lập) điều chỉnh tùy từng thời điểm phù hợp với Pháp Luật Việt Nam và Nội Quy Tòa Nhà nhưng không cao hơn mức phí tối đa do cơ quan nhà nước có thẩm quyền của nhà nước ban hành (nếu có) và được thông báo trước cho Bên Mua.
- 5.3.2 Trước khi Ban Quản Trị được thành lập, Bên Bán sẽ chịu trách nhiệm quản lý Tòa Nhà theo Pháp Luật Việt Nam về nhà ở và Nội Quy Tòa Nhà. Khi Ban Quản Trị được thành lập theo Pháp Luật Việt Nam và Nội Quy Tòa Nhà, Ban Quản Trị sẽ

chịu trách nhiệm quản lý Toà Nhà theo Pháp Luật Việt Nam về nhà ở và Nội Quy Toà Nhà.

ĐIỀU 6. CÁC LOẠI THUẾ VÀ PHÍ KHÁC

- 6.1 Bên Mua phải nộp Phí Đăng Ký Quyền Sở Hữu, các loại thuế, lệ phí và các loại phí khác có liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu theo Pháp Luật Việt Nam khi Bên Bán làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu cho Bên Mua, và các loại thuế, phí theo quy định Pháp Luật Việt Nam trong quá trình sở hữu, sử dụng Căn Hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao Căn Hộ. Bên Mua bằng Hợp Đồng này ủy quyền cho Bên Bán thay mặt cho Bên Mua nộp các khoản thuế và phí nói trên và Bên Mua sẽ hoàn trả cho Bên Bán theo yêu cầu khi Bên Bán xuất trình các hóa đơn hợp lệ.
- 6.2 Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại lệ phí, chi phí (nếu có) theo Pháp Luật Việt Nam khi bán Căn Hộ cho bên khác. Bên nhận chuyển nhượng của Bên Mua sẽ kế thừa tất cả các quyền và nghĩa vụ của Bên Mua, bao gồm các chi phí và/hoặc thuế liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu theo yêu cầu của Cơ Quan Nhà Nước.
- 6.3 Mọi khoản tiền mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này sẽ được thanh toán đầy đủ mà không bị giảm trừ hoặc giữ lại trừ khi việc giảm trừ hoặc giữ lại là theo quy định của Pháp Luật Việt Nam. Trong trường hợp việc giảm trừ hoặc giữ lại đó được yêu cầu theo Pháp Luật Việt Nam, thì khoản tiền mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán sẽ tăng lên trong phạm vi cần thiết để đảm bảo rằng Bên Bán sẽ nhận được đầy đủ các khoản mà Bên Bán có quyền được nhận theo Hợp Đồng này và theo Pháp Luật Việt Nam.

ĐIỀU 7. GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỞ HỮU

Bên Bán sẽ nỗ lực tối đa để có được giấy chứng nhận chứng minh quyền sở hữu Căn Hộ (“**Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu**”) cho Bên Mua trong thời gian sớm nhất có thể kể từ Ngày Bàn Giao Thực Tế, với điều kiện là:

- 7.1 Bên Mua về phần mình phải hợp tác với Bên Bán khi được yêu cầu bằng cách đích thân có mặt tại Cơ Quan Nhà Nước và cung cấp kịp thời các giấy chứng nhận, tài liệu và giấy tờ cần thiết theo Pháp Luật Việt Nam và yêu cầu của Cơ Quan Nhà Nước có liên quan, ký các văn bản giấy tờ và thực hiện các bước được Cơ Quan Nhà Nước có liên quan yêu cầu để xin cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu;
- 7.2 Bên Mua sẽ chịu và thanh toán đúng hạn mọi khoản phí, lệ phí hoặc thuế phải trả theo quy định tại Điều 6.1; và
- 7.3 Bên Mua công nhận rằng vì việc cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu cho Bên Mua sau khi Bên Bán đã nộp đầy đủ hồ sơ hợp lệ thuộc thẩm quyền duy nhất của Cơ Quan Nhà Nước có liên quan, nên thời gian xem xét và phê duyệt là tùy thuộc vào Cơ Quan Nhà

Nước đó. Tuy nhiên, Bên Bán sẽ nỗ lực tối đa để thúc đẩy việc cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu đứng tên Bên Mua trong thời gian sớm nhất có thể.

ĐIỀU 8. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

8.1 Bên Mua có các quyền sau:

- 8.1.1 nhận bàn giao Căn Hộ với vật liệu và thiết bị như được quy định trong Phụ Lục 1 và hồ sơ Căn Hộ theo các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này;
- 8.1.2 yêu cầu và hỗ trợ Bên Bán, thay mặt và đại diện cho Bên Mua, tiến hành các Thủ Tục Đăng Ký Quyền Sở Hữu để có được Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu trong thời gian sớm nhất có thể kể từ Ngày Bàn Giao Thực Tế, trừ trường hợp Bên Mua tự thực hiện các thủ tục này;
- 8.1.3 sở hữu và sử dụng Căn Hộ theo quy định của Pháp Luật Việt Nam;
- 8.1.4 được quyền sở hữu riêng đối với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng và gắn liền với Căn Hộ; có quyền sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung;
- 8.1.5 sử dụng các dịch vụ do Bên Bán hoặc các nhà cung cấp dịch vụ khác cung cấp;
- 8.1.6 nhận Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu sau khi đã thanh toán đủ 100% Giá Bán 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 Việt Nam;
- 8.1.7 yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị nhà chung cư của các chủ sở hữu căn hộ lần đầu để thành lập Ban Quản Trị khi có đủ điều kiện thành lập Ban Quản Trị theo quy định của Bộ Xây Dựng;
- 8.1.8 từ chối nhận bàn giao Căn Hộ nếu (i) Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng Căn Hộ và đưa vào sử dụng cơ sở vật chất hạ tầng để phục vụ nhu cầu sống thiết yếu và bình thường của Bên Mua như quy định tại Điều 4.2.3 Hợp Đồng này; hoặc (ii) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế giảm/tăng 5% so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ theo Hợp Đồng này. Trong trường hợp đó, việc từ chối nhận bàn giao sẽ không cấu thành sự vi phạm điều kiện bàn giao của Bên Mua đối với Bên Bán;
- 8.1.9 làm việc với Ngân Hàng để được nhận Thư Bảo Lành (như định nghĩa tại Điều 9.2.11 dưới đây) theo quy định của Pháp Luật Việt Nam;
- 8.1.10 yêu cầu Bên Bán bảo hành theo quy định tại Điều 17 của Hợp Đồng này;
- 8.1.11 yêu cầu Bên Bán cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và kiểm tra thực tế tại công trình;

- 8.1.12 yêu cầu Bên Bán bồi thường thiệt hại trong trường hợp Bên Bán vi phạm các nghĩa vụ theo Hợp Đồng này dẫn đến thiệt hại cho Bên Mua. Các Bên đồng ý rằng thiệt hại được bồi thường trong trường hợp này phải là thiệt hại thực tế và có thể xác định được;
- 8.1.13 có quyền sử dụng [*]¹ chỗ để xe máy hai hoặc ba bánh, xe đạp, và/hoặc xe lăn trong bãi đỗ xe thuộc Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của Tòa Nhà phải đảm bảo nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu các căn hộ chung cư thuộc Tòa Nhà trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng;
- 8.1.14 yêu cầu Bên Bán nộp Quỹ Bảo Trì theo đúng thỏa thuận tại Hợp Đồng này; và
- 8.1.15 yêu cầu Bên Bán hoàn thành 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.
- 8.2 Bên Mua có các nghĩa vụ sau:
- 8.2.1 chỉ sử dụng Căn Hộ nhằm mục đích để ở và tuân thủ các quy định của Pháp Luật Việt Nam và Nội Quy Tòa Nhà;
- 8.2.2 thanh toán toàn bộ các khoản tiền liên quan đến Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng cho Bên Bán;
- 8.2.3 nhận bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- 8.2.4 kể từ Ngày Bàn Giao Thực Tế, kể cả khi Bên Mua chưa vào sử dụng Căn Hộ, Bên Mua sẽ:
- (i) chịu trách nhiệm thanh toán đầy đủ và đúng hạn cho Bên Bán hoặc Ban Quản Trị (sau khi được thành lập) Phí Quản Lý, và Quỹ Bảo Trì bổ sung, do Bên Bán hoặc Ban Quản Trị sau khi thành lập quyết định phù hợp với quy định Pháp Luật Việt Nam, Hợp Đồng này và Nội Quy Tòa Nhà;
 - (ii) thanh toán các chi phí dịch vụ như là: điện, nước, cáp TV, vệ tinh TV, liên lạc, phí đỗ xe đạp, xe máy, xe hơi do Doanh Nghiệp Quản Lý quản lý theo quy định của Pháp Luật Việt Nam và các loại thuế, phí khác phát sinh theo Nội Quy Tòa Nhà và Pháp Luật Việt Nam dựa vào nhu cầu sử dụng của Bên Mua;
 - (iii) bảo đảm rằng Căn Hộ sẽ được sử dụng phù hợp với Pháp Luật Việt Nam và Nội Quy Tòa Nhà; và
 - (iv) chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm của Bên Bán để bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành Căn Hộ) và mua

¹ Điền số chỗ để xe cụ thể theo thiết kế dự án đã được phê duyệt.

và duy trì bảo hiểm cần thiết đối với các rủi ro và thiệt hại cho Căn Hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của Pháp Luật Việt Nam.

- 8.2.5 tạo điều kiện thuận lợi cho Doanh Nghiệp Quản Lý trong việc bảo trì, quản lý và vận hành Căn Hộ;
- 8.2.6 nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các điều khoản mà Bên Mua phải nộp phạt và/hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của Cơ Quan Nhà Nước;
- 8.2.7 thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của Cơ Quan Nhà Nước khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- 8.2.8 tuân thủ các quy định về sử dụng và quản lý Tòa Nhà do Bộ Xây Dựng ban hành tùy từng thời điểm và Nội Quy Tòa Nhà đính kèm theo Hợp Đồng này;
- 8.2.9 cung cấp các tài liệu cần thiết để Bên Bán nộp đơn xin cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu dưới tên của Bên Mua khi Bên Bán gửi văn bản thông báo; và
- 8.2.10 trường hợp có bất kỳ thay đổi thông tin nào của Bên Mua bao gồm thông tin cá nhân hoặc thông tin liên quan đến việc nhận và gửi các thông báo, thư từ giao dịch như nêu tại Điều 16 dưới đây thì Bên Mua có trách nhiệm cập nhật, bổ sung thông tin cho Bên Bán kịp thời. Theo đó, Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với:
 - (i) tính xác thực của các thông tin mà Bên Mua cung cấp cho Bên Bán; hoặc
 - (ii) bất kỳ sự chậm trễ, mất mát nào (nếu có) xảy ra cho Bên Mua do việc không hoặc không kịp thời cập nhật, bổ sung thông tin chính xác của Bên Mua cho Bên Bán, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán.

ĐIỀU 9. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN

9.1 Bên Bán có các quyền sau:

- 9.1.1 yêu cầu Bên Mua thanh toán toàn bộ các khoản tiền theo quy định trong Hợp Đồng này;
- 9.1.2 yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ theo Điều 4;
- 9.1.3 bảo lưu quyền sở hữu Căn Hộ và từ chối bàn giao Căn Hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

- 9.1.4 được quyền thay đổi trang thiết bị và vật liệu xây dựng Tòa Nhà bằng vật liệu và trang thiết bị có cùng chất lượng tương đương theo Pháp Luật Việt Nam về xây dựng. Trường hợp thay đổi trang thiết bị và vật liệu hoàn thiện bên trong Căn Hộ thì phải có thỏa thuận với Bên Mua;
- 9.1.5 thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban Quản Trị trong thời gian chưa thành lập Ban Quản Trị; ban hành Nội Quy Tòa Nhà; tổ chức Hội nghị nhà chung cư của các chủ sở hữu căn hộ lần đầu ; lựa chọn và ký hợp đồng với Doanh Nghiệp Quản Lý để quản lý và vận hành nhà chung cư cho đến khi Ban Quản Trị được thành lập;
- 9.1.6 đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo Điều 10 của Hợp Đồng này; và
- 9.1.7 yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại khi vi phạm các điều khoản mà Bên Mua phải nộp phạt hoặc và bồi thường theo quy định của Hợp Đồng này bao gồm lãi chậm thanh toán hoặc theo quyết định của Cơ Quan Nhà Nước.
- 9.2 Bên Bán có các nghĩa vụ sau:
- 9.2.1 cung cấp cho Bên Mua kèm theo các Hợp Đồng này (i) 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ, (ii) 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ, (iii) 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Tòa Nhà có Căn Hộ đã được phê duyệt và (iv) các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Tòa Nhà và thiết kế Căn Hộ đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- 9.2.2 đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và vật liệu hoàn thiện Tòa Nhà theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
- 9.2.3 bàn giao Căn Hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn Hộ cho Bên Mua theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- 9.2.4 bảo quản Căn Hộ trong thời gian chưa bàn giao cho Bên Mua;
- 9.2.5 tổ chức Hội nghị nhà chung cư của các chủ sở hữu căn hộ lần đầu để thành lập Ban Quản Trị; thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản Trị trong khi chưa thành lập Ban Quản Trị;
- 9.2.6 thực hiện việc bảo hành Căn Hộ trong Thời Hạn Bảo Hành theo văn bản thông báo của Bên Mua phù hợp với các quy định của Pháp Luật Việt Nam và Nội Quy Tòa Nhà;
- 9.2.7 trong thời hạn 50 ngày kể từ Ngày Bàn Giao Thực Tế, Bên Bán sẽ tiến hành các Thủ Tục Đăng Ký Quyền Sở Hữu để xin cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu

cho Bên Mua, trừ trường hợp Bên Mua có văn bản đề nghị tự thực hiện thủ tục này;

- 9.2.8 hỗ trợ Bên Mua thực hiện các thủ tục thế chấp Căn Hộ đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua;
- 9.2.9 nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các điều khoản mà Bên Bán phải nộp phạt hoặc bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của Cơ Quan Nhà Nước;
- 9.2.10 nộp Quỹ Bảo Trì theo quy định của Pháp Luật Việt Nam đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán và chuyển toàn bộ Quỹ Bảo Trì thu được của Bên Mua vào tài khoản ngân hàng và giao cho Ban Quản Trị theo quy định của Pháp Luật Việt Nam;
- 9.2.11 xin cấp/duy trì bảo lãnh ngân hàng để đảm bảo các nghĩa vụ tài chính của Bên Bán đối với Bên Mua từ một ngân hàng thương mại tại Việt Nam do Bên Bán chỉ định nằm trong danh sách ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh trong kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố ("**Ngân Hàng Bảo Lãnh**") để Bên Mua được cấp một thư bảo lãnh sau khi ký Hợp Đồng này ("**Thư Bảo Lãnh**") theo Pháp Luật Việt Nam như sau:
- (a) trong vòng 10 Ngày Làm Việc kể từ ngày ký Hợp Đồng này, Bên Bán sẽ gửi một bản Hợp Đồng cho Ngân Hàng Bảo Lãnh yêu cầu Ngân Hàng Bảo Lãnh phát hành Thư Bảo Lãnh cho Bên Mua.
 - (b) Bên Bán sẽ cung cấp cho Ngân Hàng Bảo Lãnh các thông tin của Bên Mua (như là thông tin cá nhân và địa chỉ liên lạc (địa chỉ nhà, số điện thoại, email liên lạc)) mà Bên Mua cung cấp cho Bên Bán theo Điều 16 của Hợp Đồng này.
 - (c) Bên Bán sẽ làm việc với Ngân Hàng Bảo Lãnh để Ngân Hàng Bảo Lãnh phát hành Thư Bảo Lãnh cho Bên Mua trong vòng 05 Ngày Làm Việc kể từ ngày Bên Bán gửi Hợp Đồng cho Ngân Hàng Bảo Lãnh như nêu tại Mục (a) trên. Ngân Hàng Bảo Lãnh sẽ liên hệ với Bên Mua thông qua điện thoại và email được cung cấp theo Điều 9.2.11(b) để bàn giao Thư Bảo Lãnh tại địa chỉ của Ngân Hàng Bảo Lãnh. Bên Mua được xem là đã nhận được Thư Bảo Lãnh sau khi ký biên nhận xác nhận việc nhận được Thư Bảo Lãnh. Trong trường hợp Ngân Hàng Bảo Lãnh đã nỗ lực nhưng không thể liên hệ được với Bên Mua hoặc Bên Mua không đến địa chỉ của Ngân Hàng Bảo Lãnh để nhận Thư Bảo Lãnh theo thông báo của Ngân Hàng Bảo Lãnh, Ngân Hàng Bảo Lãnh sẽ được quyền giữ Thư Bảo Lãnh đó cho đến khi việc bàn giao Thư Bảo Lãnh được thực hiện, việc này sẽ không bị xem là Bên Bán vi phạm nghĩa vụ thu xếp phát hành Thư Bảo Lãnh cho Bên Mua theo Pháp Luật Việt Nam hiện hành.

- 9.2.12 hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, và truyền hình cáp;
- 9.2.13 nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Căn Hộ theo quy định của Pháp Luật Việt Nam;
- 9.2.14 xây dựng Tòa Nhà và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- 9.2.15 thiết kế diện tích, mặt bằng Căn Hộ và thiết kế công trình hạ tầng tuân thủ quy hoạch và các quy định của pháp luật về xây dựng. Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn Hộ sẽ không thay đổi, trừ trường hợp có yêu cầu của Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền, hoặc theo thỏa thuận giữa Các Bên và được Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền chấp thuận;
- 9.2.16 cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và tạo điều kiện để Bên Mua kiểm tra thực tế tại công trình; và
- 9.2.17 bảo mật thông tin của Bên Mua theo Điều 6 Luật bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng.

ĐIỀU 10. VI PHẠM CỦA BÊN MUA

Không ảnh hưởng đến các quyền và nghĩa vụ khác được trao cho Bên Bán theo Hợp Đồng này và Pháp Luật Việt Nam, ngoại trừ trường hợp xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng được quy định khác trong Hợp Đồng này,

- 10.1 Bên Mua có trách nhiệm bồi thường cho Bên Bán toàn bộ thiệt hại phát sinh từ bất kỳ vi phạm nào của Bên Mua trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này theo quy định của Pháp Luật Việt Nam.
- 10.2 nếu Bên Mua không thanh toán hoặc thanh toán không đủ Giá Bán Căn Hộ hoặc bất kỳ khoản phải trả nào khác cho Bên Bán theo Hợp Đồng này vào ngày đến hạn, thì Bên Mua phải thanh toán thêm một khoản tiền lãi tính trên Lãi Phạt của số tiền quá hạn từ ngày thứ mười lăm (15) kể từ ngày đến hạn cho đến ngày Bên Bán nhận được số tiền quá hạn.
- 10.3 nếu Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán của mình theo Hợp Đồng này mà không khắc phục vi phạm đó và nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Phần 2 của Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này là quá sáu mươi (60) ngày dương lịch, thì Bên Bán sẽ được quyền chấm dứt Hợp Đồng này bằng văn bản thông báo cho Bên Mua và bán, cho thuê hoặc định đoạt Căn Hộ theo toàn quyền định đoạt của Bên Bán, đồng thời Bên Mua đồng ý rằng khi chấm dứt:
 - 10.3.1 Trong vòng ba mươi (30) ngày dương lịch kể từ ngày Bên Bán gửi văn bản thông báo về việc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng cho Bên Mua, Bên Bán sẽ hoàn trả khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán không gồm tiền lãi sau khi trừ đi khoản tiền bồi thường cho các thiệt hại phát sinh do chấm dứt Hợp Đồng theo Pháp Luật Việt Nam và một khoản phạt là 20% (hai mươi phần trăm) của Giá Bán Thuần Căn Hộ. Để tránh nhầm lẫn, số tiền 20% (hai mươi phần trăm) của Giá Bán Thuần Căn Hộ này sẽ bao gồm toàn bộ lãi suất mà Bên Mua phải trả cho Bên Bán theo Hợp Đồng này đến ngày đến hạn của khoản thanh toán này. Nếu Bên Mua đã trả bất kỳ khoản lãi nào cho Bên Bán trước ngày đến hạn như đã đề cập, thì khoản lãi đó sẽ được khấu trừ khi tính toán khoản tiền mà Bên Mua phải trả cho Bên Bán theo điều này để bảo đảm tổng số tiền tối đa mà Bên Mua phải trả cho Bên Bán đến khi chấm dứt Hợp Đồng này sẽ không nhiều hơn 20% (hai mươi phần trăm) của Giá Bán Thuần Căn Hộ;
 - 10.3.2 Bên Bán có quyền yêu cầu Bên Mua ra khỏi Căn Hộ và lấy lại Căn Hộ bằng các biện pháp được pháp luật cho phép nếu Bên Mua không tự nguyện trả lại Căn Hộ sau ba mươi (30) ngày dương lịch kể từ khi Bên Bán có thông báo chính thức về việc hoàn trả Căn Hộ và thông báo về thời gian thu hồi Căn Hộ. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ không có nghĩa vụ hoặc trách nhiệm về tổn thất hoặc thiệt hại nào đối với đồ đạc, thiết bị và các tài sản khác của Bên Mua phát sinh do Bên Bán lấy lại Căn Hộ như đã đề cập ở trên; và

10.3.3 Bên Bán có quyền bán Căn Hộ cho khách hàng khác mà không cần sự đồng ý của Bên Mua.

ĐIỀU 11. VI PHẠM CỦA BÊN BÁN

Ngoại trừ trường hợp xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng được quy định khác trong Hợp Đồng này, nếu Bên Mua đã thanh toán Giá Bán Căn Hộ theo tiến độ thanh toán hoặc đã khắc phục các vi phạm về tiến độ thanh toán (nếu có) theo Hợp Đồng này nhưng Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua vào hoặc trước Ngày Bàn Giao Muộn Nhất, Bên Mua có quyền chấm dứt hoặc tiếp tục Hợp Đồng này bằng cách điều chỉnh lại ngày bàn giao như sau:

- 11.1 Nếu Các Bên đồng ý điều chỉnh ngày bàn giao sau Ngày Bàn Giao Muộn Nhất và tiếp tục Hợp Đồng này, Các Bên sẽ ký một thỏa thuận về ngày bàn giao mới ("**Thỏa Thuận Gia Hạn Ngày Bàn Giao**"). Trong trường hợp này, Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm theo Lãi Phạt trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán và được tính từ Ngày Bàn Giao Muộn Nhất đến Ngày Bàn Giao Thực Tế; hoặc
- 11.2 Nếu Bên Mua không đồng ý điều chỉnh ngày bàn giao sau Ngày Bàn Giao Muộn Nhất và yêu cầu chấm dứt Hợp Đồng này bằng một thông báo bằng văn bản gửi cho Bên Bán ("**Thông Báo Chấm Dứt**") thì Hợp Đồng này sẽ chấm dứt vào ngày Bên Bán nhận được Thông Báo Chấm Dứt từ Bên Mua ("**Ngày Chấm Dứt**"). Trong trường hợp này, trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ Ngày Chấm Dứt, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán và bồi thường cho Bên Mua một khoản phạt là 20% (hai mươi phần trăm) của Giá Bán Thuần Căn Hộ. Để tránh nhầm lẫn, số tiền 20% (hai mươi phần trăm) của Giá Bán Thuần Căn Hộ này sẽ bao gồm toàn bộ lãi suất mà Bên Bán phải trả cho Bên Mua theo Hợp Đồng này đến ngày đến hạn của khoản thanh toán này. Nếu Bên Bán đã trả bất kỳ khoản lãi nào cho Bên Mua trước ngày đến hạn như đã đề cập, thì khoản lãi đó sẽ được khấu trừ khi tính toán khoản tiền mà Bên Bán phải trả cho Bên Mua theo điều này để bảo đảm tổng số tiền tối đa mà Bên Bán phải trả cho Bên Mua đến khi chấm dứt Hợp Đồng này sẽ không nhiều hơn 20% (hai mươi phần trăm) của Giá Bán Thuần Căn Hộ.

ĐIỀU 12. CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

- 12.1 Nếu Bên Mua mong muốn thế chấp Căn Hộ tại một tổ chức tín dụng đang hoạt động ở Việt Nam trước khi Bên Mua có được Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu, Bên Mua sẽ gửi một thông báo trước cho Bên Bán để Bên Bán cùng với Bên Mua thực hiện các thủ tục cần thiết theo yêu cầu của ngân hàng.
- 12.2 Bên Mua có quyền tiến hành các giao dịch như là chuyển nhượng, thế chấp và cho thuê để ở, tặng cho và các giao dịch khác theo quy định của Pháp Luật Việt Nam sau khi được cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu.
- 12.3 Trước khi nộp đơn xin cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu:

12.3.1 Bên Mua có quyền chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này cho một bên khác nếu đáp ứng tất cả các điều kiện sau:

- (i) Bên Mua đã hoàn tất mọi nghĩa vụ đến hạn và thanh toán tất cả các đợt thanh toán đến hạn của Giá Bán Căn Hộ, phạt vi phạm, và bất kỳ khoản nào khác đã đến hạn thanh toán theo Hợp Đồng này;
- (ii) bên nhận chuyển nhượng đủ tư cách mua và sở hữu nhà ở (bao gồm Căn Hộ) tại Việt Nam phù hợp với Pháp Luật Việt Nam;
- (iii) Bên Mua đã hoàn tất mọi nghĩa vụ tài chính đối với Cơ Quan Nhà Nước, bao gồm thuế thu nhập phát sinh liên quan đến việc chuyển nhượng và các nghĩa vụ tài chính khác đối với Cơ Quan Nhà Nước (nếu có) tại thời điểm thực hiện việc chuyển nhượng theo quy định của Pháp Luật Việt Nam;
- (iv) việc chuyển nhượng tuân theo Pháp Luật Việt Nam và phải cam kết tuân thủ các thoả thuận giữa Bên Bán và Bên Mua theo quy định tại Hợp Đồng này; và
- (v) Căn Hộ không bị thế chấp tại một tổ chức tín dụng hoặc không bị hạn chế việc chuyển nhượng theo quyết định của Cơ Quan Nhà Nước hoặc không có tranh chấp với bất kỳ bên thứ ba nào, trừ trường hợp ngân hàng thế chấp đồng ý cho phép Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba.

12.4 Trong cả hai trường hợp theo Điều 12.1 và Điều 12.2 ở trên, bên nhận chuyển nhượng Căn Hộ được hưởng các quyền và lợi ích, và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo quy định trong Hợp Đồng này và Nội Quy Tòa Nhà. Bên Bán sẽ tạo điều kiện cho các bên trong việc chuyển nhượng Hợp Đồng này và không thu bất kỳ khoản chi phí nào liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp Đồng này.

ĐIỀU 13. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG

13.1 Bên Bán và Bên Mua sẽ không bị xem là vi phạm Hợp Đồng này trong phạm vi mà khi thực hiện các nghĩa vụ tương ứng của mình (ngoại trừ các nghĩa vụ thanh toán) bị cản trở bởi một Sự Kiện Bất Khả Kháng phát sinh sau ngày của Hợp Đồng này.

13.2 Một Bên ("**Bên Bị Ảnh Hưởng**") bị cản trở thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này sẽ gửi thông báo cho Bên còn lại về Sự Kiện Bất Khả Kháng sớm nhất có thể trong vòng bảy (07) ngày dương lịch khi Bên Bị Ảnh Hưởng lường trước được, hoặc nhận biết được. Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của Các Bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng. Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình sau khi Sự Kiện Bất Khả Kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại Điều 13.3 của Hợp Đồng.

- 13.3 Bất kể sự gia hạn nào, nếu một Sự Kiện Bất Khả Kháng xảy ra và hệ quả của nó vẫn tiếp diễn trong khoảng thời gian một trăm tám mươi (180) ngày dương lịch, bất kỳ Bên nào đều có thể chấm dứt Hợp Đồng này bằng việc gửi thông báo chấm dứt cho Bên còn lại.

ĐIỀU 14. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

- 14.1 Hợp Đồng này sẽ được chấm dứt trong các trường hợp sau:

14.1.1 Các Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, Các Bên sẽ thỏa thuận cụ thể điều kiện và thời hạn chấm dứt.

14.1.2 Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp Đồng do Bên Mua vi phạm Hợp Đồng như thỏa thuận tại Điều 10.3. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng trong trường hợp này sẽ được thực hiện theo Điều 10.3.

14.1.3 Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng do Bên Bán vi phạm Hợp Đồng như thỏa thuận tại Điều 11.2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng trong trường hợp này sẽ được thực hiện theo Điều 11.2.

14.1.4 Trường hợp khác theo quy định trong Hợp Đồng này. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng trong trường hợp đó sẽ tuân theo quy định cụ thể áp dụng cho trường hợp đó trong Hợp Đồng này.

- 14.2 Ngoài các trường hợp chấm dứt Hợp Đồng quy định tại các điều khoản khác của Hợp Đồng này, Các Bên đồng ý không Bên nào được đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này vì bất kỳ lý do gì.

- 14.3 Thông báo chấm dứt theo Điều này phải bằng văn bản và gửi theo Điều 16 của Hợp Đồng này.

ĐIỀU 15. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

- 15.1 Bên Bán cam kết:

15.1.1 Căn Hộ thuộc sở hữu Bên Bán và không thuộc diện đã bán cho người khác cũng như là không thuộc diện bị cấm giao dịch theo Pháp Luật Việt Nam.

15.1.2 Căn Hộ được xây dựng và chất lượng của Tòa Nhà, Căn Hộ theo mô tả tại Điều 2 và Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này phải tuân theo đúng quy hoạch, thiết kế và các bản vẽ được phê duyệt đã cung cấp cho Bên Mua và đúng chất lượng và vật liệu theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.

15.1.3 Tiến Độ Xây Dựng: Các Bên đồng ý rằng Căn Hộ sẽ do Bên Bán xây dựng tuân theo tiến độ xây dựng sau:

- (a) Giai đoạn một: hoàn thành kết cấu phần móng vào ngày [*]
- (b) Giai đoạn hai: hoàn thành kết cấu thượng tầng vào ngày [*]
- (c) Giai đoạn ba: Bàn giao vào ngày [*]

Bên Bán sẽ xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật và cơ sở hạ tầng xã hội để phục vụ nhu cầu sinh sống tại nhà chung cư cho Bên Mua theo quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ của dự án đã được phê duyệt và đảm bảo chất lượng phải tuân theo các quy định và tiêu chuẩn xây dựng do Chính Phủ ban hành.

15.1.4 Bên Bán sẽ bàn giao nhà, công trình xây dựng cho Bên Mua vào ngày hoàn thành việc xây dựng Căn Hộ, Tòa Nhà và cơ sở hạ tầng kỹ thuật và cơ sở hạ tầng xã hội theo tiến độ được ghi trong nội dung dự án đã được duyệt bao gồm: hệ thống giao thông; hệ thống đèn công cộng, điện sinh hoạt; cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; phục vụ nhu cầu sinh sống của Bên Mua; bảo đảm sự liên kết với hệ thống cơ sở hạ tầng chung trong khu vực; nếu bàn giao các căn nhà hoặc công trình xây dựng thô, thì Bên Bán phải hoàn thành phần bên ngoài của Căn Hộ đó. Ngoài ra, Bên Bán sẽ bàn giao cho Bên Mua các công trình hạ tầng xã hội bao gồm: phòng sinh hoạt cộng đồng, phòng tập thể dục, phòng chờ cho cư dân, phòng đa chức năng, thư viện, sân chơi quần vợt, sân chơi trẻ em trong nhà và các tiện ích ngoài trời khác.

15.2 Bên Mua cam kết:

15.2.1 Bên Mua đã tìm hiểu và xem xét cẩn thận thông tin về Căn Hộ.

15.2.2 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.

15.2.3 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 bán Căn Hộ này thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với Các Bên.

15.3 Việc ký kết Hợp Đồng này giữa Các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.

- 15.4 Trong trường hợp một hoặc nhiều điều, khoản, điểm trong Hợp Đồng này bị Cơ Quan Nhà Nước tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo Pháp Luật Việt Nam hiện hành, thì các điều, khoản, điểm khác vẫn có hiệu lực thi hành đối với Các Bên. Các Bên thống nhất sửa đổi các Điều, khoản, điểm này phù hợp với quy định của Pháp Luật Việt Nam và ý chí của cả Các Bên.
- 15.5 Các Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng này.

ĐIỀU 16. THÔNG BÁO VÀ THƯ TỪ GIAO DỊCH

- 16.1 Mọi thông báo, đề nghị, yêu cầu thanh toán hoặc thư từ giao dịch do một Bên gửi cho Bên kia sẽ phải lập thành văn bản và được chuyển fax hoặc gửi đến địa chỉ nhận thư và phải được gửi bằng thư bảo đảm trả trước cho người nhận dự kiến hoặc giao tận tay người nhận như sau, trừ khi có thay đổi địa chỉ người nhận theo văn bản thông báo của Các Bên:

Gửi cho Bên Bán: CÔNG TY TNHH TRƯỚC SÔNG TML (VIỆT NAM)

Địa chỉ : Phòng 501, Tầng 5, Mapletree Business Centre, 1060
Nguyễn Văn Linh, Phường Tân Phong, Quận 7, TPHCM.

Điện thoại : +84(0) 28 6299 8288

Fax : +84(0) 28 6299 8299

Email : sales.vn@mapletree.com.sg

Người nhận : Ông LEE SENG CHEE

Chức danh : Tổng Giám Đốc

Gửi cho Bên Mua: [*]

Họ tên : [*]

Địa chỉ : [*]

Điện thoại : [*]

Email : [*]

Fax : [*]

Người nhận : [*]

Chức danh : [*]/ Người Đại Diện Theo Pháp Luật

- 16.2 Mọi thông báo, đề nghị, yêu cầu thanh toán, thư từ giao dịch, hoặc thay đổi địa chỉ hoặc bất kỳ thông tin nào của một bên, v.v. liên quan đến Hợp Đồng này do một Bên gửi cho Bên kia sẽ được xem là Bên kia đã nhận được: (i) vào ngày nhận nếu được giao tận tay có ký nhận; hoặc (ii) vào ngày nhận nếu gửi bằng thư bảo đảm có ký nhận của người nhận; hoặc (iii) khi người gửi nhận được kết quả xác nhận đã chuyển fax thành công nếu gửi bằng fax. Trong các trường hợp này, nếu ngày tương ứng không rơi vào một Ngày Làm Việc, thì tất cả các thông báo, đề nghị, yêu cầu thanh toán hoặc thư từ giao dịch, v.v. nói trên sẽ được xem như bên nhận đã nhận được vào Ngày Làm Việc tiếp theo.

ĐIỀU 17. BẢO HÀNH

- 17.1 Nội dung bảo hành 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 và các nội dung khác theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này. Đối với các thiết bị khác gắn với Căn Hộ thì Bên Bán thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn quy định của nhà sản xuất.
- 17.2 Thời Hạn Bảo Hành cho nội dung bảo hành nêu tại Điều 17.1 nêu trên tối thiểu là 60 tháng kể từ ngày việc xây dựng Toà Nhà bao gồm Căn Hộ được hoàn thành và nghiệm thu đưa vào sử dụng.
- 17.3 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 đồ vật cùng loại có chất lượng tương đương. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên Bán hoặc bên được ủy quyền của Bên Bán thực hiện.
- 17.4 Bên Bán không thực hiện bảo hành Căn Hộ trong các trường hợp sau đây:
- 17.4.1 Trường hợp hao mòn tự nhiên và khấu hao thông thường;
- 17.4.2 Trường hợp hư hỏng là do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc bên thứ ba nào khác;
- 17.4.3 Trường hợp hư hỏng do Sự Kiện Bất Khả Kháng;
- 17.4.4 Thời Hạn Bảo Hành đã hết; hoặc
- 17.4.5 Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 17.1, 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.
- 17.5 Trong suốt Thời Hạn Bảo Hành, Bên Mua có trách nhiệm thông báo kịp thời cho Bên Bán khi có một thiệt hại xảy ra thuộc nghĩa vụ bảo hành của Bên Bán.
- 17.6 Sau Thời Hạn Bảo Hành, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn Hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung được thực hiện theo quy định của Pháp Luật Việt Nam về nhà ở.

ĐIỀU 18. LUẬT ĐIỀU CHỈNH VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

- 18.1 Hợp Đồng này sẽ được hiểu, diễn giải và điều chỉnh theo Pháp Luật Việt Nam.

- 18.2 Bất kỳ tranh chấp nào phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp Đồng này sẽ được giải quyết một cách thiện chí thông qua thương lượng giữa Các Bên. Nếu tranh chấp không được giải quyết trong vòng sáu mươi (60) ngày dương lịch kể từ ngày một Bên thông báo bằng văn bản cho Bên còn lại về tranh chấp phát sinh, bất kỳ Bên nào đều có thể đưa tranh chấp ra toà án có thẩm quyền để giải quyết.

ĐIỀU 19. CÁC ĐIỀU KHOẢN KHÁC

- 19.1 Hợp Đồng này sẽ có hiệu lực kể từ ngày ký. Hợp Đồng cùng với các Phụ Lục sẽ tạo thành toàn bộ thỏa thuận giữa Các Bên và thay thế toàn bộ các thỏa thuận hoặc ghi nhớ bằng miệng hoặc văn bản trước đây giữa Các Bên liên quan đến nội dung của Hợp Đồng này.
- 19.2 Thời hạn của Hợp Đồng này sẽ bắt đầu vào ngày ký Hợp Đồng này và chấm dứt khi các nghĩa vụ của các Bên đã được hoàn tất theo quy định tại Hợp Đồng này, ngoại trừ nghĩa vụ thanh toán Phí Quản Lý của Bên Mua kể từ tháng thứ 4 và/hoặc bất kỳ khoản thanh toán bổ sung nào cho Quỹ Bảo Trì hoặc theo quy định tại Điều 12.

ĐIỀU 20. KÝ KẾT

Hợp Đồng này được lập thành bốn (04) bản gốc song ngữ bằng tiếng Việt và tiếng Anh, có giá trị như nhau. Bên Bán giữ ba (03) bản gốc và Bên Mua giữ 1 (một) bản gốc. Trong trường hợp có sự khác biệt giữa bản tiếng Việt và bản tiếng Anh, thì bản tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.

ĐỂ LÀM BẰNG CHỨNG, Các Bên trong Hợp Đồng này đã ký kết hợp lệ Hợp Đồng này vào ngày tháng năm ghi tại trang đầu tiên.

**Thay mặt và đại diện cho Bên Bán
CÔNG TY TNHH TRƯỚC SÔNG
TML (VIỆT NAM)**

**Thay mặt và đại diện cho Bên
Mua
[*]**

**Họ tên: LEE SENG CHEE
Chức danh: Tổng Giám Đốc**

**Họ tên: [*]
Chức danh: [*]**

PHỤ LỤC 1. CĂN HỘ

PHẦN A: CHI TIẾT CỦA CĂN HỘ VÀ TÒA NHÀ

1. Chi tiết của Căn Hộ như sau:

1.	Thông Tin Căn Hộ:	Tòa Nhà: [*] Loại Căn Hộ: [*] Tầng: [*] Phòng Số: [*] Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ: [*] Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ: [*]
2.	Mục Đích	Chỉ sử dụng để ở
3.	Năm hoàn thành	[*]
4.	Đính kèm	Các bản vẽ - Bản vẽ thiết kế mặt bằng Tòa Nhà có Căn Hộ đã được phê duyệt - Bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ - Bản vẽ thiết kế mặt bằng của Căn Hộ
5.	Thông tin về đất để xây dựng Tòa Nhà	Thửa đất số: 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214 và 124 Tờ bản đồ số: 19 cấp bởi Bộ phận địa chính phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, TP. HCM Tổng diện tích sàn xây dựng: [*] Tổng diện tích sử dụng đất: 16.638,8 m ² , trong đó: - Diện tích đất sử dụng riêng: 16.638,8 m² - Diện tích đất sử dụng chung: 0 m² Nguồn gốc sử dụng đất:

		- Đối với đất ở (xây dựng chung cư): giao đất 50 năm kể từ 27/9/2013. - Đất công trình công cộng (cây xanh, đường giao thông): thuê đất trả tiền thuê 1 lần cho cả thời gian thuê 50 năm kể từ 27/9/2013.
--	--	--

2. Các chi tiết chính của đất dùng để xây dựng Tòa Nhà theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX134384 ngày 06 tháng 11 năm 2014 cấp bởi Sở Tài Nguyên và Môi Trường thành phố Hồ Chí Minh như sau:

1.	Thửa đất số:	204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214 và 124
2.	Tờ bản đồ số:	19 cấp bởi Bộ phận địa chính phường Thạnh Mỹ Lợi, quận 2, TP. HCM
3.	Diện tích đất:	16.683,8 m ²
4.	Diện tích sử dụng:	16.683,8 m ²
5.	Hình thức sử dụng:	Sử dụng riêng
6.	Mục đích sử dụng:	Đất ở (xây dựng chung cư): 8.368,5 m ² Đất công trình công cộng (cây xanh, đường giao thông): 8.315,3 m ²
7.	Thời hạn sử dụng:	Giao đất 50 năm kể từ ngày 27 tháng 09 năm 2013

3. Quyết định số 216/GPXD ngày 20 tháng 10 năm 2017 và 93/GPXD ngày 16 tháng 5 năm 2018 của Sở Xây Dựng chấp thuận việc đầu tư và xây dựng của dự án.

PHẦN B: DANH SÁCH CÁC VẬT LIỆU NỘI THẤT VÀ NGOẠI THẤT CỦA CĂN HỘ

Lưu ý: Nội dung cụ thể do Các Bên thỏa thuận điền khi ký kết Hợp Đồng này. Trường hợp thay đổi vật liệu, trang thiết bị tương đương thì phải có sự thỏa thuận với Bên Mua.

STT.	Mục	Mô tả	Tiêu chuẩn hoặc vật liệu
1	Sảnh Vào		
	[*]	[*]	[*]
2	Phòng Khách và Phòng Ăn		
	[*]	[*]	[*]
3	Phòng Bếp		
	[*]	[*]	[*]
4	Phòng Ngủ		
	[*]	[*]	[*]
5	Phòng Tắm		
	[*]	[*]	[*]
6	Ban Công		
	[*]	[*]	[*]
7	Cửa		
	[*]	[*]	[*]
8	Cửa và Cửa Sổ Ra Ban Công		
	[*]	[*]	[*]
9	Hệ Thống Cơ Khí, Điện, Nước		
	[*]	[*]	[*]

PHẦN C: PHẦN SỞ HỮU CHUNG

Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà sẽ bao gồm:

1. Những khu vực ngoài phạm vi sở hữu riêng của Bên Bán, Bên Mua và các chủ sở hữu khác;
2. Khu vực còn lại của Tòa Nhà ngoại trừ những khu vực và thiết bị kỹ thuật thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu trong nhà chung cư; trung tâm cộng đồng của Tòa Nhà; bãi đỗ xe (xe đạp, xe lăn, xe máy hai hoặc ba bánh cho chủ sở hữu và người sử dụng), bể chứa nước của Tòa Nhà, hồ bơi. Bãi đỗ xe sẽ được xây dựng theo định mức xây dựng, tiêu chuẩn, thiết kế đã được duyệt và được sử dụng cho đúng mục đích. Bên Mua có thể mua hoặc thuê phần diện tích dùng đỗ xe hơi của các chủ sở hữu; trong trường hợp Bên Mua không mua hoặc không thuê phần diện tích này, thì phần diện tích đó sẽ do Bên Bán quản lý và Bên Bán sẽ không tính giá trị phần diện tích này vào giá bán hoặc giá thuê kiêm giá mua. Sự sắp xếp bãi đỗ xe hơi trong Tòa Nhà sẽ tuân theo nguyên tắc là bãi đỗ xe hơi của các chủ sở hữu trong nhà chung cư được ưu tiên hơn sau đó mới dành chỗ để xe công cộng.
3. Không gian và các hệ thống cấu trúc chịu lực, thiết bị kỹ thuật sử dụng chung trong Tòa Nhà bao gồm phần khung, cột, tường chịu lực, tường bao quanh, tường ngăn cách Căn Hộ, sàn nhà, mái nhà, sân thượng, hành lang, cầu thang, thang máy, lối thoát hiểm, máng chứa rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cung cấp điện, khí và nước, thông tin và truyền thông, phát thanh và truyền hình, thoát nước, bể phốt, vật dẫn sét, chữa cháy và những thành phần khác không thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu trong nhà chung cư;
4. Cơ sở hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với Tòa Nhà, ngoại trừ hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật được sử dụng cho mục đích công cộng hoặc được yêu cầu giao cho Cơ Quan Nhà Nước hoặc cho Bên Bán để quản lý tương ứng theo dự án đã được phê duyệt; và
5. Các cơ sở vật chất công cộng trong khu vực Tòa Nhà được xây dựng cho mục đích phi thương mại và không thuộc diện phải giao cho Cơ Quan Nhà Nước, bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên và các cơ sở vật chất khác được ghi trong dự án đầu tư nhà ở đã được phê duyệt.

PHẦN D: PHẦN SỞ HỮU RIÊNG CỦA BÊN BÁN

Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán bao gồm:

1. Các căn hộ trong Tòa Nhà mà Bên Bán chưa bán hoặc không bán;
2. Các diện tích được sử dụng vào mục đích thương mại - dịch vụ theo đúng thiết kế dự án đã được phê duyệt; và
3. Hệ thống trang thiết bị kỹ thuật được sử dụng riêng trong Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán.

PHỤ LỤC 2. GIÁ BÁN CĂN HỘ VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN

1. Giá Bán Căn Hộ là [*] VNĐ (Bằng chữ: [*] Đồng Việt Nam) được tính theo công thức sau:

Giá Bán Căn Hộ = Đơn Giá x Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ

Đơn Giá = Giá Bán Căn Hộ / Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ

Giá Bán Căn Hộ sẽ bao gồm tiền sử dụng đất, Thuế GTGT và Quỹ Bảo Trì trong đó:

- (a) Giá Bán Thuần Căn Hộ (đã bao gồm tiền sử dụng đất, không bao gồm Quỹ Bảo Trì và thuế GTGT): [*] VNĐ (Bằng chữ: [*] Đồng Việt Nam);
- (b) Quỹ Bảo Trì (bằng 2% Giá Bán Thuần Căn Hộ): [*] VNĐ (Bằng chữ: [*] Đồng Việt Nam)
- (c) Thuế GTGT (không tính trên tiền sử dụng đất và Quỹ Bảo Trì): [*] VNĐ

2. Giá Bán Căn Hộ sẽ được thanh toán theo tiến độ thanh toán sau²:

Đợt thanh toán	% trên Giá Bán Thuần Căn Hộ	Giá Bán Căn Hộ (VNĐ)	Thuế Giá Trị Gia Tăng (VNĐ)	Quỹ Bảo Trì (VNĐ) (% trên Giá Bán Thuần Căn Hộ)	Tổng (VNĐ)	Thời hạn thanh toán
1.	20%	[*]	(cộng Thuế GTGT)	0%	[*]	Vào ngày Bên Mua ký kết Hợp Đồng này
2.	[*]	[*]	(cộng Thuế GTGT)	0%	[*]	[*]
...	[*]	[*]	(cộng Thuế GTGT)	0%	[*]	[*]
n	Đến 95%		(cộng Thuế GTGT)	2%		Khi phát hành thông báo bàn giao

² Tiến độ thanh toán do Các Bên thỏa thuận điền khi ký kết Hợp Đồng phù hợp với quy định Pháp Luật Việt Nam, trong đó lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua. Trường hợp Bên Mua chưa được cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu thì Bên Bán không được thu quá 95% giá trị hợp đồng.

Đợt thanh toán	% trên Giá Bán Thuần Căn Hộ	Giá Bán Căn Hộ (VNĐ)	Thuế Giá Trị Gia Tăng (VNĐ)	Quỹ Bảo Trì (VNĐ) (% trên Giá Bán Thuần Căn Hộ)	Tổng (VNĐ)	Thời hạn thanh toán
						Căn Hộ cho Bên Mua
n+1	5%			0%		Khi cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu cho Bên Mua
Tổng	100%	[*]	[*]	[*]	[*]	

PHỤ LỤC 3. BIÊN BẢN BÀN GIAO

I. Bên Bán: CÔNG TY TNHH TRƯỚC SÔNG TML (VIỆT NAM)

Mã số doanh nghiệp : 0312358626 được sửa đổi lần thứ 5 do Sở Kế Hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/01/2018

Địa chỉ trụ sở : Cao ốc văn phòng Centec, số 72-74, đường Nguyễn Thị Minh Khai và số 143-145B, đường Hai Bà Trưng, Phường 06, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Điện thoại : +84(0) 28 6299 8288

Fax : +84 (0)28 6299 8299

Đại diện bởi : Ông LEE SENG CHEE

Chức danh : Tổng Giám Đốc

Và

II. Bên Mua: [*] [Vui lòng điền tên công ty (nếu Bên Mua là công ty)]

Mã số doanh nghiệp số : [*] do [*] cấp ngày [*]

Địa chỉ trụ sở : [*]

Điện thoại : [*]

Fax : [*]

Đại diện bởi : [*]

Chức danh : [*]/ Đại Diện Theo Pháp Luật

[*] [Vui lòng điền tên cá nhân (nếu Bên Mua là cá nhân)]

CMND/Hộ chiếu số : [*] do [*] cấp ngày [*]

Ngày tháng năm sinh : [*]

Quốc tịch : [*]
/[*]

Địa chỉ : [*]

Điện thoại : [*]

Email : [*]

Bên Cùng Mua: [*] [Vui lòng điền tên Bên Cùng Mua, nếu có]

CMND/Hộ chiếu số : [*] do [*] cấp ngày [*]

Ngày tháng năm sinh : [*]

Quốc tịch : [*]

Địa chỉ : [*]

Điện thoại : [*]

Email : [*]

cùng xác nhận rằng vào ngày [*], Căn Hộ số [*] tại [*] với những chi tiết sau:

A. BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG CĂN HỘ

[*]

B. MÔ TẢ CĂN HỘ

1. Loại Căn Hộ:

2. Căn Hộ số:

3. Tầng:

4. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế của Căn Hộ: m²

5. Độ sai lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế và Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ trong Hợp Đồng: m²

C. CÁC VẬT LIỆU VÀ THIẾT BỊ CỦA CĂN HỘ

STT.	Mục	Mô tả	Tiêu chuẩn hoặc vật liệu
1	Sảnh Vào		
	[*]	[*]	[*]
2	Phòng Khách và Phòng Ăn		
	[*]	[*]	[*]
3	Phòng Bếp		
	[*]	[*]	[*]
4	Phòng Ngủ		
	[*]	[*]	[*]
5	Phòng Tắm		
	[*]	[*]	[*]
6	Ban Công		
	[*]	[*]	[*]
7	Cửa		
	[*]	[*]	[*]
8	Cửa và Cửa Sổ Ra Ban Công		
	[*]	[*]	[*]
9	Hệ Thống Cơ Khí, Điện, Nước		
	[*]	[*]	[*]

đã được Bên Bán bàn giao toàn bộ cho Bên Mua (hoặc những người được ủy quyền của Bên Mua) mà không có bất kỳ lỗi hoặc hư hại nào và theo đúng quy định của Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số ____ ngày ____ tháng ____ năm ____ đã được Các Bên ký kết, ngoại trừ các nội dung được nêu tại mục D dưới đây về ý kiến khác của Bên Mua (nếu có). Bên Bán cũng đã bàn giao các chìa khóa của Căn Hộ nói trên cho Bên Mua.

D. CÁC Ý KIẾN KHÁC CỦA BÊN MUA (NẾU CÓ)

[*]

Thay mặt và đại diện cho Bên Bán
CÔNG TY TNHH TRƯỚC
SÔNG TML (VIỆT NAM)

Thay mặt và đại diện cho Bên Mua

Họ tên: LEE SENG CHEE
Chức danh: Tổng Giám Đốc

Họ tên:

PHỤ LỤC 4. MẪU YÊU CẦU CHUYỂN NHƯỢNG

CÁC QUYỀN ĐỐI VỚI CĂN HỘ CỦA BÊN MUA THEO HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ

Kính gửi: **CÔNG TY TNHH TRƯỚC SÔNG TML (VIỆT NAM)**

Cao ốc văn phòng Centec, 72-74 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

V/v: Đề Nghị Chuyển Nhượng Quyền đối với Căn Hộ của Bên Mua theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ

Gửi [*],

Tên/Công ty: [*]

Đăng Ký Kinh Doanh/CMND/Hộ Chiếu số: [*]

Địa chỉ: [*]

Điện thoại: [*]

Tôi/chúng tôi đã ký kết Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số [*] ngày [*] liên quan đến Căn Hộ số [*] ở Tầng [*] trong [*] với [*] (“**Hợp Đồng**”).

Tôi/chúng tôi bằng văn bản này đề nghị Công Ty TNHH Trước Sông TML (Việt Nam) xác nhận việc chuyển nhượng quyền của tôi/chúng tôi đối với Căn Hộ theo Hợp Đồng cho:

Công ty/Ông/Bà: [*]

Đăng Ký Kinh Doanh/CMND/Hộ Chiếu số: [*] ngày [*]

Điện thoại: [*]

Địa chỉ: [*]

Nếu Công Ty TNHH Trước Sông TML (Việt Nam) xác nhận việc chuyển nhượng này, tôi/chúng tôi cam kết sẽ chấp hành và tuân thủ nghiêm chỉnh các điều khoản của Hợp Đồng.

Trân trọng kính chào,

[Họ tên]

PHỤ LỤC 5. XÁC NHẬN VIỆC CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ

GIẤY XÁC NHẬN VIỆC CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ này (“**Giấy Xác Nhận**”) được lập vào ngày _____ bởi và giữa các bên sau:

1. BÊN CHUYỂN NHƯỢNG

[*] [Vui lòng điền tên công ty (nếu Bên Chuyển Nhượng là công ty)]

Mã số doanh nghiệp : [*] do [*] cấp ngày [*]
Địa chỉ trụ sở : [*]
Điện thoại : [*]
Fax : [*]
Đại diện bởi : [*]
Chức danh : [*]/ Đại Diện Theo Pháp Luật
Số tài khoản ngân hàng : [*]
Ngân hàng : [*]

[*] [Vui lòng điền tên cá nhân (nếu Bên Chuyển Nhượng là cá nhân)]

CMND/Hộ chiếu số : [*] do [*] cấp ngày [*]
Ngày tháng năm sinh : [*]
Quốc tịch : [*]
Địa chỉ thường trú : [*]
Địa chỉ liên lạc : [*]
Điện thoại : [*]
Email : [*]
Số tài khoản ngân hàng : [*]
Ngân hàng : [*]

Bên Cùng Chuyển Nhượng: [*] [Vui lòng điền tên Bên Cùng Chuyển Nhượng, nếu có]

CMND/Hộ chiếu số : [*] do [*] cấp ngày [*]
Ngày tháng năm sinh : [*]
Quốc tịch : [*]
Địa chỉ thường trú : [*]
Địa chỉ liên lạc : [*]
Điện thoại : [*]
Email : [*]
Số tài khoản ngân hàng : [*]
Ngân hàng : [*]

(Sau đây được gọi riêng hoặc gọi chung, tùy từng trường hợp, là “**Bên Chuyển Nhượng**”)

2. BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG

[*] [Vui lòng điền tên công ty (nếu Bên Nhận Chuyển Nhượng là công ty)]

Mã số doanh nghiệp : [*] do [*] cấp ngày [*]
Địa chỉ trụ sở : [*]
Điện thoại : [*]
Fax : [*]
Đại diện bởi : [*]
Chức danh : [*]/ Đại Diện Theo Pháp Luật
Số tài khoản ngân hàng : [*]
Ngân hàng : [*]

[*] [Vui lòng điền tên cá nhân (nếu Bên Nhận Chuyển Nhượng là cá nhân)]

CMND/Hộ chiếu số : [*] do [*] cấp ngày [*]

Ngày tháng năm sinh : [*]
Quốc tịch : [*]
Địa chỉ thường trú : [*]
Địa chỉ liên lạc : [*]
Điện thoại : [*]
Email : [*]
Số tài khoản ngân hàng : [*]
Ngân hàng : [*]

Bên Cùng Nhận Chuyển Nhượng: [*] [Vui lòng điền tên Bên Cùng Nhận Chuyển Nhượng, nếu có]

CMND/Hộ chiếu số : [*] do [*] cấp ngày [*]
Ngày tháng năm sinh : [*]
Quốc tịch : [*]
Địa chỉ thường trú : [*]
Địa chỉ liên lạc : [*]
Điện thoại : [*]
Email : [*]
Số tài khoản ngân hàng : [*]
Ngân hàng : [*]

(Sau đây được gọi riêng hoặc gọi chung, tùy từng trường hợp, là “**Bên Nhận Chuyển Nhượng**”)

3. **BÊN BÁN**

CÔNG TY TNHH TRƯỚC SÔNG TML (VIỆT NAM)

Mã Số Doanh Nghiệp : 0312358626 được sửa đổi lần 5 bởi Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh ngày 29/01/2018

Địa chỉ đăng ký : Cao ốc văn phòng Centec, số 72-74, đường Nguyễn Thị Minh Khai và số 143-145B, đường Hai Bà Trưng, Phường 06, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Điện thoại : +84(0) 28 6299 8288

Fax : +84(0) 28 6299 8299

Đại diện bởi : **Ông LEE SENG CHEE**

Chức danh : **Tổng Giám Đốc**

(Sau đây được gọi là “**Bên Bán**”)

(Mỗi Bên Chuyển Nhượng và Bên Nhận Chuyển Nhượng sau đây được gọi là “**Bên**” và gọi chung là “**Các Bên**”)

Giấy Xác Nhận này đề cập đến Hợp Đồng Chuyển Nhượng số [*] ngày [*] được ký kết bởi Bên Chuyển Nhượng và Bên Nhận Chuyển Nhượng, theo đó Bên Chuyển Nhượng chuyển nhượng Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số [*] ngày [*] (“**HĐMB**”), được ký kết giữa Bên Chuyển Nhượng và Bên Bán, cho Bên Nhận Chuyển Nhượng.

Bên Chuyển Nhượng, Bên Nhận Chuyển Nhượng và Bên Bán theo đây đồng thuận thừa nhận và xác nhận rằng:

1. Bên Chuyển Nhượng và Bên Nhận Chuyển Nhượng đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng HĐMB cùng với tất cả quyền và nghĩa vụ theo HĐMB từ Bên Chuyển Nhượng sang cho Bên Nhận Chuyển Nhượng theo Hợp Đồng Chuyển Nhượng ngày [*].
2. Kể từ ngày của Giấy Xác Nhận này, tất cả quyền và nghĩa vụ của Bên Chuyển Nhượng trong HĐMB sẽ được chấm dứt và Bên Nhận Chuyển Nhượng sẽ thay thế và trở thành Bên Mua trong HĐMB. Cùng thời điểm, Bên Nhận Chuyển Nhượng sẽ nhận tất cả quyền và nghĩa vụ phát sinh từ HĐMB chuyển giao từ Bên Chuyển Nhượng.
3. Bên Bán không có trách nhiệm hay nghĩa vụ nào đối với Bên Chuyển Nhượng liên quan tới HĐMB kể từ ngày của Giấy Xác Nhận này.
4. Nếu có bất kỳ tranh chấp giữa Bên Chuyển Nhượng và Bên Nhận Chuyển Nhượng phát sinh từ Hợp Đồng Chuyển Nhượng, thì tranh chấp sẽ được giải quyết bởi Bên Chuyển Nhượng và Bên Nhận Chuyển Nhượng. Bên Bán sẽ không can thiệp vào tranh chấp và các quyền và nghĩa vụ của Bên Bán theo HĐMB sẽ không bị ảnh hưởng bởi bất kỳ tranh chấp nào giữa Bên Chuyển Nhượng và Bên Nhận Chuyển Nhượng.

ĐỂ LÀM BẰNG CHỨNG, Các Bên ký vào Giấy Xác Nhận này thông qua người đại diện theo uỷ quyền hợp lệ của mình vào ngày được ghi ở phần đầu.

Thay mặt và đại diện cho Bên Bán
CÔNG TY TNHH TRƯỚC SÔNG TML
(VIỆT NAM)

Họ tên: LEE SENG CHEE
Chức danh: Tổng Giám Đốc

Thay mặt và đại diện cho Bên Chuyển
Nhượng
[*]

Thay mặt và đại diện cho Bên Nhận
Chuyển Nhượng
[*]

Họ tên: [*]
Chức danh: [*]

Họ tên: [*]
Chức danh: [*]

PHỤ LỤC 6. NỘI QUY TÒA NHÀ

(Kèm theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số [*] ngày [*])

ĐỊNH NGHĨA:

Trong Nội Quy Tòa Nhà này, các từ ngữ dưới đây sẽ có nghĩa như sau:

“**Các Căn Hộ**” nghĩa là tất cả căn hộ trong Tòa Nhà và “**Căn Hộ**” là một trong số đó;

“**Tòa Nhà**” nghĩa là toàn bộ nhà chung cư có tên là One Verandah nơi Căn Hộ tọa lạc do Chủ Đầu Tư xây dựng và phát triển, bao gồm các căn hộ, các khu vực thương mại và các khu vực tiện ích chung của toà nhà được đặt tại phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, thành phố Hồ Chí Minh;

“**Nội Quy Tòa Nhà**” nghĩa là các quy tắc nội bộ của Tòa Nhà được quy định tại bảng nội quy tòa nhà đính kèm theo Hợp Đồng này, hoặc các bản sửa đổi và bổ sung bởi Hội nghị nhà chung cư của các chủ sở hữu căn hộ trong quá trình quản lý và sử dụng căn hộ tại từng thời điểm;

“**Chủ Đầu Tư**” nghĩa là Công Ty TNHH Trước Sông TML (Việt Nam), một công ty được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam theo Mã Số Doanh Nghiệp số 0312358626 được sửa đổi lần thứ 5 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/01/2018 được điều chỉnh vào từng thời điểm, bao gồm cả các bên kế thừa và người được chuyển nhượng của Chủ Đầu Tư;

“**Pháp Luật Việt Nam**” nghĩa là hiến pháp và tất cả các luật, nghị quyết, pháp lệnh, lệnh, nghị định, quyết định, thông tư và các văn bản khác có hiệu lực pháp luật ở Việt Nam được thay thế, bổ sung hoặc sửa đổi theo từng thời điểm;

“**Ban Quản Trị**” nghĩa là ban quản trị do các chủ sở hữu, người thuê và người sử dụng các căn hộ và các diện tích khác trong Tòa Nhà bầu chọn để giám sát và quản lý hoạt động và bảo trì của Tòa Nhà theo Nội Quy Tòa Nhà và theo quy định của Pháp Luật Việt Nam. Chủ Đầu Tư sẽ cử đại diện của Chủ Đầu Tư tham gia Ban Quản Trị theo quy định của Pháp Luật Việt Nam;

“**Doanh Nghiệp Quản Lý**” nghĩa là đơn vị đủ điều kiện theo quy định Pháp Luật Việt Nam thực hiện việc quản lý và vận hành Tòa Nhà sau khi Tòa Nhà được xây dựng xong và đưa vào sử dụng;

“**Chủ Sở Hữu**” có nghĩa bất kỳ tổ chức hoặc cá nhân có quyền sở hữu với một hoặc nhiều hơn một Căn Hộ trong Tòa Nhà dựa trên cơ sở: (i) Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu, hoặc (ii) Hợp Đồng Mua Bán, tài liệu về việc chuyển nhượng của Hợp Đồng Mua Bán, tặng cho, thừa kế theo quy định của pháp luật, trong trường hợp Căn Hộ chưa được cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu và các trường hợp khác theo quy định của pháp luật;

“**Những Người Cư Ngụ Khác**” nghĩa là bất kỳ người nào khác ngoài Chủ Sở Hữu sống tại hoặc sử dụng Căn Hộ ngắn hạn hay dài hạn dưới bất kỳ hình thức nào, bao gồm:

- (a) Các thành viên gia đình hoặc người giúp việc (nếu có) của Chủ Sở Hữu;
- (b) Khách thăm/người được mời của Chủ Sở Hữu; và/hoặc
- (c) Bất kỳ người nào khác mà Chủ Sở Hữu cho phép được vào hoặc sống tại hoặc sử dụng Căn Hộ dưới bất kỳ hình thức nào, dù ngắn hạn hay dài hạn khi thuê, cho thuê, sống, quản lý hoặc sử dụng theo ủy quyền theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền;

“Quy Chế” nghĩa là Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư và các văn bản sửa đổi, bổ sung (nếu có) do Bộ Xây Dựng ban hành;

“Hợp Đồng Mua Bán” nghĩa là Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ và tất cả các phụ lục cũng như các văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ được Chủ Sở Hữu và Chủ Đầu Tư lập và ký kết tại từng thời điểm.

Điều 1. Nội Quy Tòa Nhà áp dụng đối với Chủ Sở Hữu và Những Người Cư Ngụ Khác

- 1.1. Chủ Sở Hữu và Những Người Cư Ngụ Khác phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy Chế và Nội Quy Tòa Nhà này.
- 1.2. Những Người Cư Ngụ Khác phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ của Tòa Nhà và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ của Tòa Nhà. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ của Tòa Nhà được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của Những Người Cư Ngụ Khác để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của Tòa Nhà. Đối với khu vực dành cho văn phòng, dịch vụ, thương mại thì không cần phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân này.
- 1.3. Trường hợp tạm trú tại Căn Hộ, Những Người Cư Ngụ Khác phải đăng ký với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ của Tòa Nhà; và đăng ký tạm trú tại cơ quan công an cấp phường sở tại.
- 1.4. Những Người Cư Ngụ Khác phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm Quy Chế và Nội Quy Tòa Nhà này.

Điều 2. Các hành vi bị nghiêm cấm trong việc quản lý và sử dụng Tòa Nhà

Các hành vi bị nghiêm cấm trong quản lý, sử dụng nhà chung cư bắt buộc phải thực hiện được quy định tại Điều 6 của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 và Điều 35 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật Nhà ở, bao gồm:

- 2.1. Xâm phạm quyền sở hữu nhà ở của Nhà nước, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân;

- 2.2. Cản trở việc thực hiện trách nhiệm quản lý nhà nước về nhà ở, việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ về sở hữu, sử dụng và giao dịch về nhà ở của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân;
- 2.3. Quyết định chủ trương đầu tư dự án hoặc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng nhà ở không theo quy hoạch xây dựng, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt;
- 2.4. Xây dựng nhà ở trên đất không phải là đất ở; xây dựng không đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn diện tích đối với từng loại nhà ở mà Nhà nước có quy định về tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn diện tích nhà ở. Áp dụng cách tính sai diện tích sử dụng nhà ở đã được luật quy định trong hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua nhà ở;
- 2.5. Chiếm dụng diện tích nhà ở trái pháp luật; lấn chiếm không gian và các phần thuộc sở hữu chung hoặc của các chủ sở hữu khác dưới mọi hình thức; tự ý thay đổi kết cấu chịu lực hoặc thay đổi thiết kế phần sở hữu riêng trong nhà chung cư;
- 2.6. Sử dụng phần diện tích và các trang thiết bị thuộc quyền sở hữu, sử dụng chung vào sử dụng riêng; sử dụng sai mục đích phần diện tích thuộc sở hữu chung hoặc phần diện tích làm dịch vụ trong nhà chung cư hỗn hợp so với quyết định chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở và nội dung dự án đã được phê duyệt, trừ trường hợp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng;
- 2.7. Sử dụng sai mục đích nguồn vốn huy động hoặc tiền mua nhà ở trả trước cho phát triển nhà ở;
- 2.8. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở ủy quyền hoặc giao cho bên tham gia hợp tác đầu tư, liên doanh, liên kết, hợp tác kinh doanh, góp vốn hoặc tổ chức, cá nhân khác thực hiện ký hợp đồng cho thuê, thuê mua, mua bán nhà ở, hợp đồng đặt cọc các giao dịch về nhà ở hoặc kinh doanh quyền sử dụng đất trong dự án;
- 2.9. Thực hiện các giao dịch mua bán, chuyển nhượng hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua, tặng cho, đổi, thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở không đúng quy định của Luật này;
- 2.10. Cải tạo, coi nới, phá dỡ nhà ở đang thuê, thuê mua, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý mà không được chủ sở hữu đồng ý;
- 2.11. Sử dụng căn hộ chung cư vào mục đích không phải để ở; sử dụng phần diện tích được kinh doanh trong nhà chung cư theo dự án được phê duyệt vào mục đích kinh doanh vật liệu gây cháy, nổ, kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm môi trường, tiếng ồn hoặc các hoạt động khác làm ảnh hưởng đến cuộc sống của các hộ gia đình, cá nhân trong nhà chung cư theo quy định của Chính phủ;
- 2.12. Sử dụng nhà ở riêng lẻ vào mục đích kinh doanh vật liệu gây cháy, nổ, kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm môi trường, tiếng ồn, ảnh hưởng đến trật tự an toàn xã hội, sinh hoạt của khu dân cư mà không tuân thủ các quy định của luật về điều kiện kinh doanh;

- 2.13. Báo cáo, cung cấp thông tin về nhà ở không chính xác, không trung thực, không đúng quy định hoặc không đúng yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; phá hoại, làm sai lệch thông tin trong cơ sở dữ liệu về nhà ở do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý;
- 2.14. Sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung không đúng quy định của Luật Nhà ở, Nghị định 99/2015/NĐ-CP và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành;
- 2.15. Gây thấm, dột; gây tiếng ồn quá mức quy định của pháp luật hoặc xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- 2.16. Chăn, thả, nuôi gia súc, gia cầm trong Tòa Nhà;
- 2.17. Sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc;
- 2.18. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư; tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích không phải để ở trong nhà chung cư có mục đích hỗn hợp so với thiết kế đã được phê duyệt hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận;
- 2.19. Cấm kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa sau đây trong phần diện tích dùng để kinh doanh của Tòa Nhà:
- (i) Vật liệu gây cháy nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy;
 - (ii) Kinh doanh vũ trường; sửa chữa xe có động cơ; giết mổ gia súc; các hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường;
 - (iii) Tổ chức đánh bạc, kinh doanh ma túy, chất gây nghiện, hoạt động mại dâm trong Tòa Nhà.
- Trường hợp kinh doanh dịch vụ nhà hàng, karaoke, quán bar thì phải bảo đảm cách âm, tuân thủ yêu cầu về phòng, chống cháy nổ, có nơi thoát hiểm và chấp hành các điều kiện kinh doanh khác theo quy định của pháp luật;
- 2.20. Để bồn hoa, hoặc bất cứ đồ vật gì trên ban công, bệ cửa sổ, hành lang hoặc xung quanh căn hộ làm mất vệ sinh, có khả năng gây sự cố, tai nạn; tưới cây, đổ nước hoặc dọn dẹp vệ sinh tại ban công, lô gia hoặc bên ngoài căn hộ gây ảnh hưởng đến các căn hộ bên dưới hoặc xung quanh;

- 2.21. Tàng trữ hoặc cho phép tàng trữ bên trong hay bên ngoài phần sở hữu riêng các loại hàng hóa, vật liệu bất hợp pháp, nguy hiểm, độc hại hoặc dễ gây cháy nổ, các văn hóa phẩm độc hại. Tổ chức đánh bạc, hoạt động mại dâm trong nhà chung cư;
- 2.22. Cầu móc trái phép điện, nước trước đồng hồ đo đếm của căn hộ;
- 2.23. Lắp đặt ăng ten hoặc các thiết bị thu phát tín hiệu khác, máy điều hòa nhiệt độ sai vị trí mà Doanh Nghiệp Quản Lý đã phê duyệt;
- 2.24. Các hành vi: để phương tiện, đồ hàng hóa, vật dụng, chơi thể thao, chiếm dụng không gian trên hành lang tầng, lối ra, vào nhà chung cư;
- 2.25. Để xe chảy xăng dầu, nhiên liệu lỏng trong khu vực nhà xe;
- 2.26. Để xe không đúng chỗ quy định;
- 2.27. Hút thuốc trong nhà để xe, ca bin thang máy, hành lang, cầu thang bộ;
- 2.28. Gây mất an ninh, trật tự, nói tục, chửi bậy, sử dụng truyền thanh, truyền hình hoặc các thiết bị phát ra âm thanh gây ồn ào làm ảnh hưởng đến sinh hoạt của các Chủ Sở Hữu và Những Người Cư Ngụ Khác khác trong Tòa Nhà;
- 2.29. Phóng uế, xả rác hoặc các loại chất thải, chất độc hại không đúng nơi quy định, gây ô nhiễm môi trường trong Tòa Nhà;
- 2.30. Ném bất cứ vật gì từ cửa sổ, ban công của Căn Hộ;
- 2.31. Đốt vàng mã, đốt lửa trong Tòa Nhà, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định;
- 2.32. Phơi, để quần áo và bất cứ vật dụng nào trên lan can hoặc tại phần không gian từ lan can trở lên hoặc vắt ngang cửa sổ của Căn Hộ;
- 2.33. Mua, bán, tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy tại Căn Hộ và các khu vực khác trong Tòa Nhà;
- 2.34. Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của Hội nghị nhà chung cư của các chủ sở hữu căn hộ và Pháp Luật Việt Nam.

Điều 3. Về việc sử dụng phần sở hữu chung của Tòa Nhà

Chủ Sở Hữu và Những Người Cư Ngụ Khác phải tuân thủ các quy định sau đây:

- 3.1. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng. Trẻ em dưới 12 tuổi khi sử dụng thang máy hoặc công trình phục vụ chung phải có cha, mẹ hoặc người trông coi đi kèm và giám sát.

- 3.2. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của Tòa Nhà.
- 3.3. Không được chiếm dụng, sử dụng phần diện tích thuộc sở hữu chung, sử dụng chung vào mục đích riêng; không được để các vật dụng thuộc sở hữu riêng tại phần sở hữu chung.
- 3.4. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe.
- 3.5. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.
- 3.6. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của Tòa Nhà.

Điều 4. Về việc sửa chữa các hư hỏng, thay đổi hoặc lắp đặt thêm thiết bị trong Căn Hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng

- 4.1. Chủ Sở Hữu hoặc Những Người Cư Ngụ Khác được quyền sửa chữa các hư hỏng, thay đổi hoặc lắp đặt thêm thiết bị trong Căn Hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng nhưng không được làm ảnh hưởng đến kết cấu của Tòa Nhà, gây thiệt hại cho phần sở hữu chung của Tòa Nhà và ảnh hưởng đến các Chủ Sở Hữu khác.
- 4.2. Việc thay thế, sửa chữa các thiết bị thuộc phần sở hữu chung của Tòa Nhà gắn liền với Căn Hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu phải được thực hiện theo Quy Chế nhưng không được làm ảnh hưởng đến phần sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu khác. Chủ Sở Hữu có Căn Hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng gắn liền với phần sở hữu chung của Tòa Nhà phải thông báo cho Doanh Nghiệp Quản Lý để kịp thời sửa chữa, thay thế các thiết bị thuộc phần sở hữu chung của Tòa Nhà và phải tạo điều kiện thuận lợi cho đơn vị thi công khi thực hiện việc sửa chữa, thay thế này.
- 4.3. Trường hợp nhà chung cư có khu văn phòng, dịch vụ, thương mại mà có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sử dụng chung của nhà chung cư thì chủ sở hữu khu chức năng này phải thực hiện sửa chữa, thay thế theo quy định của Quy Chế.
- 4.4. Trường hợp vận chuyển ra hoặc vào Tòa Nhà các thiết bị, đồ dùng hoặc các phương tiện, vật liệu để sửa chữa hư hỏng trong Căn Hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu thì Chủ Sở Hữu phải thông báo cho Doanh Nghiệp Quản Lý và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 08 giờ sáng tới 06 giờ chiều hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của Tòa Nhà.

Điều 5. Về việc xử lý sự cố trong Tòa Nhà

- 5.1. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và tài sản trong Tòa Nhà thì Chủ Sở Hữu, Những Người Cư Ngụ Khác phải thông báo ngay cho Ban Quản Trị và/hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý để kịp thời xử lý.

- 5.2. Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán người ra khỏi Tòa Nhà thì phải tuân thủ đầy đủ theo hướng dẫn trên loa phát thanh hoặc biển chỉ dẫn thoát hiểm hoặc hướng dẫn của bảo vệ, đơn vị có thẩm quyền để di chuyển người đến nơi an toàn.

Điều 6. Về việc công khai thông tin của Tòa Nhà

- 6.1. Ban Quản Trị và Doanh Nghiệp Quản Lý phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của Tòa Nhà.
- 6.2. Các nội quy về phòng cháy, chữa cháy phải được gắn đúng nơi quy định; nội quy về sử dụng thang máy phải được gắn bên cạnh thiết bị sử dụng thang máy để đảm bảo việc sử dụng được an toàn, thuận tiện.

Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của Chủ Sở Hữu và Những Người Cư Ngụ Khác

- 7.1. Yêu cầu Ban Quản Trị và Doanh Nghiệp Quản Lý cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư.
- 7.2. Chủ Sở Hữu có trách nhiệm đóng bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của Pháp Luật Việt Nam.
- 7.3. Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Quy Chế và Nội Quy Tòa Nhà này.
- 7.4. Kịp thời đóng đầy đủ kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo quy định của Pháp Luật Việt Nam và theo thỏa thuận với các nhà cung cấp dịch vụ.

Điều 8. Quy định về phòng cháy chữa cháy (PCCC)

- 8.1. Chủ Sở Hữu và Những Người Cư Ngụ Khác có nghĩa vụ thực hiện nghiêm chỉnh các quy định về phòng cháy chữa cháy (sau đây được gọi là PCCC) theo Pháp Luật Việt Nam và các phương án PCCC cơ sở được cảnh sát PCCC thành phố Hồ Chí Minh ban hành.
- 8.2. Công dân từ 18 tuổi trở lên, đủ sức khỏe có trách nhiệm tham gia vào đội dân phòng, đội PCCC cơ sở được lập tại nơi cư trú khi có yêu cầu.
- 8.3. Chủ Sở Hữu và Những Người Cư Ngụ Khác chịu trách nhiệm tổ chức hoạt động và thường xuyên kiểm tra PCCC trong phạm vi trách nhiệm của mình và các trách nhiệm cụ thể khác như sau:
- (a) Khi vắng nhà dài ngày phải thông báo cho Doanh Nghiệp Quản Lý, tắt hết mọi nguồn thiết bị điện, nước, gas, ngắt cầu dao tổng. Trường hợp Chủ Sở Hữu cho bên thứ ba thuê Căn Hộ thì có trách nhiệm phổ biến, nhắc nhở bên thuê nghiêm chỉnh chấp hành nội quy này.

- (b) Không tự tiện can thiệp, đấu nối, sửa chữa, lắp thêm thiết bị vào hệ thống báo cháy nổ, loa thông tin ở các căn hộ.
- (c) Không hút thuốc lá, vứt đầu mẩu thuốc lá ở hành lang, các thang bộ, cầu thang máy và những nơi công cộng khác của Tòa Nhà.
- (d) Không sử dụng lửa trần.
- (e) Luôn cảnh giác, thận trọng trong việc đun nấu. Thường xuyên kiểm tra, duy tu bảo dưỡng các trang thiết bị (điều hòa không khí, tủ lạnh, máy đun nước, đèn sưởi...) dây dẫn, ống dẫn của hệ thống gas, điện và các trang thiết bị khác. Nếu thấy có gì bất thường cần báo ngay cho Doanh Nghiệp Quản Lý. Khi ra khỏi phòng phải tắt điện, gas, nước để đảm bảo an toàn.
- (f) Chủ Sở Hữu có trách nhiệm phổ biến đến Những Người Cư Ngụ Khác nội quy phòng chống cháy nổ, cửa thoát hiểm, biết cách sử dụng bình bột, vòi nước cứu hỏa để tự xử lý đám cháy ngay từ phút đầu tiên tránh để lan rộng.
- (g) Phương tiện giao thông cơ giới từ 4 chỗ ngồi trở lên của Chủ Sở Hữu và Những Người Cư Ngụ Khác phải đảm bảo các điều kiện theo Pháp Luật Việt Nam về PCCC.
- (h) Chủ Sở Hữu có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu riêng của mình và có trách nhiệm đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu chung. Chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc phần sở hữu chung được phân bổ tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng Chủ Sở Hữu.

8.4. Các hành vi bị nghiêm cấm:

- (a) Cố ý gây cháy, nổ làm tổn hại đến tính mạng, sức khỏe con người, gây thiệt hại tài sản của Nhà nước, cơ quan tổ chức và cá nhân;
- (b) Báo cháy giả;
- (c) Sản xuất, tàng trữ, vận chuyển, bảo quản, sử dụng, mua bán trái phép chất nguy hiểm về cháy nổ, vi phạm nghiêm trọng các quy định về quản lý, sử dụng nguồn lửa, nguồn nhiệt, các tiêu chuẩn PCCC đã được quy định theo Pháp Luật Việt Nam;
- (d) Làm hư hỏng, tự ý thay đổi, di chuyển phương tiện, thiết bị PCCC, biển báo, biển chỉ dẫn, biển thoát nạn;
- (e) Để các chất cháy nổ gần nguồn lửa, nguồn nhiệt;
- (f) Đốt vàng mã ngoài khu vực được cho phép trong Tòa Nhà;

- (g) Đun than tổ ong, bếp dầu hỏa, bình ga công nghiệp trong Tòa Nhà;
 - (h) Vứt nguồn vật liệu gây cháy vào nơi để rác thải như mẩu thuốc lá còn đang cháy, các vật dễ cháy như xốp, cao su, bật lửa gas, bao diêm...;
 - (i) Mang chất dễ cháy, dễ nổ vào khu vực của Tòa Nhà.
- 8.5. Do cửa cầu thang thoát hiểm là cửa tăng áp phục vụ cho công tác thoát hiểm khi có sự cố hỏa hoạn xảy ra, nên yêu cầu các cửa ra vào cầu thang thoát hiểm luôn phải đóng, Chủ Sở Hữu và Những Người Cư Ngụ Khác không được tự ý chèn vật cản để mở cửa, nếu cố tình vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định.

Điều 9. Xử lý các hành vi vi phạm

- 9.1. Nếu thành viên Ban Quản Trị, Doanh Nghiệp Quản Lý, Chủ Sở Hữu và Những Người Cư Ngụ Khác vi phạm Quy Chế và Nội Quy Tòa Nhà này thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý theo Pháp Luật Việt Nam và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.
- 9.2. Thành viên Ban Quản Trị, Doanh Nghiệp Quản Lý, Chủ Sở Hữu và Những Người Cư Ngụ Khác phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH TRƯỚC SÔNG TML (VIỆT NAM)

Họ tên: LEE SENG CHEE
Chức danh: Tổng Giám Đốc

PHỤ LỤC 7. DANH SÁCH CÁC HẠNG MỤC CHO DỊCH VỤ QUẢN LÝ VÀ VẬN HÀNH CỦA TÒA NHÀ



Lưu ý: Danh sách này sẽ được điền theo thỏa thuận của Các Bên tại thời điểm ký kết Hợp Đồng phù hợp với quy định Pháp Luật Việt Nam.