

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

-----o0o-----

Cà Mau, ngày tháng năm 2025

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI

Số: .../2025/HĐMB/NOXH/AD-.....

- Căn cứ Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng số 19/2023/QH15 ngày 20 tháng 06 năm 2023;
- Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023;
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28 tháng 11 năm 2023;
- Căn cứ Nghị định số 55/2024/NĐ-CP ngày 16/05/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;
- Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Nhà ở và các văn bản sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm;
- Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 04 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản và các văn bản sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm;
- Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định 261/NĐ-CP ngày 10/10/2025;
- Căn cứ Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 07 năm 2024 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;
- Căn cứ Quyết định chấp thuận Nhà đầu tư số 2334/QĐ-UBND do UBND tỉnh Cà Mau cấp ngày 31 tháng 10 năm 2021;
- Căn cứ Giấy phép xây dựng số 01/GPXD/-SXD do Sở Xây dựng tỉnh Cà Mau cấp ngày 24 tháng 01 năm 2023 và Phụ lục số 01/PLGPXD do Sở Xây dựng tỉnh Cà Mau cấp ngày 10 tháng 07 năm 2025;
- Căn cứ đơn đề nghị mua nhà ở xã hội của Ông (Bà) ngày
- Căn cứ vào nhu cầu và khả năng của Hai Bên.

Hai Bên chúng tôi gồm:

I. BÊN BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI (sau đây gọi tắt là “Bên Bán”):

Tên doanh nghiệp: **CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG Á ĐÔNG**

MSDN/Mã số thuế: 0102743477

Địa chỉ trụ sở chính: Tòa nhà Lê Xuân, số B5/D7 Khu đô thị mới Cầu Giấy, Phường Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

Địa chỉ liên hệ: Ban Quản lý Dự án Nhà ở xã hội Khóm 5, phường 9, thành phố Cà Mau (Nay là Phường An Xuyên)

Điện thoại: 024 3204 5467 / 0925 73 2468 Email: info@adongholdings.vn

Đại diện: Ông Nguyễn Văn Khuyến

Chức vụ: Giám đốc Ban Quản lý Dự án

(Theo giấy ủy quyền số 05/2025/UQ-TGD ngày 05/07/2025 của Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc)

Số tài khoản: 1170 0300 6591 tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Cà Mau

Và

II. BÊN MUA NHÀ Ở XÃ HỘI (sau đây gọi tắt là “Bên Mua”)

Ông/Bà:; Năm sinh:

CC/CCCD/hộ chiếu:; Cấp ngày: ; Tại:

Địa chỉ thường trú:

Địa chỉ liên hệ:

Điện thoại liên hệ:

Email:

Cùng Vợ/Chồng là;

Ông/Bà:; Năm sinh: 27/10/1983

CC/CCCD/hộ chiếu:; Cấp ngày: ; Tại:

Địa chỉ thường trú:

Địa chỉ liên hệ:

Điện thoại liên hệ:

Email:

(Bên Bán và Bên Mua gọi riêng là “**Bên**” và gọi chung là “**Các Bên**” hoặc “**Hai Bên**” tùy trường hợp)

Hai Bên chúng tôi thống nhất ký kết bản Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội này (“**Hợp Đồng**”) với các nội dung sau đây:

Điều 1. Giải thích từ ngữ

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

1. “**Nhà Ở**” là công trình xây dựng với mục đích để ở và phục vụ nhu cầu sinh hoạt của gia đình, cá nhân thuộc hạng mục xây dựng nhà ở xã hội dạng liền kề thấp tầng của Dự án đầu tư xây dựng Nhà ở xã hội Khóm 5, phường 9, thành phố Cà Mau do Công ty cổ phần xây dựng và phát triển hạ tầng Á Đông đầu tư xây dựng với các thông tin, đặc điểm được mô tả tại Điều 2 của Hợp Đồng và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Nhà Ở được quy định tại Hợp Đồng.

2. **“Khu Nhà Ở”** là toàn bộ các thửa đất nơi có Nhà Ở được mua bán tại Dự Án (như được định nghĩa dưới đây) do Công ty cổ phần xây dựng và phát triển hạ tầng Á Đông và Công ty cổ phần đầu tư CIC làm Chủ Đầu Tư, bao gồm các nhà ở, diện tích kinh doanh, thương mại (nếu có) và các công trình tiện ích chung của Khu Nhà Ở, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng.
3. **“Dự Án”** có nghĩa là Dự án Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội Khóm 5, phường 9, thành phố Cà Mau (tên thương mại Dự án **Dream House Cà Mau**) có địa chỉ tại Khóm 5, phường 9, thành phố Cà Mau (nay là Phường An Xuyên, tỉnh Cà Mau) do Công ty cổ phần xây dựng và phát triển hạ tầng Á Đông và Công ty cổ phần đầu tư CIC làm Chủ Đầu Tư.
4. **“Hợp Đồng”** là Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội này và toàn bộ các phụ lục, tài liệu đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với hợp đồng này do Các Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện hợp đồng này.
5. **“Bảo Hành Nhà Ở”** là việc Bên Bán Nhà Ở thực hiện trách nhiệm bảo hành Nhà Ở theo quy định của Điều 129 Luật Nhà ở để khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 5 của Hợp Đồng khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng Nhà Ở gây ra trong khoảng thời gian bảo hành theo quy định của pháp luật nhà ở, pháp luật xây dựng và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng.
6. **“Diện Tích Sàn Xây Dựng Nhà Ở”** hoặc **“Diện Tích Sử Dụng Nhà Ở”** là tổng diện tích của mặt bằng sàn xây dựng của các tầng thuộc Nhà Ở theo quy định pháp luật và hồ sơ phê duyệt của Dự Án áp dụng cho Nhà Ở, được thể hiện rõ trong Bản vẽ thiết kế mặt bằng Nhà Ở đã được phê duyệt như được đính kèm tại Phụ Lục 01 Hợp Đồng.
7. **“Diện Tích Sử Dụng Đất”** là diện tích nằm trong ranh giới được xác định của thửa đất ở có Nhà Ở, được quy định tại khoản 4 Điều 2 Hợp Đồng.
8. **“Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua”** là phần diện tích bên trong Nhà Ở và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Nhà Ở, các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Mua theo quy định của Luật Nhà ở.
9. **“Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán”** là các phần diện tích bên trong và bên ngoài Khu Nhà Ở và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với các phần diện tích đó nhưng Bên Bán chưa bán, chưa cho thuê mua hoặc không bán, không cho thuê mua mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán không phân bổ giá trị vốn đầu tư của phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào Giá Bán Nhà Ở; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Bán theo quy định của Luật Nhà ở.
10. **“Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Khu Nhà Ở”** là các dịch vụ quản lý, vận hành Khu Nhà Ở nhằm đảm bảo cho Khu Nhà Ở được hoạt động bình thường.
11. **“Bản Nội Quy Khu Nhà Ở”** là bản nội quy quản lý, sử dụng Khu Nhà Ở kèm theo Hợp Đồng và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội nghị cư dân thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở.
12. **“Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Khu Nhà Ở”** là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực thực hiện việc quản lý, vận hành Khu Nhà Ở sau khi Khu Nhà Ở được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.

13. “**Giấy Chứng Nhận**” là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua Nhà Ở theo quy định của pháp luật đất đai.
14. “**Chủ Đầu Tư**” có nghĩa là liên danh Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Á Đông và Công ty Cổ phần Đầu tư CIC theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 1666023714 do UBND tỉnh Cà Mau cấp lần đầu ngày 02 tháng 11 năm 2021, cấp điều chỉnh lần thứ ba ngày 31 tháng 07 năm 2025 do Bên Bán làm đại diện liên danh với các thông tin chi tiết như nêu tại phần đầu của Hợp Đồng.
15. “**Thời Hạn Bàn Giao Dự Kiến**” là thời hạn Bên Bán dự kiến bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua như quy định tại khoản 1 Điều 4 của Hợp Đồng.
16. “**Ngày Bàn Giao Thực Tế**” là ngày Các Bên ký Biên Bản Bàn Giao Nhà Ở hoặc là ngày được xác định là bàn giao thực tế như quy định tại Điều 4 của Hợp Đồng.
17. “**Thông Báo Bàn Giao**” là thông báo của Bên Bán gửi Bên Mua trong đó nêu rõ thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Nhà Ở.
18. “**Biên Bản Bàn Giao Nhà Ở**” là biên bản bàn giao ký giữa Bên Bán và Bên Mua ghi nhận việc giao nhận Nhà Ở giữa Các Bên, trừ trường hợp bàn giao vắng mặt như quy định tại khoản 5 Điều 4 của Hợp Đồng.

Điều 2. Các thông tin về nhà ở mua bán

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua nhà ở xã hội (sau đây được gọi là “**Nhà Ở**”) với thông tin như sau:

1. Loại Nhà ở: Nhà ở liền kề thấp tầng.
2. Địa chỉ Nhà ở: Dự án đầu tư xây dựng Nhà ở xã hội Khóm 5, phường 9, thành phố Cà Mau (Nay là Phường An Xuyên, Tỉnh Cà Mau).
3. Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng Nhà Ở: m². Hai Bên nhất trí rằng, Diện Tích Sàn Xây Dựng Nhà Ở ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Nhà Ở.

Hai Bên cũng đồng ý thêm rằng Giá Bán Nhà Ở quy định tại khoản 1 Điều 3 Hợp Đồng sẽ không thay đổi trong trường hợp có sự chênh lệch giữa Diện Tích Sàn Xây Dựng Nhà Ở thực tế đo đạc khi bàn giao Nhà Ở hoặc được ghi trong Giấy Chứng Nhận so với Diện Tích Sàn Xây Dựng Nhà Ở được ghi trong Hợp Đồng nếu mức chênh lệch này nằm trong phạm vi $\leq 1\%$ (một phần trăm) theo thực tế đo đạc tại ngày bàn giao.

Nếu Diện Tích Sàn Xây Dựng Nhà Ở thực tế chênh lệch nhiều hơn trên 1% (một phần trăm) so với Diện Tích Sàn Xây Dựng Nhà Ở quy định tại khoản này, thì Giá Bán Nhà ở sẽ được điều chỉnh tăng lên (+) hoặc giảm xuống (-) tương ứng với Diện Tích Sàn Xây Dựng Nhà Ở thực tế khi bàn giao Nhà Ở.

Trong Biên Bản Bàn Giao Nhà Ở hoặc trong phụ lục Hợp Đồng, Hai Bên nhất trí sẽ ghi rõ Diện Tích Sàn Xây Dựng Nhà Ở thực tế khi bàn giao Nhà Ở, Diện Tích

Sàn Xây Dựng Nhà Ở chênh lệch so với Diện Tích Sàn Xây Dựng Nhà Ở ghi trong Hợp Đồng mua bán đã ký (nếu có). Biên Bản Bàn Giao Nhà Ở và các phụ lục Hợp Đồng mua bán Nhà Ở là một bộ phận không thể tách rời của Hợp Đồng.

4. Các trang thiết bị chủ yếu gắn liền với Nhà Ở: Được mô tả cụ thể tại Phụ Lục 01 đính kèm Hợp Đồng.
5. Đặc điểm về đất xây dựng:
 - Diện Tích Sử Dụng Đất: m².
 - Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.
 - Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị;
 - Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài;
 - Tầng cao: 02 tầng, 01 tum.
6. Năm hoàn thành việc xây dựng (dự kiến): Quý II/2027.

Điều 3. Giá bán, phương thức và thời hạn thanh toán

Giá Bán Nhà Ở là đồng (Bằng chữ:),

Trong đó:

- Đơn giá bán Nhà ở là:..... đồng (Bằng chữ:.....)
- Tổng diện Diện Tích Sàn Xây Dựng Nhà Ở:.....m².
- Giá bán nhà ở đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng (GTGT). Khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước

1. Giá Bán Nhà Ở nêu trên không bao gồm các khoản sau:

- Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;
- Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Nhà Ở gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng Nhà Ở. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
- Kinh phí quản lý vận hành Khu Nhà Ở: Kể từ ngày bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp Đồng, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán kinh phí quản lý vận hành Khu Nhà Ở theo thỏa thuận tại Hợp Đồng;
- Các chi phí khác như: Phí trông giữ xe;
- Hai Bên thống nhất kể từ ngày bàn giao Nhà Ở và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Nhà Ở thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính cho Nhà nước đối với nhà ở và đất ở theo quy định hiện hành, thanh toán kinh phí quản lý vận hành Khu Nhà Ở hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp,...cho nhà cung cấp dịch vụ theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận của các bên.



2. Phương thức thanh toán tiền mua:

Giá Bán Nhà Ở thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức chuyển khoản vào tài khoản của Bên Bán và chi phí chuyển khoản do Bên Mua chịu. Thông tin tài khoản thanh toán của Bên Bán như dưới đây:

Tên tài khoản : Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Á Đông
Số tài khoản : 1170 0300 6591
Ngân hàng : TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Cà Mau.

3. Thời hạn thanh toán: Thực hiện thanh toán theo các đợt như sau:

Đợt 1: Thanh toán **30%** Giá Bán Nhà Ở và thuế GTGT ngay sau khi ký kết Hợp Đồng mua bán;

Đợt 2: Thanh toán **25%** Giá Bán Nhà Ở và thuế GTGT trong vòng 07 (bảy) ngày sau khi Bên Bán thông báo đổ mái tầng 1;

Đợt 3: Thanh toán **15%** Giá Bán Nhà Ở và thuế GTGT trong vòng 07 (bảy) ngày sau khi Bên Bán thông báo đổ mái tầng 2;

Đợt 4: Thanh toán **25%** Giá Bán Nhà Ở bao gồm thuế GTGT trong vòng 07 (bảy) ngày khi có Thông Báo Bàn Giao Nhà Ở của Bên Bán cho Bên Mua.

Đợt 5: Bên Mua thanh toán **5%** Giá Bán Nhà Ở (đã bao gồm thuế GTGT) theo thông báo của Bên Bán về việc bàn giao Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu Nhà Ở cho Bên Mua. Trường hợp Bên Mua tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận, Bên Mua phải ký quỹ 5% giá trị còn lại vào tài khoản mà Bên Mua mở tại Ngân hàng VietinBank, đồng thời ủy quyền cho Ngân hàng thực hiện chuyển khoản cho Chủ đầu tư ngay sau khi có thông báo của Chủ đầu tư về việc hoàn thành cấp Giấy Chứng Nhận.

Điều 4. Thời hạn giao nhận nhà ở

1. Bên Bán có trách nhiệm bàn giao Nhà Ở kèm theo các trang thiết bị gắn với Nhà Ở và giấy tờ pháp lý về Nhà Ở nêu tại Mục 3 Phụ Lục 01 Hợp Đồng cho Bên Mua trong thời hạn dự kiến là Quý II/2027 ("**Thời Hạn Bàn Giao Dự Kiến**"), kể từ ngày Bên Mua thanh toán đủ số tiền mua Nhà Ở đến hạn theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này và đảm bảo đúng quy định của pháp luật (trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác). Việc bàn giao Nhà Ở phải lập thành biên bản có chữ ký xác nhận của Hai Bên.
2. Điều kiện giao nhận Nhà Ở: Bên Bán sẽ bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua sau khi hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và xã hội như quy định tại Điều 12 Hợp Đồng; hoàn thành việc xây dựng Nhà Ở như quy định tại điểm b khoản 2 Điều 6 của Hợp Đồng; Bên Mua đã thanh toán đầy đủ và đúng hạn Giá

Bán Nhà Ở hoặc bất kỳ khoản tiền phải trả nào khác theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp Đồng và/hoặc đã khắc phục đầy đủ các vi phạm về nghĩa vụ tài chính theo Hợp Đồng (nếu có).

3. Việc bàn giao Nhà Ở có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với Thời Hạn Bàn Giao Dự Kiến quy định tại khoản 1 Điều này, nhưng không bị chậm quá 180 (một trăm tám mươi) ngày kể từ ngày cuối của Thời Hạn Bàn Giao Dự Kiến. Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Nhà Ở và đề xuất thời điểm bàn giao mới để Hai Bên cùng thỏa thuận thống nhất.

Trước ngày bàn giao Nhà Ở 15 (mười lăm) ngày, Bên Bán phải thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Nhà Ở bằng một trong các hình thức thông báo được quy định tại Hợp Đồng.

4. Nhà Ở được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận theo Hợp Đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm f khoản 1 Điều 6 Hợp Đồng.
5. Vào ngày bàn giao Nhà Ở theo Thông Báo Bàn Giao, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Nhà Ở so với thỏa thuận trong Hợp Đồng, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại Diện Tích Sử Dụng thực tế Nhà Ở và ký vào Biên Bản Bàn Giao Nhà Ở.

Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Nhà Ở theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Nhà Ở mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại khoản 7 Điều 4 của Hợp Đồng) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao theo Thông Báo Bàn Giao của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Nhà Ở theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Nhà Ở theo Hợp Đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Nhà Ở; việc từ chối nhận bàn giao Nhà Ở như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp Đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng.

6. Kể từ thời điểm Hai Bên ký Biên Bản Bàn Giao, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Nhà Ở và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Nhà Ở mua, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Nhà Ở này.
7. Tại thời điểm bàn giao Nhà Ở, nếu Bên Mua phát hiện Nhà Ở có khiếm khuyết, sai sót nhỏ so với mô tả tại Hợp Đồng, Bên Mua có quyền ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp vào Biên Bản Bàn Giao hoặc trong trường hợp từ chối nhận bàn giao Nhà Ở thì ghi nhận trong văn bản đề nghị sửa chữa. Để làm rõ, các khiếm khuyết, sai sót nhỏ của Nhà Ở tại thời điểm bàn giao mà không phải thay đổi vật liệu trang thiết bị như đã thỏa thuận tại Phụ Lục 01 đính kèm Hợp Đồng này và không ảnh hưởng tới việc sử dụng, sinh hoạt bình thường của Bên Mua tại Nhà Ở (ví dụ như xước một vài điểm nhỏ ở cửa các loại, một vài vết nứt cạnh gạch đá ốp lát, thiết bị đồ rời; sai lệch nhỏ khi lắp đặt thiết bị

trong Căn Hộ,...) không được coi là lý do hợp lý để Bên Mua từ chối nhận bàn giao Nhà Ở theo quy định của Hợp Đồng. Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót của Nhà Ở trong thời hạn như được các bên thống nhất tại Biên Bản Bàn Giao hoặc văn bản đề nghị sửa chữa. Sau khi Bên Bán đã hoàn thành việc khắc phục các khiếm khuyết, sai sót của Nhà Ở trong văn bản đề nghị sửa chữa, Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua đến nhận bàn giao Nhà Ở và Bên Mua có nghĩa vụ nhận bàn giao Nhà Ở phù hợp với quy định tại khoản 5 Điều 4 của Hợp Đồng.

8. Quyền sở hữu Nhà Ở sẽ tự động được chuyển giao cho Bên Mua ngay khi Bên Mua hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ thanh toán đến hạn theo Thông Báo Bàn Giao và Bên Mua đã nhận bàn giao hoặc được xem là đã nhận bàn giao theo quy định tại khoản 5 Điều 4 Hợp Đồng. Kể từ thời điểm quyền sở hữu Nhà Ở được chuyển giao cho Bên Mua, Bên Mua sẽ chịu mọi trách nhiệm, lợi ích, rủi ro liên quan đến Nhà Ở cùng các vật liệu, trang thiết bị được bàn giao kèm theo Nhà Ở, trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo hành của Bên Bán, trách nhiệm đảm bảo tính pháp lý của Nhà Ở và xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng của Bên Mua cho bên thứ ba khi Bên Mua có nhu cầu và đáp ứng đủ điều kiện chuyển nhượng quy định trong Hợp Đồng, đồng thời hồ sơ làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận chưa được nộp cho cơ quan có thẩm quyền; trách nhiệm thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Nhà Ở hoặc trách nhiệm cung cấp hồ sơ liên quan đến Dự Án, giấy tờ pháp lý về Nhà Ở khi Bên Mua tự thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận như quy định tại Hợp Đồng và pháp luật có liên quan.

Trường hợp Nhà Ở đã đủ điều kiện bàn giao theo quy định tại Hợp Đồng này và quy định của pháp luật, Bên Mua không hoàn tất thủ tục nhận bàn giao Nhà Ở dẫn đến không thể hoàn tất nghĩa vụ thanh toán Giá bán Nhà Ở và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định tại Hợp Đồng cho Bên Bán, Bên Bán có quyền chấm dứt Hợp Đồng như trường hợp Bên Mua vi phạm thanh toán quy định tại điểm b khoản 1 Điều 8 Hợp Đồng.

Điều 5. Bảo hành nhà ở

1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Nhà Ở đã bán theo quy định tại Điều 129 luật Nhà ở và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm
2. Bên Bán không thực hiện bảo hành Nhà Ở trong các trường hợp sau đây:
 - a) Trường hợp các hư hỏng của Nhà Ở hao mòn và khấu hao thông thường;
 - b) Trường hợp phát sinh các hư hỏng của Nhà Ở do lỗi, dù vô ý hay cố ý, hoặc sử dụng sai bất kỳ chức năng, bộ phận nào của Nhà Ở hoặc do các thiết bị và/hoặc tài sản của Bên Mua, của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào gây ra;
 - c) Bên Mua tự ý sửa chữa hoặc cải tạo Nhà Ở hoặc sử dụng Nhà Ở cho các mục đích khác ngoài những mục đích được phép tại Hợp Đồng hoặc đã chỉ dẫn trong Bản Nội quy Khu Nhà Ở mà không được sự đồng ý trước của Bên Bán hoặc đơn vị quản lý, vận hành Khu Nhà ở do Bên Bán chỉ định;
 - d) Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;



- e) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 7 Điều 5 Hợp Đồng;
 - f) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 6 Điều 5 Hợp Đồng, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Nhà Ở do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán.
- 3. Sau thời hạn bảo hành theo quy định của Luật Nhà ở, việc sửa chữa những hư hỏng thuộc trách nhiệm của Bên Mua.
 - 4. Khi bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình Khu Nhà Ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để Các Bên xác định thời điểm bảo hành Nhà Ở.
 - 5. Nội dung bảo hành Nhà Ở bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của Nhà Ở (khung, dầm, cột, trần sàn, mái, tường, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát), các thiết bị gắn liền với nhà ở như hệ thống các loại cửa, 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, sụt nhà ở và các nội dung khác theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này. Đối với các thiết bị khác gắn với Nhà Ở thì Bên bán thực hiện bảo hành sửa chữa hoặc thay thế theo thời hạn quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối, cung cấp sản phẩm.

Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành Nhà Ở bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các trang thiết bị cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên Bán hoặc Bên được Bên Bán ủy quyền thực hiện.

- 6. Nhà Ở được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn 24 (hai mươi tư) tháng kể từ ngày ký biên bản nghiệm thu.
- 7. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Nhà Ở có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành trong thời hạn 03 (ba) ngày kể từ thời điểm Bên Mua phát hiện các hư hỏng thuộc diện được bảo hành và Bên Mua phải áp dụng các biện pháp cần thiết và hợp lý nhằm hạn chế thiệt hại đến mức tối đa. Trong thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm khảo sát/kiểm tra và thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành Nhà Ở. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra. Trường hợp Bên Mua không thông báo cho Bên Bán biết để thực hiện nghĩa vụ bảo hành thì Bên Mua chịu trách nhiệm với mọi thiệt hại, chi phí thực tế phát sinh.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán

1. Quyền của Bên Bán:

- a) Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua Nhà Ở theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 Hợp Đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận của Hợp Đồng;
- b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Nhà Ở theo đúng thời hạn thỏa thuận tại Điều 4 Hợp Đồng;
- c) Yêu cầu Bên Mua nộp đầy đủ các nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc mua bán Nhà Ở theo quy định của pháp luật;
- d) Được bảo lưu quyền sở hữu và có quyền từ chối bàn giao Nhà Ở hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng;
- e) Có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên Mua vi phạm Bản Nội Quy Khu Nhà Ở đính kèm theo Hợp Đồng;
- f) Trong thời gian chưa thành lập được Ban tự quản Khu Nhà Ở, Bên Bán sẽ triển khai quản lý cho đến khi Ban tự quản Khu Nhà Ở được thành lập nhằm đảm bảo các công tác về an ninh, vệ sinh công cộng, điện chiếu sáng, chăm sóc cây xanh....và thu phí Dịch vụ là 250.000 đồng/1 hộ gia đình/1 tháng (*Bằng chữ: Hai trăm năm mươi nghìn đồng trên một hộ gia đình trên 1 tháng*).
- g) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 11 Hợp Đồng;
- h) Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và/hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt và/ hoặc phải bồi thường theo quy định của Hợp Đồng hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- i) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng, quản lý, kinh doanh, khai thác đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán như quy định tại khoản 9 Điều 1 Hợp Đồng theo quy định của pháp luật và phù hợp với thiết kế được phê duyệt;
- j) Có quyền thực hiện các biện pháp xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật và các thỏa thuận được ký giữa Bên Bán, Bên Mua và Ngân hàng trong trường hợp Bên Mua ký hợp đồng tín dụng thế chấp Hợp Đồng này mà vi phạm hợp đồng tín dụng với ngân hàng;
- k) Có quyền đơn phương bàn giao Giấy Chứng Nhận của Bên Mua cho Ngân hàng khi có yêu cầu bằng văn bản của Ngân hàng trong trường hợp Bên Mua thế chấp Hợp Đồng này cho ngân hàng và chưa hoàn tất thanh toán cho Ngân hàng (kèm theo các giấy tờ chứng minh việc Bên Mua đang vay tiền của ngân hàng theo quy định pháp luật);
- l) Các quyền khác theo quy định tại Hợp Đồng và pháp luật.

2. Nghĩa vụ của Bên Bán

- a) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết dự án, quy hoạch và thiết kế mặt bằng Nhà ở đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Nhà Ở;
- b) Bàn giao Nhà Ở kèm theo hồ sơ cho Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại Điều 4 Hợp Đồng;
- c) Thực hiện bảo hành Nhà Ở cho Bên Mua theo quy định tại Điều 5 của Hợp Đồng này;




- d) Bảo quản Nhà Ở và trang thiết bị gắn liền với Nhà Ở trong thời gian chưa bàn giao cho Bên Mua;
- e) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến việc mua bán Nhà Ở theo quy định của pháp luật;
- f) Có trách nhiệm làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận Bên Mua đi làm thủ tục. Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận;

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

- g) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;
- h) Hỗ trợ Bên Mua ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện, nước, viễn thông, truyền hình cáp và các dịch vụ khác (nếu có);
- i) Tổ chức Hội nghị cư dân Khu Nhà Ở lần đầu để thành lập Ban tự quản Khu Nhà Ở nơi có Nhà Ở bán; thực hiện các nhiệm vụ của Ban tự quản Khu Nhà Ở khi chưa thành lập được Ban tự quản;
- j) Bảo mật thông tin của Bên Mua, không được phép thu thập, sử dụng, chuyển giao thông tin của Bên Mua cho bên thứ ba khi chưa được sự đồng ý của Bên Mua trừ trường hợp cho mục đích thực hiện Hợp Đồng hoặc theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- k) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Nhà Ở đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua với điều kiện việc thế chấp này được pháp luật cho phép và công nhận;
- l) Xây dựng hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng, đảm bảo cung cấp đầy đủ hạ tầng thiết yếu khi bàn giao Nhà Ở để Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- m) Có trách nhiệm ký kết Biên bản thanh lý/chấm dứt Hợp Đồng theo đúng quy định tại Hợp Đồng. Để làm rõ, việc Bên Bán từ chối và/hoặc không hoàn thành việc ký kết Biên bản thanh lý/chấm dứt Hợp Đồng theo thông báo của Bên Mua sẽ không làm ảnh hưởng tới ngày chấm dứt hiệu lực của Hợp Đồng cũng như quyền và nghĩa vụ của Các Bên đối với từng trường hợp chấm dứt như được quy định tại Hợp Đồng;
- n) Trước mỗi đợt thanh toán theo thỏa thuận tại khoản này, Bên Bán có trách nhiệm thông báo bằng văn bản (*thông qua hình thức quy định tại Hợp Đồng*) cho Bên Mua biết rõ số tiền phải thanh toán và thời hạn phải thanh toán kể từ ngày nhận được thông báo này.
- o) Trong mọi trường hợp khi Bên Mua chưa được cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Bán không được thu quá 95% giá trị Hợp Đồng, giá trị còn lại của Hợp Đồng được thanh toán khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
- p) Các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp Đồng và pháp luật.



Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua

1. Quyền của Bên Mua:

- a) Yêu cầu Bên Bán bàn giao Nhà Ở theo đúng thiết kế, tiến độ.
- b) Nhận bàn giao Nhà Ở kèm theo giấy tờ về nhà ở theo đúng thỏa thuận của Hợp Đồng này;
- c) Yêu cầu Bên Bán phối hợp, cung cấp các giấy tờ pháp lý có liên quan để làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho Nhà Ở (nếu Bên Mua tự đi làm thủ tục này). Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này).
- d) Yêu cầu Bên Bán bảo hành Nhà Ở theo quy định tại Điều 5 của Hợp Đồng này. Yêu cầu Bên Bán nộp phạt vi phạm hoặc/và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường trong Hợp Đồng hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- e) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Nhà Ở đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao Nhà Ở theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
- f) Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua Nhà Ở và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Nhà Ở theo thỏa thuận trong Hợp Đồng và theo quy định của pháp luật;
- g) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Nhà Ở đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp bên Mua có nhu cầu thế chấp Nhà Ở tại tổ chức tín dụng và việc thế chấp đó phải đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật;
- h) Các quyền khác theo Hợp Đồng và pháp luật.

2. Nghĩa vụ của Bên Mua

- a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Nhà Ở theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng;
- b) Nhận bàn giao Nhà Ở kèm theo giấy tờ về Nhà Ở theo đúng thỏa thuận của Hợp Đồng;
- c) Nộp đầy đủ các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan đến mua bán Nhà Ở cho Nhà nước theo quy định của pháp luật;
- d) Kể từ ngày nhận bàn giao Nhà Ở, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Nhà Ở đã mua và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Nhà Ở và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
- e) Kể từ ngày nhận bàn giao Nhà Ở, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Nhà Ở thì Nhà Ở sẽ được quản lý và bảo trì theo Bản Nội Quy Khu Nhà Ở và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản Nội Quy Khu Nhà Ở;

- f) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, vệ sinh, xử lý nước thải, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc...và các khoản thuế, phí khác phát sinh do nhu cầu sử dụng của Bên Mua theo quy định;
- g) Thanh toán các chi phí khác (nếu có) theo thỏa thuận quy định tại Hợp Đồng, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Nhà Ở đã mua;
- h) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng Khu Nhà Ở theo quy định pháp luật và Bản Nội Quy Khu Nhà Ở đính kèm theo Hợp Đồng;
- i) Sử dụng Nhà Ở đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng;
- j) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp Đồng hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- k) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng Nhà Ở;
- l) Có trách nhiệm ký kết Biên bản thanh lý/chấm dứt Hợp Đồng theo đúng quy định tại Hợp Đồng và bàn giao bản gốc Hợp Đồng cho Bên Bán khi Hợp Đồng chấm dứt hiệu lực theo quy định tại Hợp đồng. Để làm rõ, việc Bên Mua từ chối và/hoặc không hoàn thành việc ký kết Biên bản thanh lý/chấm dứt Hợp Đồng theo thông báo của Bên Bán và/hoặc chưa bàn giao bản gốc Hợp Đồng cho Bên Bán sẽ không làm ảnh hưởng tới ngày chấm dứt hiệu lực của Hợp Đồng cũng như quyền và nghĩa vụ của Các Bên đối với từng trường hợp chấm dứt như được quy định tại Hợp Đồng;
- m) Tôn trọng và không thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng đến các quyền sở hữu và hoạt động kinh doanh của Bên Bán trong Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán theo thiết kế được phê duyệt và phù hợp với quy định pháp luật;
- n) Thực hiện các nghĩa vụ khác được quy định của pháp luật và Hợp Đồng.

Điều 8. Trách nhiệm của các bên do vi phạm hợp đồng

1. Hai Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán Giá Bán Nhà Ở hoặc bất kỳ khoản tiền phải trả nào khác đến hạn theo thỏa thuận tại Hợp Đồng như sau:
 - a) Nếu quá 07 (bảy) ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán Giá Bán Nhà Ở hoặc bất kỳ khoản tiền phải trả nào khác theo thỏa thuận tại Hợp Đồng hoặc quá thời hạn thanh toán tại đề nghị thanh toán của Bên Bán tùy thời điểm nào đến sau mà Bên Mua không thực hiện thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ sẽ bị tính tiền lãi chậm thanh toán trên tổng số tiền chậm thanh toán với lãi suất là 0,05% (không phải không năm phần trăm)/ngày và được tính từ ngày phải thanh toán cho đến ngày thực trả hoặc đến ngày chấm dứt Hợp Đồng.
 - b) Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, nếu tổng thời gian Bên Mua chậm thanh toán của tất cả các khoản tiền đến hạn phải thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp Đồng, bao gồm cả Tiền Lãi Chậm thanh toán (nếu có) vượt quá 90 (chín mươi) ngày, Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 11 Hợp Đồng. Trong trường hợp này, Bên Bán được quyền:




- i. Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này bằng một thông báo gửi cho Bên Mua;
 - ii. Bán Nhà Ở cho khách hàng khác (đáp ứng điều kiện theo quy định pháp luật mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua, Bên Bán gửi thông báo bằng văn bản cho Bên Mua biết trước tối thiểu 30 (ba mươi) ngày trước khi ký hợp đồng bán Nhà Ở cho khách hàng mới.
 - iii. Áp dụng mức phí phạt vi phạm với số tiền tương ứng 30% (Ba mươi phần trăm) Giá bán Nhà Ở giá trị căn hộ chưa bao gồm Thuế GTGT.
 - iv. Yêu cầu Bên Mua bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh do bị vi phạm (nếu có) theo quy định pháp luật.
 - v. Bên Bán hoàn trả lại toàn bộ số tiền Bên Mua đã thanh toán mà không có tiền lãi sau khi khấu trừ các khoản lãi chậm trả, phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại Bên Mua gây ra (nếu có) và đã trừ đi khoản chi phí môi giới bán hàng 7% trên tổng Giá Bán Nhà Ở cho giai đoạn trước khi ký Hợp Đồng cũng như giai đoạn tìm khách mua mới cho Bên mua trong thời hạn tối đa 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Các Bên hoàn tất các biên bản thanh lý Hợp Đồng vào tài khoản của Bên Mua nêu tại phần đầu của Hợp Đồng này hoặc theo thông báo của Bên Mua tại thời điểm Bên Bán thanh toán.
- c) Ngoài các quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều 8 Hợp Đồng, Hai Bên có thể thoả thuận thống nhất nếu Bên Mua chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo tiến độ quy định tại Hợp Đồng, Bên Bán có thể gia hạn thời hạn bàn giao Nhà Ở thêm một khoảng thời gian nhất định ("**Thời Gian Gia Hạn Bàn Giao**") nhưng Thời Gian Gia Hạn Bàn Giao không vượt quá tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thoả thuận tại Hợp Đồng. Khi đó, Bên Bán sẽ ra thông báo Thời Gian Gia Hạn Bàn Giao cụ thể về Thời Hạn Bàn Giao Dự Kiến như đã được Các Bên thoả thuận. Trong trường hợp này, Bên Mua được hoàn trả hoặc được khấu trừ (nếu Bên Mua đã thanh toán một phần) một khoản lãi quá hạn tương ứng với tỷ lệ của Thời Gian Gia Hạn Bàn Giao trên tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thoả thuận tại Hợp Đồng theo nguyên tắc tính sau đây:

Khoản tiền lãi quá hạn được hoàn trả/khấu trừ	=	Thời Gian Gia Hạn Bàn Giao	x	Khoản lãi quá hạn mà Bên Mua phải trả do chậm thanh toán
		Tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thoả thuận tại Hợp Đồng		

2. Hai Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua:
- a) Nếu Bên Mua đã thanh toán đầy đủ và đúng hạn Giá Bán Nhà Ở hoặc bất kỳ khoản tiền phải trả nào khác theo tiến độ thoả thuận trong Hợp Đồng và/hoặc đã khắc phục đầy đủ các vi phạm về nghĩa vụ tài chính theo Hợp Đồng (nếu có) nhưng quá thời hạn 180 (một trăm tám mươi) ngày kể từ ngày Bên Bán phải bàn giao Nhà Ở

cho Bên Mua theo thoả thuận tại khoản 1 Điều 4 của Hợp Đồng mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền lãi chậm bàn giao với lãi suất là 0,05%/ngày (không phẩy không năm phần trăm một ngày) trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán tính từ ngày thứ 181 (một trăm tám mươi một) kể từ kết thúc Thời Hạn Bàn Giao Dự Kiến đến ngày bàn giao thực tế.

3. Trường hợp Bên Mua từ chối nhận bàn giao Nhà Ở như nêu tại khoản 5 Điều 4 Hợp Đồng, thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và được quyền bán Nhà Ở cho khách hàng khác (đáp ứng điều kiện theo quy định pháp luật) mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua nhưng phải thông báo bằng văn bản cho Bên Mua biết trước ít nhất 30 (ba mươi) ngày. Bên Bán sẽ hoàn trả lại toàn bộ số tiền Bên Mua đã thanh toán mà không có tiền lãi sau khi khấu trừ các khoản lãi chậm trả, phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại Bên Mua gây ra (nếu có) trong thời hạn tối đa 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Các Bên chấm dứt Hợp đồng hoặc 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Bên Bán ký kết Hợp đồng mua bán Nhà Ở với một khách hàng khác như đã nêu ở trên tùy thời điểm nào đến trước theo số tài khoản nêu tại Hợp Đồng này.
4. Hai Bên thống nhất rằng các quy định tại Điều này sẽ không được áp dụng nếu Bên Bán không bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua do xảy ra sự kiện bất khả kháng. Trong trường hợp này ngày bàn giao sẽ được lùi thêm một khoảng thời gian bằng thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng và một khoảng thời gian hợp lý theo thông báo của Bên Bán để Bên Bán khắc phục các hậu quả tiêu cực của sự kiện bất khả kháng đó.

Điều 9. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

1. Bên Mua Nhà Ở không được bán lại Nhà Ở trong thời hạn tối thiểu là 05 (năm) năm, kể từ ngày thanh toán đủ Giá Bán Nhà Ở, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.
2. Trong thời hạn 05 (năm) năm, kể từ ngày Bên Mua Nhà Ở đã thanh toán đủ Giá Bán Nhà Ở mà có nhu cầu bán Nhà Ở này thì chỉ được bán lại cho Chủ Đầu Tư hoặc bán lại cho đối tượng thuộc trường hợp được mua nhà ở xã hội với giá bán tối đa bằng Giá Bán Nhà Ở này trong hợp đồng mua bán với Chủ Đầu Tư. Việc nộp thuế thu nhập cá nhân thực hiện theo quy định của pháp luật về thuế.
3. Sau thời hạn 05 (năm) năm, kể từ ngày đã thanh toán đủ Giá Bán Nhà Ở, Bên Mua Nhà Ở được bán lại Nhà Ở này theo cơ chế thị trường cho đối tượng có nhu cầu nếu đã được cấp Giấy Chứng Nhận. Bên Bán phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của Chính Phủ và phải nộp thuế thu nhập theo quy định của pháp luật về thuế.
4. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 2 và khoản 3 Điều này, người mua nhà ở đều được hưởng quyền lợi và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua quy định trong Hợp Đồng.

Điều 10. Cam kết của Hai Bên và giải quyết tranh chấp

1. Hai Bên cùng cam kết thực hiện đúng các nội dung Hợp Đồng đã ký. Trường hợp Hai Bên có tranh chấp về nội dung Hợp Đồng thì Hai Bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn 60 (sáu mươi) ngày, kể từ ngày một trong Hai Bên thông báo bằng văn bản cho bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được thương lượng giải quyết thì một trong Hai Bên có quyền yêu cầu Toà án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.
2. Bên Bán cam kết:
 - a) Nhà Ở nêu tại Điều 2 Hợp Đồng không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm bán theo quy định của pháp luật;
 - b) Nhà Ở nêu tại Điều 2 Hợp Đồng được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được phê duyệt;
3. Bên Mua cam kết:
 - a) Là đối tượng và đáp ứng đầy đủ các điều kiện về đối tượng được mua nhà ở xã hội theo quy định pháp luật;
 - b) Đảm bảo và chịu toàn bộ trách nhiệm đối với tính hợp pháp, chính xác, toàn vẹn của các giấy tờ, tài liệu và thông tin liên quan đến việc mua và/hoặc sở hữu Nhà Ở theo quy định pháp luật cung cấp cho Bên Bán;
 - c) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Nhà Ở;
 - d) Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Nhà Ở, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp Đồng 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;
 - e) Số tiền mua Nhà Ở theo Hợp Đồng là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua Nhà Ở này thì Hợp Đồng vẫn có hiệu lực đối với Hai Bên;
 - f) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua;
 - g) Nộp đầy đủ phí, lệ phí và cung cấp bằng chứng thể hiện việc đã nộp đầy đủ phí, lệ phí khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
4. Việc ký kết Hợp Đồng giữa Các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
5. Hai Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng.

Điều 11. Chấm dứt Hợp Đồng

1. Hợp Đồng được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:



- a) Hai Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, Hai Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng;
- b) Bên Mua chậm thanh toán tiền mua Nhà Ở theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều 8 Hợp Đồng;
- c) Bên Bán chậm bàn giao Nhà Ở theo thỏa thuận tại khoản 2 Điều 8 Hợp Đồng;
- d) Trong trường hợp bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 180 (một trăm tám mươi) ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và Hai Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong Hai Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và việc chấm dứt Hợp Đồng không được coi là vi phạm Hợp Đồng.
- e) Bên Mua không thuộc đối tượng được mua nhà ở xã hội hoặc không đáp ứng đầy đủ các quy định về đối tượng được mua nhà ở xã hội hoặc Bên Mua thực hiện bán Nhà Ở không đúng đối tượng hoặc không đảm bảo các điều kiện mà pháp luật quy định từng thời điểm theo quy định pháp luật.

2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 11 Hợp Đồng được thực hiện như sau:

- a) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo điểm a khoản 1 Điều 11 thì thực hiện theo văn bản thỏa thuận của Các Bên;
- b) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo điểm b, c khoản 1 Điều 11 thì thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 8 Hợp Đồng;
- c) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo điểm e khoản 1 Điều 11 Hợp Đồng thì xử lý theo như xử lý vi phạm tại điểm b khoản 1 Điều 8 Hợp Đồng tùy thuộc Bên nào có lỗi;
- d) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo điểm d khoản 1 Điều 11 thì Bên Bán sẽ hoàn trả lại cho Bên Mua toàn bộ Giá Bán Nhà Ở đã nhận theo quy định của Hợp Đồng trên cơ sở không tính lãi trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày kết thúc thời hạn quy định tại điểm d khoản 1 nêu trên.

3. Kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng (kể cả trường hợp Bên Mua chưa ký thỏa thuận thanh lý/chấm dứt Hợp Đồng và/hoặc chưa bàn giao lại bản gốc Hợp Đồng cho Bên Bán để đóng dấu hết hiệu lực), Bên Mua cam kết không sử dụng Hợp Đồng cho bất kỳ giao dịch nào. Nếu có giao dịch nào được thực hiện (i) trước ngày chấm dứt Hợp Đồng thì giao dịch đó sẽ tự động hết hiệu lực kể từ ngày Hợp Đồng chấm dứt; (ii) sau ngày chấm dứt Hợp Đồng mà không có xác nhận của Bên Bán, thì giao dịch đó sẽ không có hiệu lực.

Bên Mua có trách nhiệm hoàn tất ngay các thủ tục để đảm bảo việc chấm dứt các giao dịch trên đúng quy định và chịu trách nhiệm về các vấn đề phát sinh, bao gồm cả bồi thường thiệt hại cho các bên liên quan (nếu có).

Điều 12. Chất lượng công trình nhà ở

- 1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà Ở, trong đó có Nhà Ở nêu tại Điều 2 Hợp Đồng theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc

tương đương) các vật liệu xây dựng Nhà Ở mà Hai Bên đã cam kết trong Hợp Đồng.

2. Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại khu Nhà Ở của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ Dự Án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.

Điều 13. Thuế và các khoản phí, lệ phí liên quan

1. Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ và các loại thuế, phí, lệ phí có liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật khi Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng Nhà Ở kể từ thời điểm nhận bàn giao Nhà Ở.
2. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại phí, lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán Nhà Ở cho người khác.
3. Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.
4. Mỗi Bên phải thực hiện các nghĩa vụ thuế, phí, lệ phí khác theo quy định tại Hợp đồng và quy định của Pháp luật.

Điều 14. Sự kiện bất khả kháng

1. Các Bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng:
 - a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
 - b) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
 - c) Do bạo loạn, bệnh dịch, hỏa hoạn, lũ lụt, động đất, bão tố, các thảm họa tự nhiên khác, tình trạng khẩn cấp quốc gia; phải thực hiện quy tắc, quy định, lệnh hay chỉ thị của cơ quan chính quyền hay cơ quan chức năng hoặc lệnh của bất kỳ tòa án có thẩm quyền nào không do lỗi của Các Bên.
2. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều 14 thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho bên còn lại biết trong thời hạn 03 (ba) ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này). Việc bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp Đồng.
3. Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của Các Bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của



mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại điểm d khoản 1 Điều 11 Hợp Đồng.

Điều 15. Thông báo

1. Địa chỉ để Hai Bên nhận thông báo của bên kia: Địa chỉ nhận thông báo của mỗi Bên như quy định tại phần đầu của Hợp Đồng.
2. Hình thức thông báo giữa Hai Bên: thông qua thư gửi bằng bưu điện, chuyển phát nhanh, thư điện tử (email) hoặc gửi vào zalo theo số điện thoại của Bên Mua tại phần đầu của Hợp đồng hoặc giao trực tiếp hoặc bao gồm một số hoặc tất cả các hình thức này, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.
3. Bên nhận thông báo:
 - Đối với Bên Mua: theo tên và địa chỉ liên hệ của Bên Bán tại phần đầu của Hợp Đồng.
 - Đối với Bên Bán: theo tên và địa chỉ liên hệ của Bên Bán tại phần đầu của Hợp Đồng.
4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp Đồng phải được lập thành văn bản. Hai Bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều này và trong thời gian như sau:
 - a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
 - b) Vào ngày thứ ba kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh (không phụ thuộc vào thông tin người ký nhận tại phần ký nhận của Bên Mua (người nhận) trên giấy báo phát);
 - c) Vào ngày thư điện tử (email) được gửi thành công đến đúng địa chỉ thư điện tử (email) ghi tại phần đầu Hợp Đồng này trong trường hợp được gửi bằng email. Được xem là gửi thành công đến đúng địa chỉ thư điện tử (email) khi thư điện tử của Bên gửi xác nhận “đã gửi/sent” mà không có thư điện tử phản hồi “thư chưa gửi hoặc gửi không thành công/outbox/un-delivery message”. Trong trường hợp Bên gửi thư điện tử (email) nhận được thư điện tử phản hồi gửi không thành công, Bên gửi sẽ sử dụng phương thức khác để thông báo cho Bên còn lại.
5. Hai Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về (địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo do Hai Bên thỏa thuận...) mà bên có thay đổi không thông báo lại cho bên kia biết thì bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

Điều 16. Các thỏa thuận khác

1. Trường hợp có sai sót trong việc nhập thông tin, số liệu hoặc sai sót do tính toán trong quá trình làm Hợp Đồng, mà Bên Bán hoặc Bên Mua chứng minh được thông tin, số liệu đó là sai theo các điều khoản điều kiện của Hợp Đồng, các phụ lục và/hoặc các văn bản, thỏa thuận liên quan mà Các Bên đã ký kết, thống nhất trên thực tế thì Bên kia phải chấp nhận các số liệu, thông tin điều chỉnh.
2. Bên Bán có thể tiến hành việc điều chỉnh, thay đổi nhỏ trong thiết kế, nội thất của Nhà Ở với điều kiện là các điều chỉnh, thay đổi đó không làm ảnh hưởng đến công năng sử dụng, kết cấu của các hạng mục chính và việc điều chỉnh, thay đổi này là nhằm mục đích hoàn thiện Nhà Ở theo hướng tốt hơn trên cơ sở đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành.
3. Ngoài các thỏa thuận đã nêu tại các điều, khoản, điểm trong Hợp Đồng thì Hai Bên có thể thỏa thuận thêm các nội dung khác nhưng các nội dung do Hai Bên tự thỏa thuận thêm tại Điều này cũng như tại các điều, khoản, điểm khác trong toàn bộ Hợp Đồng không trái với các nội dung đã được quy định tại Hợp Đồng và phải phù hợp với quy định của pháp luật và không trái đạo đức xã hội.

Điều 17. Hiệu lực của Hợp Đồng

1. Hợp Đồng có hiệu lực kể từ ngày ký.
2. Hợp Đồng được lập thành 04 (bốn) bản có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 03 (ba) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
3. Kèm theo Hợp Đồng là 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Nhà Ở đã được phê duyệt và các giấy tờ khác (nếu có).
4. Các phụ lục đính kèm Hợp Đồng và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Hai Bên là nội dung không tách rời Hợp Đồng và có hiệu lực thi hành đối với Hai Bên.
5. Trong trường hợp Các Bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp Đồng thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả Hai Bên.

BÊN MUA

(Ký và ghi rõ họ tên)

BÊN BÁN

(Ký tên, đóng dấu)



PHỤ LỤC 01
THÔNG TIN, VỊ TRÍ NHÀ Ở VÀ DANH MỤC VẬT LIỆU, TRANG THIẾT BỊ
SỬ DỤNG RIÊNG CỦA NHÀ Ở

(Đính kèm Hợp đồng mua nhà ở xã hội số:/2025/HĐMB/NOXH/AD-....)

1. Đặc điểm của Nhà Ở mua bán:

- a) Nhà Ở ký hiệu số: tại thửa đất số:, thuộc Dự án đầu tư xây dựng Nhà ở xã hội Khóm 5, Phường 9, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (Nay là Phường An Xuyên, tỉnh Cà Mau).
- b) Diện Tích Sàn Xây Dựng Nhà Ở là: m². Diện tích này được xác định theo quy định tại khoản 3 Điều 2 của Hợp Đồng.
- c) Mục đích sử dụng Nhà Ở: Để ở.

2. Đặc điểm về đất xây dựng Nhà Ở nêu tại Điều 1 Phụ lục này:

- a) Thửa đất số: được quy định tại Quyết định số 4109/QĐ-UBND ngày 26/08/2022 của UBND thành phố Cà Mau về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết dự án Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội khóm 5, phường 9, thành phố Cà Mau.
- b) Quyết định giao đất số 121/QĐ-UBND ngày 23/01/2025 của UBND tỉnh Cà Mau về việc giao đất cho Công ty cổ phần xây dựng và phát triển hạ tầng Á Đông để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Nhà ở xã hội Khóm 5, phường 9, thành phố Cà Mau;

3. Danh mục vật liệu và trang thiết bị sử dụng riêng của Nhà Ở:

STT	Khoản mục	Nội dung
I	Sàn	
1	Phòng khách – Phòng ăn	Gạch Ceramic hoặc tương đương
2	Phòng ngủ	Gạch Ceramic hoặc tương đương
3	Phòng tắm	Gạch Ceramic hoặc tương đương
4	Bếp	Gạch Ceramic hoặc tương đương
5	Logia/Ban công	Gạch Ceramic hoặc tương đương
II	Tường	
1	Phòng khách, phòng ngủ, phòng ăn, lối đi	Bả, sơn Kansai/Kova hoặc tương đương
2	Phòng vệ sinh	Gạch Ceramic hoặc tương đương
3	Logia/Ban công	Gạch Ceramic hoặc tương đương
III	Trần	

STT	Khoản mục	Nội dung
1	Phòng khách, phòng ngủ, phòng ăn, lối đi	Trát, sơn bả màu trắng
2	Logia/Ban công	Trát, sơn bả màu trắng
IV	Cửa đi và cửa sổ	
1	Cửa đi chính và phụ kiện cửa đi chính	Nhôm hệ, kính dán an toàn 6.38 hoặc tương đương. Khung nhôm màu xám hoặc màu nâu café, kính trắng hoặc mờ
2	Cửa ngăn phòng	Nhôm hệ, kính dán an toàn 6.38 hoặc tương đương. Khung nhôm màu xám hoặc màu nâu café, kính trắng hoặc mờ
3	Cửa phòng vệ sinh	Nhôm hệ, kính dán an toàn 6.38 hoặc tương đương. Khung nhôm màu xám hoặc màu nâu café, kính trắng hoặc mờ
4	Cửa sổ, cửa Logia/Ban công	Nhôm hệ, kính dán an toàn 6.38 hoặc tương đương. Khung nhôm màu xám hoặc màu nâu café, kính trắng hoặc mờ
V	Thiết bị vệ sinh	
1	Chậu rửa	Selta/viglacera hoặc tương đương
2	Bồn cầu	Selta/viglacera hoặc tương đương
3	Sen tắm	Selta/viglacera hoặc tương đương
4	Các phụ kiện đồng bộ	Selta/viglacera hoặc tương đương
VI	Điện, internet	
1	Ổ cắm, công tắc điện	Vonta/Cadivi/Sino hoặc tương đương
2	Dây điện	Vonta/Cadivi/Sino hoặc tương đương
3	Ống luồn dây	Vonta/Cadivi/Sino hoặc tương đương
4	Đèn chiếu sáng	Vonta/Cadivi/Sino hoặc tương đương
5	Bình nước nóng lạnh	Đặt đầu chờ cấp điện, nước
6	Quạt hút thông gió phòng vệ sinh	Vonta/cadivi/hoặc tương đương
7	Cổng kết nối internet	Vonta/cadivi/hoặc tương đương
VII	Nội dung khác (nếu có)	
1	Lan can ban công/logia	Thép hộp, sơn màu đen
2	Bồn nước	1.200 lít
VIII	Sân vườn	Lát gạch

PHỤ LỤC 02
NỘI QUY KHU NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI DỰ ÁN

(Đính kèm Hợp đồng mua nhà ở xã hội số:/2025/HĐMB/NOXH/AD-.....)

CHƯƠNG I
CÁC QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Định Nghĩa và Diễn Giải

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

- (a) **“Chủ Đầu Tư”** là liên danh Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Á Đông và Công ty Cổ phần Đầu tư CIC theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 1666023714 do UBND tỉnh Cà Mau cấp lần đầu ngày 02 tháng 11 năm 2021, cấp điều chỉnh lần thứ ba ngày 31 tháng 07 năm 2025 do Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Á Đông làm đại diện liên danh, Văn phòng đại diện tại Tòa nhà Lê Xuân, số B5/D7 Khu đô thị mới Cầu Giấy, Phường Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội;
- (b) **“Dự Án”** là Dự án Đầu tư xây dựng Nhà ở xã hội Khóm 5, phường 9, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (**Tên thương mại Dự án Dream House Cà Mau**) theo hồ sơ pháp lý Dự án được các cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận/phê duyệt;
- (c) **“Khu Nhà Ở”** là khu Nhà ở xã hội thuộc Dự Án;
- (d) **“Nhà Ở”** là các sản phẩm nhà ở thuộc Khu Nhà Ở;
- (e) **“Chủ Sở Hữu Nhà Ở”** được hiểu là bất kỳ cá nhân/tổ chức nào có quyền sở hữu hợp pháp đối với một hoặc hơn một Nhà Ở theo quy định của pháp luật. Trường hợp Nhà Ở thuộc: (i) sở hữu chung của vợ và chồng hoặc của từ 02 (hai) cá nhân trở lên hoặc; (ii) sở hữu của tổ chức thì Chủ Sở Hữu Nhà Ở sẽ là một cá nhân cụ được các đồng sở hữu hoặc tổ chức đó chỉ định thông qua văn bản thông báo gửi đến Chủ Đầu Tư và Ban Quản Lý. Chỉ những Chủ Sở Hữu Nhà ở đã được thông báo hợp lệ cho Chủ Đầu Tư và Ban Quản Lý mới có quyền tham dự và quyết định về các vấn đề được triệu tập.
- (f) **“Cư Dân”** bao gồm chủ sở hữu, người sử dụng, bên đi thuê, bên nhận chuyển nhượng, bên thuê lại hoặc là người có đăng ký hộ khẩu tạm trú, thường trú tại các Nhà Ở;
- (g) **“Ban Quản Lý”** là Ban Tự Quản do Chủ Đầu Tư thành lập hoặc chỉ định đơn vị/bộ phận do Công Ty Quản Lý tổ chức để kiểm tra, giám sát việc thực hiện công tác quản lý vận hành Khu Nhà Ở và là đơn vị đại diện Chủ Đầu Tư và Công Ty Quản Lý chịu trách nhiệm giải quyết mọi vấn đề liên quan đến quản lý, vận hành Khu Nhà Ở;

- (i) “**Phí Dịch Vụ**” là khoản phí mà Chủ Sở Hữu Nhà Ở phải trả hàng tháng cho Dịch Vụ Quản Lý mà Chủ Đầu tư hoặc Công Ty Quản Lý cung cấp theo quy định tại Nội Quy này;
- (j) “**Nội Quy**” có nghĩa là Nội Quy Khu Nhà Ở này bao gồm cả các Phụ Lục đính kèm và các sửa đổi, bổ sung do Chủ Đầu tư ban hành vào từng thời điểm (nếu có).

Điều 2. Mục đích và phạm vi áp dụng

2.1. Mục đích của việc áp dụng Nội Quy này bao gồm:

- a) Hình thành, quản lý và xây dựng, phát triển Khu Nhà Ở văn minh, đồng bộ, tiện ích, nơi an cư lý tưởng tại Dự Án;
- b) Nâng cao chất lượng cuộc sống của Cư Dân;
- c) Duy trì và bảo đảm trật tự an ninh, vệ sinh môi trường, an toàn và chất lượng cho Khu Nhà Ở;
- d) Gia tăng giá trị của Nhà Ở và Khu Nhà Ở.

2.2. Nội Quy này được áp dụng cho tất cả các Chủ Sở Hữu Nhà Ở, Cư Dân, khách, nhà thầu của Cư Dân và tất cả các cá nhân, tổ chức khác đến thăm và làm việc tại Khu Nhà Ở. Tùy theo nhu cầu thực tế, Nội Quy này có thể được Chủ Đầu tư sửa đổi hay điều chỉnh phù hợp vào từng thời điểm.

CHƯƠNG II CƠ CẤU TỔ CHỨC QUẢN LÝ KHU NHÀ Ở

Điều 3. Ban Quản Lý/Công Ty Quản Lý

- 3.1. Bằng việc ký vào Thỏa thuận tuân thủ Nội Quy, Chủ Sở Hữu Nhà Ở đồng ý rằng Ban Quản Lý sẽ thay mặt Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản Lý và Các Chủ Sở Hữu Nhà Ở quản lý và vận hành Khu Nhà Ở.
- 3.2. Ban Quản Lý/Công Ty Quản Lý chịu trách nhiệm quản lý và vận hành Khu Nhà Ở, bao gồm nhưng không giới hạn ở những công việc sau:
 - a) Đảm bảo việc Cư Dân tuân thủ Nội Quy;
 - b) Quản lý vận hành, Quản lý tài chính các chi phí liên quan đến việc quản lý, vận hành Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung; đối với các hạng mục sẽ bàn giao cho các cơ quan thẩm quyền, sau thời điểm bàn giao, việc quản lý vận hành sẽ do cơ quan tương ứng thực hiện;
 - c) Quản lý và giám sát sự tuân thủ các quy định trong thực hiện các hoạt động kinh doanh của các Chủ Sở Hữu Khu Nhà Ở.

CHƯƠNG III CUNG CẤP DỊCH VỤ QUẢN LÝ

Điều 4. Hình thức quản lý

- 4.1. Tùy theo quyết định của mình, Chủ Đầu Tư có thể tự mình hoặc thuê Công Ty Quản Lý để thực hiện các Dịch Vụ Quản lý phù hợp với các quy định tại Nội Quy này để đảm bảo Khu Nhà Ở được vận hành đồng bộ, hiện đại và cao cấp.
- 4.2. Chủ Đầu Tư có toàn quyền lựa chọn và ký kết Hợp đồng dịch vụ quản lý với Công Ty Quản Lý trên cơ sở đánh giá khả năng và năng lực của Công Ty Quản Lý phù hợp với các tiêu chuẩn của Chủ Đầu Tư và phạm vi Dịch Vụ Quản Lý.

Điều 5. Phạm vi Dịch Vụ Quản Lý

Công việc mà Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý sẽ thực hiện bao gồm các công việc sau (“**Dịch Vụ Quản Lý**”):

- a) Cung cấp dịch vụ dọn dẹp vệ sinh tại Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung đảm bảo Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung luôn sạch sẽ và ngăn nắp;
- b) Xử lý rác, chất thải, nước thải tại Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung;
- c) Bố trí hệ thống thu gom rác thải tại các tuyến đường nội bộ;
- d) Cung cấp điện, nước cho Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung;
- e) Quản lý vận hành hệ thống biển báo, biển chỉ dẫn tại Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung;
- f) Quản lý vận hành các hệ thống chung khi chưa được bàn giao cho các cơ quan nhà nước chuyên trách quản lý;
- g) Bố trí nhân viên để thực hiện các công việc về hành chính và an ninh tại Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung; thực hiện công tác kiểm tra thường xuyên để phát hiện kịp thời dấu hiệu xuống cấp đối với Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị sử dụng chung;
- h) Cung cấp các dịch vụ, thực hiện các công việc khác mà Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý cho là hợp lý vì lợi ích của Khu Nhà Ở.
- i) Để làm rõ, Phạm vi Dịch Vụ Quản lý có thể được Ban Quản Lý hoặc Công Ty Quản Lý điều chỉnh phù hợp với thực trạng của Khu Nhà Ở vào từng thời điểm bằng việc thông báo bằng văn bản trước 10 (mười) ngày.

Điều 6. Phí Dịch Vụ

- 6.1. Cư Dân phải thanh toán cho Chủ Đầu Tư (thông qua Ban Quản Lý) hoặc Công Ty Quản Lý một khoản phí dịch vụ nhằm mục đích chi trả cho việc cung cấp các dịch vụ quản lý, vận hành Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung nêu trên (“**Phí Dịch Vụ**”) theo quy định. Phí Dịch Vụ được sử dụng để trang trải các chi phí trong quá trình cung cấp Dịch Vụ Quản Lý của Ban Quản Lý hoặc Công Ty Quản Lý và có thể được điều chỉnh tùy thuộc vào tình hình thực tế của Khu Dân Cư.
- 6.2. Trong trường hợp Cư Dân có nhu cầu sử dụng thêm dịch vụ nào khác ngoài các dịch vụ nằm trong Dịch Vụ Quản Lý quy định tại Nội Quy này, ngoài Phí Dịch Vụ, Cư Dân sẽ phải thanh toán phí phát sinh cho Ban Quản Lý hoặc Công Ty Quản Lý hoặc Công ty cung cấp dịch vụ theo quy định được ban hành của Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý hoặc Công ty cung cấp dịch vụ tùy từng thời điểm.
- 6.3. Hàng năm, Chủ Đầu Tư (thông qua Ban Quản Lý) hoặc Công Ty Quản Lý sẽ dự trù ngân sách năm cho tổng Phí Dịch Vụ và thông báo kịp thời tới Cư Dân về khoản Phí Dịch Vụ mà mỗi Chủ Sở Hữu Nhà Ở phải nộp hàng tháng.
- 6.4. Cho mục đích đảm bảo Khu Dân Cư được duy trì phù hợp với tiêu chuẩn và chất lượng của một Khu Dân Cư văn minh, hiện đại và cao cấp, Chủ Sở Hữu Nhà Ở đồng ý rằng Chủ Đầu Tư có quyền được áp dụng mức Phí Dịch Vụ hợp lý tương ứng với các dịch vụ được cung cấp mà không bị giới hạn bởi mức trần do cơ quan nhà nước ban hành (nếu có).
- 6.5. Chủ Sở Hữu Nhà Ở phải thanh toán trước và đầy đủ Phí Dịch Vụ trong thời hạn 03 (ba) ngày đầu tiên của mỗi tháng cho Ban Quản Lý hoặc Công Ty Quản Lý. Trường hợp Chủ Sở Hữu Nhà Ở không thanh toán Phí Dịch Vụ trong thời hạn 02 (hai) tháng liên tiếp, Ban Quản Lý có quyền tạm ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp tạm ngừng cung cấp một số dịch vụ sinh hoạt như điện, nước, các dịch vụ khác v.v...

CHƯƠNG IV CÁC QUY ĐỊNH ÁP DỤNG ĐỐI VỚI CƯ DÂN

Điều 7. Quyền và trách nhiệm của Cư Dân

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

- 7.1. Cư Dân sẽ có các quyền, bao gồm:
 - a) Được hưởng lợi trực tiếp từ một môi trường sống trong lành, vệ sinh, văn minh và thân thiện thông qua việc chấp hành các quy định trong Nội Quy này;
 - b) Được sử dụng Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung theo quy định của Nội Quy này;

- c) Sử dụng Nhà Ở vào mục đích kinh doanh phù hợp với quy định của pháp luật Việt Nam, quy định tại Nội Quy này và của Chủ Đầu Tư tại từng thời điểm;
- d) Các quyền khác phù hợp với Nội Quy và các thỏa thuận khác với Chủ Đầu tư.

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

- a) Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định tại Nội Quy này đồng thời hỗ trợ Ban Quản Lý phát hiện và thông báo cho Ban Quản Lý các hành vi vi phạm các quy định của Nội Quy để có biện pháp ngăn chặn và xử lý kịp thời;
- b) Tuân thủ và áp dụng các biện pháp phòng cháy chữa cháy theo quy định của pháp luật Việt Nam và quy định riêng của Công Ty Quản Lý. Chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật trong trường hợp để xảy ra cháy nổ bao gồm nhưng không giới hạn ở việc bồi thường toàn bộ thiệt hại phát sinh cho Chủ Đầu Tư và bên thứ ba. Cam kết phối hợp chặt chẽ cùng Công Ty Quản Lý để thực hiện tốt các biện pháp đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy, tham gia diễn tập phòng cháy chữa cháy (nếu có);
- c) Có trách nhiệm đóng góp phí duy tu bảo dưỡng thực hiện việc bảo trì, duy tu, bảo dưỡng, sửa chữa và thay thế đối với Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung;
- d) Có trách nhiệm thực hiện sửa chữa Phần Sở Hữu Riêng Của Cư Dân kịp thời và phù hợp theo các quy định trong Nội Quy này nhằm đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ và mỹ quan chung của Khu Nhà Ở;
- e) Phải tuân thủ các quy định tại Nội Quy/quy định tại Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung và quy định pháp luật hiện hành;
- f) Phải thực hiện đầy đủ chế độ đăng ký hộ khẩu hoặc tạm trú với cơ quan công an, cơ quan quản lý xuất nhập cảnh theo quy định khi Cư Dân chuyển đến sinh sống tại Nhà Ở, khi chuyển đi nơi khác thì phải khai báo tạm vắng theo quy định của pháp luật;
- g) Thực hiện các chính sách và tiêu chuẩn về gia đình và nếp sống văn hóa do chính quyền địa phương đề ra, cũng như thiết lập, duy trì và giữ quan hệ tốt và sống hòa thuận với các Cư Dân khác trong Khu Nhà Ở;
- h) Bảo trì và giữ cho mọi bộ phận bên trong Nhà Ở luôn sạch sẽ, đảm bảo tính mỹ quan, gọn gàng và không làm ảnh hưởng đến mỹ quan chung của Khu Nhà Ở tại mọi thời điểm và bằng chi phí của Cư Dân;
- i) Không được xả rác thải, nước thải, chất độc hại, phóng uế... xuống không gian Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung trong khuôn viên Khu Nhà Ở. Trong trường hợp vi phạm, Cư Dân có trách nhiệm phải bồi hoàn cho Chủ Đầu tư mọi chi phí liên quan đến việc làm sạch, khôi phục lại nguyên trạng và khắc phục các hậu quả phát sinh. Ngoài ra, người vi phạm còn phải chịu phạt tiền và/hoặc phải chịu các chế tài khác do Chủ Đầu tư quy định vào từng thời điểm;




- j) Nghiêm chỉnh tuân thủ và chấp hành mọi nghĩa vụ khác của mình theo Nội Quy này và trong trường hợp vi phạm, bồi thường các tổn thất và thiệt hại cho Chủ Đầu tư, Công Ty Quản Lý và/hoặc những người cư ngụ tại các Nhà Ở khác trong Khu Nhà Ở theo quy định của Nội Quy và pháp luật có liên quan;
- k) Tạo điều kiện thuận lợi để Ban Quản Lý/Công Ty Quản Lý hoặc người có trách nhiệm thực hiện việc bảo hành, sửa chữa đối với các Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung;
- l) Cư Dân không được thay đổi hoặc chiếm dụng diện tích, không gian thuộc Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung dưới mọi hình thức;
- n) Tùy theo quy hoạch chung của Khu Nhà Ở, Cư Dân phải tuân thủ đúng các quy định về vị trí, thời gian, phí (đối với các khu vực thu phí) đỗ xe, giữ xe và có trách nhiệm hướng dẫn khách hàng, khách, hoặc những người liên quan của Cư Dân tuân thủ đúng các quy định dừng đỗ xe của Ban Quản Lý hoặc Công Ty Quản Lý tại từng thời điểm. Khi lái xe trong khuôn viên Khu Nhà Ở, cư dân phải giảm tốc độ và tuân thủ các bảng hướng dẫn giao thông. Các phương giao thông của Cư dân chỉ được đỗ ở những nơi được cho phép.
- o) Liên quan đến việc sử dụng điện và nước, Cư Dân chỉ sử dụng hệ thống điện và hệ thống nước được lắp đặt tại Nhà Ở. Nhà Ở sẽ có đồng hồ điện và nước riêng và Cư Dân sẽ được tính tiền điện, nước theo khối lượng tiêu thụ thực tế của mình;
- p) Cư Dân không được làm tổn hại, chặt, bẻ cành hoặc phá hoại bất kỳ cây cối hoặc cảnh quan khác trong phạm vi Khu Nhà Ở. Cư Dân đồng ý bồi hoàn cho Chủ Đầu tư mọi chi phí liên quan đến việc khôi phục và/hoặc trồng lại cây cối nếu Cư Dân hoặc khách, nhà thầu của họ vi phạm quy định này;
- p) Đăng ký với Ban Quản Lý/Công Ty Quản Lý ít nhất một số điện thoại (di động hoặc cố định) để Ban Quản Lý/Công Ty Quản Lý liên hệ trong trường hợp cần thiết. Số điện thoại này phải là số điện thoại giữ liên lạc thường xuyên và trong trường hợp có sự thay đổi, Chủ Sở Hữu Nhà Ở có trách nhiệm phải thông báo ngay cho Ban Quản Lý/Công Ty Quản Lý để cập nhật;
- q) Ngoài việc tuân thủ các quyền, nghĩa vụ và các hạn chế đối với Cư Dân theo quy định tại Nội Quy này, trong trường hợp sử dụng Nhà Ở vào mục đích kinh doanh (với Nhà Ở được phép sử dụng vào mục đích kinh doanh phù hợp với quy định tại Nội Quy này), Chủ Sở Hữu Nhà Ở phải tuân thủ thêm các quy định kinh doanh theo quy định pháp luật hiện hành.
- r) Chịu trách nhiệm hoàn toàn trước pháp luật về việc sử dụng Nhà Ở và mọi hoạt động tại Nhà Ở;
- s) Đảm bảo các quy định về bảo vệ môi trường, giữ gìn an ninh trật tự tại Khu Nhà Ở. Chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật trong trường hợp

vi phạm các quy định về bảo vệ môi trường, giữ gìn an ninh trật tự bao gồm nhưng không giới hạn ở việc bồi thường toàn bộ thiệt hại phát sinh cho Chủ Đầu Tư và bên thứ ba;

Điều 8. Các hạn chế về sửa chữa và cải tạo Nhà Ở

- 8.1. Cư Dân không được thay đổi thiết kế, màu sơn cũng như sửa đổi ngoại thất của Nhà Ở khác với tình trạng ban đầu của Nhà Ở, trừ trường hợp được Ban Quản Lý/Công Ty Quản Lý chấp thuận, nhằm tạo ra sự đồng bộ về mỹ quan toàn Dự án.
- 8.2. Cư Dân không được xây dựng hay lắp đặt bất kỳ công trình nào dưới bất kỳ hình thức gì ở trên, bên dưới Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung hay xung quanh hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật.
- 8.3. Cư Dân thực hiện việc sửa chữa, cải tạo Nhà Ở phải nhận được sự chấp thuận trước bằng văn bản của Ban Quản Lý/Công Ty Quản Lý chấp thuận và phải giữ gìn vệ sinh chung trong quá trình sửa chữa, cải tạo Nhà Ở. Trường hợp làm hư hỏng hoặc gây thiệt hại cho tài sản của Chủ Đầu tư, Công Ty Quản Lý hoặc bên thứ ba thì phải khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường toàn bộ thiệt hại phát sinh.
- 8.4. Cư Dân phải báo trước cho Ban Quản Lý hoặc Công Ty Quản Lý bằng văn bản trước 10 (mười) ngày về nội dung sửa chữa, cải tạo Nhà Ở, thiết kế, biện pháp thi công, thời gian thi công và các công việc liên quan và phải được Ban Quản Lý hoặc Công Ty Quản Lý chấp thuận trước khi bắt đầu thực hiện việc sửa chữa cải tạo Nhà Ở. Trong trường hợp Cư Dân thuê người khác thực hiện thì phải thông báo cho Ban Quản Lý hoặc Công Ty Quản Lý danh sách đơn vị và cá nhân được thuê thực hiện việc sửa chữa, cải tạo Nhà Ở. Ban Quản Lý gửi văn bản chấp thuận/không chấp thuận cho Cư Dân trong thời hạn 05 (năm) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Cư Dân nêu tại Điều 8.4.
- 8.5. Ban Quản Lý có quyền phê duyệt thiết kế, thời gian thi công, biện pháp thi công và các vấn đề liên quan đến việc thi công sửa chữa và cải tạo Nhà Ở để đảm bảo hạn chế tối đa các ảnh hưởng đối với các Cư Dân khác như: tiếng ồn, mùi, bụi, vệ sinh môi trường, vận chuyển... Cư Dân và/hoặc nhà thầu thi công phải hoàn toàn tuân thủ các quy định của Ban Quản Lý để đảm bảo lợi ích, môi trường chung của Khu Nhà Ở. Trường hợp thời gian phê duyệt ảnh hưởng đến thời gian gửi văn bản cho Cư Dân theo Điều 8.4, Ban Quản Lý sẽ thông báo cho Cư Dân.
- 8.6. Trước khi tiến hành sửa chữa, cải tạo Nhà Ở, Cư Dân phải đóng cho Ban Quản Lý hoặc Công Ty Quản Lý một khoản ký quỹ (theo quy định cụ thể của Ban Quản Lý) nhằm đảm bảo nghĩa vụ của Cư Dân trong việc thanh toán các hư hại (nếu có) xảy ra cho các công trình tiện ích công cộng, tài sản của Chủ Đầu tư hoặc Công Ty Quản Lý hoặc của một bên thứ ba ("**Hư Hại Do Sửa Chữa, Cải Tạo Nhà Ở**") cũng như đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ của Bên mua đối với việc vệ sinh, thu gom chất thải xây dựng trong thời gian thực hiện thi công. Khoản ký quỹ này sẽ không được tính lãi trong suốt thời gian ký quỹ. Cư Dân có trách nhiệm thanh toán bổ sung nếu khoản ký quỹ không đủ để bồi thường cho các Hư Hại Do Sửa Chữa, Cải Tạo Nhà Ở (nếu có) kể trên. Ban Quản Lý

hoặc Công Ty Quản Lý sẽ hoàn trả lại khoản ký quỹ bảo đảm cho Cư Dân trong thời hạn 10 (mười) ngày kể từ ngày: (i) Ban Quản Lý hoặc Công Ty Quản Lý nhận được văn bản yêu cầu/thông báo của Cư Dân; và (ii) sau khi công việc sửa chữa cải tạo được hoàn thành (nếu không có các Hư Hại Do Sửa Chữa, Cải Tạo Nhà Ở) hoặc sau khi các Hư Hại Do Sửa Chữa, Cải Tạo Nhà Ở (nếu có) đã được khắc phục xong; và (iii) sau khi trừ đi các chi phí bồi thường, sửa chữa theo Điều 8.7.

- 8.7. Cư Dân có trách nhiệm bồi thường và/hoặc sửa chữa mọi thiệt hại gây ra cho Nhà Ở và Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung do hành vi bất cẩn hoặc cố ý làm sai của mình trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được văn bản thông báo của Ban Quản Lý. Trường hợp Cư Dân không tiến hành sửa chữa, bồi thường, Ban Quản Lý sẽ tổ chức việc bồi thường và sửa chữa các thiệt hại này. Mọi chi phí liên quan đến việc bồi thường, sửa chữa sẽ được khấu trừ vào khoản ký quỹ của Cư Dân nêu tại Điều 8.6. Cư Dân có trách nhiệm thanh toán bổ sung cho Ban Quản Lý theo thông báo của Ban Quản Lý nếu khoản ký quỹ không đủ để thanh toán cho các khoản bồi thường và chi phí sửa chữa mà Ban Quản Lý đã chi trả.

CHƯƠNG V

GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP VÀ XỬ LÝ VI PHẠM

Điều 9. Giải quyết tranh chấp

- 9.1. Các tranh chấp liên quan đến quyền sở hữu Nhà Ở sẽ do tòa án hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết.
- 9.2. Các tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng trong Khu Nhà Ở được giải quyết trên cơ sở hoà giải (Cư Dân tự hoà giải hoặc Ban Quản Lý tổ chức hoà giải). Nếu không hoà giải được thì chuyển đến toà án có thẩm quyền giải quyết.

Điều 10. Xử lý vi phạm

Nếu Cư Dân vi phạm một trong các quy định trong Nội Quy này thì Ban Quản Lý hay Công Ty Quản Lý, sau khi đã có yêu cầu Cư Dân chấm dứt các hành vi vi phạm, có quyền thực hiện một hoặc nhiều biện pháp như sau:

- a) Nhắc nhở miệng;
- b) Gửi văn bản cảnh cáo;
- c) Tạm ngừng cung cấp các tiện ích, dịch vụ đối với Cư Dân đó bao gồm các dịch vụ vệ sinh, bảo vệ và các dịch vụ công cộng khác;

Yêu cầu Cư Dân đó khắc phục các hậu quả, bồi thường các thiệt hại phát sinh cho bên khác. Nếu không, Chủ Đầu tư hoặc Công Ty Quản Lý sẽ tự khắc phục hậu quả của các vi phạm đó và chi phí do Cư Dân vi phạm gánh chịu theo quy định tại Nội Quy này;

- c) Phạt vi phạm Cư Dân đó căn cứ theo mức phạt của Chủ Đầu tư hoặc Công Ty Quản Lý quy định vào từng thời điểm phù hợp với quy định của Pháp luật, và được trích từ tiền ký quỹ của Cư Dân đó (nếu có);
- d) Báo cáo vi phạm đó đến cơ quan có thẩm quyền để giải quyết;
- e) Thực hiện các biện pháp khác phù hợp với quy định pháp luật.

CHƯƠNG VI

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 11. Điều khoản thi hành

- 11.1.** Xuất phát từ lợi ích chung của cộng đồng và nếp sống văn minh đô thị, Chủ Đầu tư và Cư Dân cam kết cùng thực hiện đúng Nội Quy này.
- 11.2.** Cư Dân cam kết, khi chuyển nhượng lại Nhà Ở cho Bên Nhận Chuyển Nhượng, Cư Dân có nghĩa vụ thông báo cho Bên Nhận Chuyển Nhượng các quy định của Nội Quy này. Bên Nhận Chuyển Nhượng quyền sở hữu Nhà Ở phải có văn bản cam kết (ghi trong hợp đồng chuyển nhượng hoặc bằng một văn bản riêng gửi Chủ Đầu tư hoặc gửi Công Ty Quản Lý được chỉ định) về việc sẽ tuân thủ đầy đủ các quy định trong Nội Quy này và kế thừa các quyền và nghĩa vụ của Chủ Sở Hữu Nhà Ở theo các hợp đồng/thỏa thuận mà Chủ Sở Hữu Nhà Ở đã tham gia. Trường hợp Bên Nhận Chuyển Nhượng không có văn bản cam kết về các nội dung nêu trên, Cư Dân chịu trách nhiệm liên đới với Bên Nhận Chuyển Nhượng về:
- 11.3.** trong Nội Quy này và kế thừa các quyền và nghĩa vụ của Chủ Sở Hữu Nhà Ở theo các hợp đồng/thỏa thuận mà Chủ Sở Hữu Nhà Ở đã tham gia. Trường hợp Bên Nhận Chuyển Nhượng không có văn bản cam kết về các nội dung nêu trên, Cư Dân chịu trách nhiệm liên đới với Bên Nhận Chuyển Nhượng về:
- 11.4. a.** Trường hợp Bên Nhận Chuyển Nhượng không có văn bản cam kết về các nội dung nêu trên, Cư Dân chịu trách nhiệm liên đới với Bên Nhận Chuyển Nhượng về:
- a) Các nghĩa vụ của Cư Dân/Bên Nhận Chuyển Nhượng theo quy định tại Nội Quy;
 - b) Các vấn đề phát sinh do từ việc thực hiện/không thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào của Cư Dân/Bên Nhận Chuyển Nhượng theo Nội Quy.

Trường hợp Cư Dân vi phạm nội dung nêu tại Điều 11.2 này, Các Bên đồng ý rằng Chủ Đầu tư hoặc Công Ty Quản Lý có quyền áp dụng các biện pháp được quy định trong Nội Quy tương tự như trường hợp Cư Dân có hành vi vi phạm Nội Quy.

- 11.5.** Các Cư Dân đồng ý chỉ định không hủy ngang cho Chủ Đầu tư quyết định việc điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung Nội Quy cho phù hợp với tình hình thực tế của Khu

Nhà Ở Xã Hội. Khi tiến hành thay đổi, bổ sung Nội Quy, Chủ Đầu tư gửi văn bản đến các Chủ Sở Hữu Nhà Ở thông báo nội dung đề xuất sửa đổi, bổ sung đối với Nội Quy 15 (mười lăm) ngày trước khi chính thức áp dụng. Việc thay đổi, bổ sung Nội Quy này sẽ đương nhiên có giá trị áp dụng sau 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày thông báo.

**XÁC NHẬN CHẤP THUẬN VÀ CAM KẾT
TUÂN THỦ NỘI QUY CỦA BÊN MUA**

CHỦ ĐẦU TƯ

[Ký và ghi rõ họ tên]

