

*Hà Nội, ngày tháng năm*

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở**

*Số / HĐMB – HIBRANDVN*

**Các căn cứ:**

- Căn cứ Luật đất đai số: 45/2013/QH13 ngày 29 tháng 11 năm 2013;
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Căn cứ Luật nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Căn cứ Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10 tháng 9 năm 2015 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản;
- Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật nhà ở;
- Căn cứ văn bản số 1436/BXD-QLN về việc thực hiện Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 và Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13.
- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 1032744201 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội cấp ngày 02/11/2016.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH một thành viên số 0500586914 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội đăng ký lần đầu ngày 19/5/2008, thay đổi lần thứ hai ngày 06/04/2016.
- Quyết định số 6693/QĐ-UBND ngày 06/12/2016 của UBND TP Hà Nội về việc cho phép Công ty TNHH Hi Brand Việt Nam tiếp tục sử dụng 65.606 m<sup>2</sup> đất tại phường Phú La, quận Hà Đông để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở Hi Brand.
- Quyết định số 4700/QĐ-UBND ngày 10/09/2014 của UBND TP Hà Nội về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Văn Phú tại các ô đất quy hoạch ký hiệu CT1, CT2, CT3, CT4, CT5, CT6, CT8, tỷ lệ 1/500.
- Công văn số 634/HĐXD-DAXD ngày 02/07/2015 của Cục quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở Dự án Khu nhà ở Văn Phú Hi Brand.
- Quyết định số 17/QĐ-HBVN-2016 ngày 25/06/2016 của Công ty TNHH Hi Brand Việt Nam về việc Phê duyệt thiết kế thi công phần nhà ở thấp tầng tại dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở Hi Brand.
- Quyết định số 0110/QĐ-HBVN-2016 ngày 25/10/2016 của Công ty TNHH Hi Brand Việt Nam về việc đặt tên “Khu nhà ở thấp tầng La Casta”.

Hôm nay, ngày 22 tháng 06 năm 2017 tại Công ty TNHH Hi Brand Việt Nam - Khu đô thị mới Văn Phú, phường Phú La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội - Hợp đồng mua bán nhà ở này (sau đây gọi tắt là “Hợp đồng” ) được lập vào ngày ký kết giữa:

## **I. BÊN BÁN: CÔNG TY TNHH HI BRAND VIỆT NAM**

- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 1032744201 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội cấp ngày 02/11/2016.

- Địa chỉ trụ sở chính: Khu đô thị mới Văn Phú - phường Phú La - quận Hà Đông – thành phố Hà Nội

- Mã số doanh nghiệp: 0500586914

- Người đại diện: Ông **Park Chun Seon** - Chức vụ: Tổng Giám đốc

- Điện thoại: 043.7876257 - Fax:

- Số tài khoản: 0691 000 370 203

Tại Ngân hàng: Vietcombank, chi nhánh Hà Tây.

- Mã số thuế: 0500586914

## **II. BÊN MUA: .....**

Ông/Bà:

CMND/Thẻ CCCD/Hộ chiếu số:      cấp ngày:      Nơi cấp

Hộ khẩu thường trú:

Chỗ ở hiện tại:

Điện thoại:

Và

Bên Mua và Bên Bán dưới đây gọi chung là “**Các Bên**”.

Bên Mua công nhận rằng trong trường hợp Bên Mua có từ hai người cùng mua chung thì mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong hợp đồng này có nghĩa là từng người trong số họ và tất cả các nghĩa vụ, trách nhiệm của Bên Mua theo đây đều có tính liên đới/riêng rẽ và Bên Bán không có trách nhiệm phải xác định nghĩa vụ cá nhân của từng người thuộc Bên Mua đối với Bên Bán nhưng Bên Bán có thể yêu cầu riêng từng người thuộc Bên Mua thực hiện nghĩa vụ tương ứng của mình theo Hợp đồng.

Mọi người thuộc Bên Mua có thể uỷ quyền cho một người làm đại diện để giao dịch với Bên Bán liên quan đến việc mua bán nhà theo Hợp đồng này (người được uỷ quyền), mọi hành động của người được uỷ quyền này sẽ ràng buộc trách nhiệm tất cả những người thuộc Bên Mua. Trong trường hợp này,

Bên Mua phải nộp cho Bên Bán giấy uỷ quyền được ký kết hợp lệ và được công chứng theo mẫu mà Bên Bán chấp nhận.

Hai bên thống nhất ký kết hợp đồng Mua bán nhà ở tại Khu nhà ở thấp tầng La Casta thuộc Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở Hi Brand - Khu đô thị mới Văn Phú, phường Phú La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội - với các điều kiện và điều khoản dưới đây:

## **ĐIỀU 1: ĐỊNH NGHĨA VÀ GIẢI THÍCH**

### **1. Các định nghĩa:**

Với mục đích của hợp đồng Mua bán nhà ở, các từ dưới đây được hiểu theo nghĩa đã được chỉ định, ngoại trừ trường hợp vi phạm ngữ cảnh của từ yêu cầu hiểu theo nghĩa khác:

- 1.1. “**Hợp đồng**” có nghĩa là **Hợp đồng Mua bán nhà ở** tại Khu nhà ở thấp tầng La Casta thuộc Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở Hi Brand - Khu đô thị mới Văn Phú, phường Phú La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội - (sau đây gọi là “**Khu nhà ở thấp tầng La Casta**”), bao gồm cả các phụ lục đi kèm nhằm mục đích chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho Bên Mua.
- 1.2. “**Các bên**” có nghĩa là Bên Mua hoặc Bên Bán và bất kỳ chủ thể nào được kế thừa hoặc/và chuyển nhượng quyền từ hai Bên nói trên theo quy định của Hợp đồng; “**Bên**” có nghĩa là Bên Bán hoặc Bên Mua và/hoặc những người kế nhiệm được chuyển nhượng hợp pháp tương ứng mỗi bên; “**Bên còn lại**” có nghĩa là Bên Bán đối với Bên Mua hoặc ngược lại; “**Bên thứ ba**” có nghĩa là bất kỳ cá nhân, tổ chức nào có các quyền và nghĩa vụ tương ứng đối với Các Bên.
- 1.3. “**Khu nhà ở thấp tầng La Casta**” là tổ hợp các nhà ở liền kề tại các khu đất ký hiệu H-TT1÷ H-TT5 thuộc Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở Hi Brand do Bên Bán đầu tư xây dựng tại Khu đô thị mới Văn Phú, phường Phú La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.
- 1.4. “**Nhà ở**” có nghĩa là một nhà ở nằm trong Khu nhà ở thấp tầng La Casta có các thông số kỹ thuật và đặc điểm được liệt kê cụ thể tại Phụ lục 2 của Hợp đồng này.
- 1.5. “**Tiền bán nhà ở**” là số tiền bán nhà theo thoả thuận được nêu tại mục 3, Phụ lục 1 của Hợp đồng.
- 1.6. “**Đồng**” có nghĩa là đồng tiền của Việt Nam hiện hành.
- 1.7. “**Dịch vụ quản lý**” là các dịch vụ được xác định tại Phụ lục 3 của Hợp đồng.
- 1.8. “**Ngày ký kết**” là ngày mà Các Bên cùng ký hợp đồng này được quy định tại mục 1 - Phụ lục 1 của Hợp đồng.

- 1.9. “**Ngày bàn giao thực tế**” là ngày Bên Bán chính thức bàn giao nhà ở cho Bên Mua.
- 1.10. “**Ngày bàn giao được chỉ định**” là thời gian 30 ngày được nêu tại Thông báo bàn giao.
- 1.11. “**Ngày bàn giao dự kiến**” là ngày quy định cụ thể tại Mục 2 - Phụ lục 1 của Hợp đồng.
- 1.12. “**Lãi suất trong hạn**” là mức lãi suất 10%/năm (mười phần trăm một năm).
- 1.13. “**Lãi suất quá hạn**” là mức lãi suất 15%/năm (mười lăm phần trăm một năm).
- 1.14. “**Thời hạn bảo hành**” được quy định cụ thể tại Điều 5 của Hợp đồng.
- 1.15. “**Ngày làm việc**” là bất cứ ngày nào, trừ thứ bảy, chủ nhật và các ngày nghỉ lễ, Tết theo quy định của Pháp luật Việt Nam.
- 1.16. “**Ngày**” là số ngày theo năm dương lịch.
- 1.17. “**Giấy chứng nhận quyền sở hữu**” là giấy chứng nhận do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua đối với căn hộ theo quy định tại Điều 13.
- 1.18. “**Sự kiện bất khả kháng**” là các sự kiện diễn ra bất ngờ, ngoài tầm kiểm soát của Các Bên như: thiên tai, hoả hoạn, chiến tranh, sự thay đổi quy định của pháp luật có liên quan đến các nội dung của Hợp đồng và các trường hợp khác không do lỗi của các Bên gây ra (cụ thể nêu tại Điều 10 của Hợp đồng).
- 1.19. “**Nội quy**” là bản Nội quy quản lý khu nhà ở La Casta, các bản sửa đổi, bổ sung Nội quy được Ban quản lý lập vào từng thời điểm.
- 1.20. “**Thuế VAT**” là khoản tiền thuế giá trị gia tăng mà Bên Mua phải nộp liên quan đến việc mua nhà theo quy định của pháp luật.
- 1.21. “**Cơ quan nhà nước có thẩm quyền**” có nghĩa là bất kỳ cơ quan nhà nước nào có các quyền và nghĩa vụ liên quan đến bất kỳ hoạt động nào của Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở Hi Brand theo quy định của Pháp luật.
- 1.22. “**Quy định của pháp luật**” là toàn bộ các quy định pháp luật của Nhà nước Cộng hoà xã hội Chủ nghĩa Việt Nam có liên quan đến Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở Hi Brand và Hợp đồng mua bán nhà ở.

## 2. Các giải thích:

Trong hợp đồng này, trừ khi có các quy định khác:

- Tiêu đề của Điều chỉ mang ý nghĩa thuận tiện trong tra cứu và không có hiệu lực trong việc hạn chế hay mở rộng ý nghĩa ngôn ngữ của nội dung các điều khoản mà nó quy định;

- Khi một từ hoặc cụm từ đã được định nghĩa, thì các từ và cụm từ này vẫn có nghĩa tương tự khi được đặt trong phần khác của Hợp đồng;
- Phụ lục và bất kỳ một văn bản nào kèm theo Hợp đồng đều là bộ phận không tách rời của Hợp đồng;
- Quy định phụ lục (hay văn bản kèm theo) là quy định tại Phụ lục (hay văn bản kèm theo) được thỏa thuận giữa các bên của Hợp đồng này; bao gồm cả những sửa đổi thay thế bằng văn bản thỏa thuận giữa các bên;
- Nếu có bất kỳ sự xung đột nào giữa các thuật ngữ và điều kiện nào trong các điều khoản của Hợp đồng và trong Phụ lục Hợp đồng và các văn bản kèm theo (nếu có) thì các thuật ngữ và điều kiện trong các điều khoản của Hợp đồng được ưu tiên áp dụng;
- Hợp đồng là toàn bộ thỏa thuận giữa các Bên liên quan đến việc mua bán nhà
- Một sự thay đổi nào của Hợp đồng chỉ có ý nghĩa ràng buộc nếu được thỏa thuận dưới dạng văn bản và có chữ ký của các bên;
- Một sự hiểu sai hay cắt bỏ một điều khoản nào sẽ không ảnh hưởng tới các điều khoản khác trong Hợp đồng;
- Các tham chiếu đến bên thứ ba được hiểu là các tham chiếu đến một cá nhân (có đầy đủ năng lực hành vi dân sự) hoặc một pháp nhân (được thành lập hợp pháp theo quy định của pháp luật Việt Nam), cũng như những người thừa kế hoặc những người thay thế các cá nhân hoặc pháp nhân đó;
- Các tham chiếu đến “Ngày” để xác định thời hạn trong Hợp đồng này được hiểu là các ngày theo năm dương lịch.
- Các quy định của Hợp đồng được áp dụng kể từ ngày Hợp đồng có hiệu lực.

## **ĐIỀU 2: MUA BÁN NHÀ Ở**

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua nhà ở với các chi tiết về đặc điểm được quy định cụ thể tại Phụ lục 02 của Hợp đồng này.

## **ĐIỀU 3: GIÁ CẢ, PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN**

3.1 Các Bên đồng ý rằng: Tiền bán nhà ở, lịch biểu thanh toán cùng các khoản thuế, phí, lệ phí theo quy định tại Phụ lục 01 đính kèm Hợp đồng này.

3.2 Hình thức thanh toán: Mọi khoản niêm yết và nộp tiền theo Hợp đồng này sẽ được thực hiện bằng Đồng Việt Nam, bằng hình thức nộp tiền mặt tại trụ sở của Bên Bán hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Bên Bán tại ngân hàng theo thông tin cụ thể sau đây (hoặc một tài khoản khác do Bên Bán chỉ định bằng văn bản tùy từng thời điểm):

**Tên chủ tài khoản:** Công ty TNHH Hi Brand Việt Nam

**Số tài khoản:** 0691 000 370 203

**Tại Ngân hàng:**

**Vietcombank, chi nhánh Hà Tây.**

3.3 Tất cả các khoản phí ngân hàng, phí chuyển tiền hoặc các khoản chi phí liên quan đến khoản thanh toán nói trên sẽ do Bên Mua chịu. Bên Mua đảm bảo rằng Bên Bán luôn nhận được đầy đủ bất kỳ số tiền nào mà Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán theo quy định của Hợp đồng này.

3.4 Trước mỗi đợt thanh toán 15 ngày, Bên Bán sẽ gửi một thông báo về số tiền phải nộp cho Bên Mua. Để tránh việc hiểu nhầm, việc Bên Mua không nhận được thông báo thanh toán từ Bên Bán không phải là lý do để Bên Mua được quyền trì hoãn hoặc miễn thực hiện nghĩa vụ này.

#### **ĐIỀU 4: BÀN GIAO NHÀ Ở**

4.1. Bên Bán có trách nhiệm bàn giao nhà ở cho Bên Mua vào ngày bàn giao dự kiến được quy định tại Phụ lục 1 của Hợp đồng với điều kiện Bên Mua đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán **Tiền bán nhà ở** quy định tại Phụ lục 01 và các khoản thuế, phí, lệ phí và nghĩa vụ thanh toán khác (nếu có).

4.2. Các Bên công nhận và đồng ý rằng: Bên Bán có thể tổ chức bàn giao chính thức nhà ở vào ngày bàn giao dự kiến hoặc vào một ngày khác theo sự thoả thuận của các bên trước hoặc sau 90 ngày (chín mươi ngày).

Để tránh nhầm lẫn, nếu Bên Mua chậm thanh toán bất kỳ khoản tiền nào vì bất kỳ lý do nào thì ngày bàn giao dự kiến sẽ được tự động điều chỉnh tương ứng với thời gian chậm thanh toán của Bên Mua và việc điều chỉnh này không làm ảnh hưởng đến bất kỳ biện pháp xử lý vi phạm nào mà Bên Bán có quyền áp dụng theo quy định của Hợp đồng.

4.3 Nếu Bên Bán bàn giao nhà ở cho Bên Mua chậm hơn 90 ngày (chín mươi) kể từ Ngày bàn giao dự kiến (được quy định tại mục 4.2 nêu trên) thì Bên Bán phải bồi thường cho Bên Mua khoản tiền do chậm bàn giao được tính trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo **lãi suất quá hạn** được tính kể từ ngày thứ 91 (chín mươi một) đến ngày bàn giao thực tế.

4.4. Không bị ảnh hưởng bởi các quy định khác của Hợp đồng, nếu Bên Mua không đến nhận bàn giao nhà ở theo đúng thời hạn, địa điểm nêu tại thông báo nhận bàn giao được gửi hợp lệ (trừ khi các Bên có thoả thuận khác bằng văn bản) hoặc Bên Mua đến nhận bàn giao nhưng không ký Biên bản bàn giao nhà hoặc bản đề nghị sửa chữa vì bất kỳ lý do nào thì Bên Mua đồng ý rằng: kể từ ngày được nêu tại Thông báo nhận bàn giao hợp lệ hoặc kể từ ngày bàn giao trên Thông báo nhận bàn giao hợp lệ, Bên Bán đã hoàn thành nghĩa vụ bàn giao nhà cho Bên Mua với đầy đủ các chi tiết và đặc điểm như quy định tại Hợp đồng này và các phụ lục kèm theo và Bên Mua coi như đã chính thức nhận bàn giao cũng như chấp nhận toàn bộ các chi tiết và đặc điểm của nhà ở được bàn giao.

4.5 Tại thời điểm bàn giao nhà ở, nếu Bên Mua phát hiện các khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng nhỏ đối với nhà ở (sẽ được các Bên thống nhất và liệt kê trong biên bản bàn giao) thì Bên Bán phải sửa chữa, khắc phục theo quy định về bảo

hành đối với nhà ở. Bên Mua đồng ý không coi các khiếm khuyết, sai sót (nếu có) này là lý do để từ chối ký nhận vào biên bản bàn giao và/hoặc từ chối nhận bàn giao, trừ trường hợp tại thời điểm bàn giao, chất lượng nhà ở bị mắc những lỗi nghiêm trọng như: lún, nghiêng, nứt kết cấu chịu lực vượt quá mức quy định trong các tiêu chuẩn xây dựng hiện hành, hoặc nhà được thi công sai khác hoàn toàn so với thiết kế. Bất kể các quy định nào khác trong Hợp đồng, khi xảy ra các lỗi nghiêm trọng này, tùy tình thực tế Bên Mua và Bên Bán sẽ thoả thuận khắc phục cụ thể bằng văn bản.

4.6 Kể từ ngày bàn giao thực tế, Bên Mua sẽ đảm nhận tất cả các quyền và nghĩa vụ của một chủ sở hữu, có trách nhiệm thanh toán đủ, đúng hạn các loại thuế, phí, tiền sử dụng tiêu hao nước, điện, thông tin liên lạc... sau 30 ngày (ba mươi ngày) kể từ ngày bàn giao. Ngoài ra, Bên Mua chấp thuận phương pháp tính thời hạn bảo hành nhà ở từ ngày bàn giao thực tế.

Bên Mua cũng tự chịu trách nhiệm đối với các hư hỏng, thiệt hại (nếu có) đối với nhà ở, cho dù nguyên nhân của các hư hỏng, thiệt hại này là do thiên tai, hoả hoạn hay do lỗi của bên thứ ba. Bên Bán cam kết sẽ nỗ lực tạo điều kiện để Bên Mua khắc phục những hư hỏng, thiệt hại này.

## **ĐIỀU 5: QUY ĐỊNH VỀ BẢO HÀNH**

5.1 Bên Bán thực hiện bảo hành nhà ở của Bên Mua trong thời gian 24 tháng (hai tư tháng) kể từ ngày bàn giao thực tế đối với lỗi/hư hỏng về khung, kết cấu chính của nhà ở (dầm, cột, sàn, trần, mái, tường, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát), các thiết bị gắn liền với nhà ở như hệ thống cửa, bể nước, hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và đường ống cấp, thoát nước trực chính, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt và các thời hạn bảo hành do nhà sản xuất quy định đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở.

5.2 Bên Bán không có nghĩa vụ bảo hành đối với:

- Các hư hỏng, xuống cấp do hao mòn và khấu hao thông thường hoặc sự kiện bất khả kháng;
- Các hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc bất kỳ bên thứ ba nào khác gây ra;
- Những hư hỏng đối với các thiết bị hoặc tài sản của Bên Mua hoặc của bất kỳ bên thứ ba nào khác;

5.3 Việc bảo hành được thực hiện bằng phương thức thay thế hoặc sửa chữa các hạng mục bị hư hỏng trở lại trạng thái bình thường như tại thời điểm bàn giao thực tế. Trường hợp phải thay thế, Bên Bán đảm bảo chỉ sử dụng các thiết bị, vật liệu cùng loại, có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn so với thiết kế.

5.4 Khi phát hiện hư hỏng, Bên Mua hoặc những người sử dụng nhà ở phải thông báo kịp thời cho Bên Bán và tiến hành mọi biện pháp cần thiết và hợp lý để giảm thiệt hại đến mức thấp nhất. Trong trường hợp hư hỏng do hành động hoặc sơ suất của Bên Mua hoặc những người sử dụng thì Bên Mua hoặc những

người sử dụng sẽ chịu toàn bộ chi phí để sửa chữa, thay thế, khắc phục hư hỏng và các thiệt hại phát sinh.

Nếu Bên Mua, những người sử dụng nhà ở chậm hoặc không thực hiện việc thông báo cho Bên Bán trong vòng 05 ngày (năm ngày) kể từ ngày có bất kỳ hư hỏng nào thuộc phạm vi được bảo hành, Bên Mua phải tự chịu trách nhiệm thay thế, sửa chữa bằng chi phí riêng của mình và phải chịu bồi thường mọi thiệt hại trực tiếp hoặc gián tiếp (nếu có) gây ra cho Bên Bán hoặc bất kỳ bên thứ ba nào khác từ việc chậm hoặc không thông báo đó.

5.5 Bên Bán có thể tự mình hoặc thuê một hay nhiều công ty chuyên nghiệp khác để thực hiện công tác bảo hành nhà ở.

Bên Mua hoặc những người sử dụng nhà ở phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi để nhân viên của Bên Bán hoặc các đại diện hoặc công ty chuyên nghiệp do Bên Bán thuê được vào nhà ở và cho phép những người này mang máy móc, thiết bị cần thiết vào nhà nhằm tiến hành công tác bảo hành nhà ở.

5.6 Sau thời hạn bảo hành, theo quy định của Luật nhà ở, việc sửa chữa những hư hỏng thuộc trách nhiệm của Bên Mua, trừ những trường hợp được Các Bên thoả thuận khác.

## **ĐIỀU 6: CHUYỂN NHƯỢNG VÀ BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM**

6.1 Tại mọi thời điểm và không phụ thuộc vào hiệu lực của Hợp đồng này, khi thoả mãn các quy định của pháp luật, Bên Bán có quyền chuyển nhượng/chuyển giao các quyền và nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng này cho bên thứ ba mà không cần phải có sự đồng ý của Bên Mua với điều kiện là việc chuyển nhượng/chuyển giao đó không ảnh hưởng bất lợi đến quyền và lợi ích của Bên Mua theo Hợp đồng này.

6.2 Bên Mua có quyền thực hiện các giao dịch như chuyển nhượng, cầm cố, thế chấp, cho thuê, tặng cho, thừa kế và các giao dịch khác theo quy định của pháp luật về nhà ở (gọi tắt là **Chuyển nhượng**).

6.3 Trường hợp bộ hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận chưa được nộp cho cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp đồng cho Bên thứ ba thì các Bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng Hợp đồng theo quy định của pháp luật về nhà ở vào thời điểm chuyển nhượng (Phụ lục 06). Bên Mua phải giao lại cho Bên Bán bản chính của Hợp đồng này để Bên Bán làm căn cứ xác nhận giao dịch.

6.4 Trường hợp bộ hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận đã được nộp cho cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật thì Bên Mua không được phép chuyển nhượng cho Bên thứ ba.

6.5. Khi chuyển nhượng nhà ở cho bên thứ ba, Bên Mua có nghĩa vụ thông báo việc chuyển nhượng này cho Bên bán. Người nhận chuyển nhượng nhà ở sẽ được hưởng quyền lợi và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo các quy



định của Hợp đồng này, Nội quy và các phụ lục đính kèm. Trong mọi trường hợp, bên nhận chuyển nhượng phải có văn bản cam kết về việc tuân thủ Nội quy cũng như kế thừa mọi quyền lợi và nghĩa vụ của Bên Mua kể từ ngày nhận chuyển nhượng. Trường hợp bên nhận chuyển nhượng không có văn bản cam kết nêu trên, Bên Bán có quyền từ chối xác nhận giao dịch chuyển nhượng và Bên Mua sẽ chịu trách nhiệm liên đới với bên nhận chuyển nhượng về các vấn đề sau:

- Về các nghĩa vụ của Bên Mua/bên nhận chuyển nhượng theo quy định tại Nội quy; và

- Các vấn đề phát sinh do việc thực hiện hoặc không thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào của Bên Mua/bên nhận chuyển nhượng theo quy định tại Nội quy.

6.6 Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm nào liên quan đến các tranh chấp, kiện tụng, khiếu nại giữa Bên Mua với bất kỳ bên thứ ba nào liên quan đến Hợp đồng này cũng như việc chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo quy định từ Điều 6.1 đến 6.5 trên đây. Bên Bán cũng sẽ không chịu trách nhiệm liên quan đến việc bên nhận chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp đồng này không được cấp Giấy chứng nhận do hồ sơ chuyển nhượng với Bên Mua không hợp lệ hoặc không đầy đủ.

6.7 Bên Mua và Bên thứ ba cam kết rằng Bên Bán không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ nghĩa vụ nào về việc kê khai và nộp thuế thu nhập của Bên Mua phát sinh từ việc chuyển nhượng, cầm cố, thế chấp Hợp đồng.

## **ĐIỀU 7: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA**

**7.1 Bên Mua và người được Bên Mua uỷ quyền hợp pháp (gọi chung là Bên Mua) có các quyền sau:**

a) Nhận bàn giao nhà đúng thời hạn với chất lượng và thiết bị như được nêu trong Phụ lục 2 theo các điều khoản và điều kiện của Hợp đồng này;

b) Yêu cầu và cùng phối hợp với Bên Bán tiến hành các thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu;

c) Chuyển nhượng, cầm cố, thế chấp nhà ở theo quy định tại Điều 6 của Hợp đồng.

d) Được quyền sử dụng các dịch vụ do Bên Bán hoặc các nhà cung cấp dịch vụ khác như: vệ sinh môi trường, an ninh, cảnh quan, điện, nước, internet...

e) Từ ngày nhận bàn giao chính thức, có toàn quyền sở hữu nhà ở theo Hợp đồng này và Nội quy;

f) Yêu cầu Bên Bán thực hiện nghĩa vụ bảo hành nhà ở theo quy định tại Điều 5 của Hợp đồng;

g) Có quyền thuê Bên Bán hoặc tự mình hoặc thuê cá nhân/tổ chức khác để thi công hoàn thiện và/hoặc sửa chữa nhà ở. Trong trường hợp Bên Mua tự mình

hoặc thuê cá nhân/tổ chức khác để thi công hoàn thiện và/hoặc sửa chữa nhà ở thì Bên Mua phải thông báo cho Bên Bán bằng văn bản trước ít nhất 10 (mười) ngày làm việc và phải được sự đồng ý bằng văn bản của Bên Bán sau khi thoả mãn các điều kiện:

- Tuân thủ các quy định của Bên Bán về việc hoàn thiện mặt ngoài của nhà ở như: màu sơn, chiều cao, cửa sổ, cửa đi, mái che, kết cấu chịu lực...;

- Tuân thủ các yêu cầu và quy định của Bên Bán về quản lý việc thi công xây dựng tại Khu nhà ở thấp tầng La Casta.

h) Phạt vi phạm khi Bên Bán vi phạm nghĩa vụ bàn giao theo Điều 4 của Hợp đồng;

i) Chấm dứt Hợp đồng với Bên Bán trong các trường hợp quy định tại Hợp đồng này;

j) Các quyền khác theo quy định của Hợp đồng này.

## 7.2 Nghĩa vụ của Bên Mua

a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn cho Bên Bán toàn bộ **Tiền bán nhà ở** theo quy định tại Phụ lục 1 và /hoặc các Phụ lục bổ sung (nếu có); các khoản phải trả khác theo quy định tại Hợp đồng, Nội quy và các tài liệu đính kèm; các khoản thuế, phí, lệ phí và các khoản tiền khác liên quan đến nhà ở theo quy định của pháp luật vào từng thời điểm, không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua nhà của Bên Bán. Trường hợp vi phạm nghĩa vụ thanh toán, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán khoản tiền lãi trên tổng số tiền Bên Mua chậm thanh toán tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thanh toán thực tế theo quy định tại khoản 9.1;

b) Nhận bàn giao nhà ở và ký biên bản bàn giao khi nhà ở đủ điều kiện bàn giao theo đúng quy định của Hợp đồng này;

c) Nộp đầy đủ các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan đến việc xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu theo quy định của pháp luật;

d) Tuân thủ các quy định trong Nội quy đính kèm Hợp đồng và các sửa đổi, bổ sung sau này (nếu có);

e) Tại mọi thời điểm và không phụ thuộc vào hiệu lực của Hợp đồng này, khi chuyển nhượng lại nhà ở cho Bên thứ ba, Bên Mua có nghĩa vụ thông báo cho Bên nhận chuyển nhượng các quy định của Nội quy và đảm bảo rằng người nhận chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở phải có văn bản cam kết về việc sẽ tuân thủ đầy đủ các quy định trong Nội quy và sẽ kế thừa các quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo các Hợp đồng/thoả thuận mà Bên Mua đã tham gia;

f) Bên Mua đảm bảo tư cách pháp lý để ký kết và thực hiện Hợp đồng theo quy định của pháp luật; hợp tác với Bên Bán trong việc tham gia ký kết, cung cấp thông tin, tài liệu ... theo yêu cầu của người có thẩm quyền nhằm mục đích công chứng Hợp đồng (nếu có);

- g) Trường hợp Bên Mua vay vốn để mua nhà ở, Bên Mua phải xuất trình văn bản cam kết của bên hỗ trợ vốn để thay mặt Bên Mua thực hiện nghĩa vụ thanh toán với Bên Bán;
- h) Sử dụng nhà ở đúng mục đích theo quy định tại Phụ lục 02;
- i) Tạo điều kiện thuận lợi để Bên Bán và/hoặc doanh nghiệp dịch vụ thực hiện việc quản lý, vận hành nhà ở trong khu nhà ở thấp tầng;
- j) Đảm bảo việc thi công, hoàn thiện nhà ở tới mức đủ điều kiện để đưa vào sử dụng trong thời hạn không quá 12 (mười hai) tháng kể từ ngày bàn giao thực tế;
- k) Ký thoả thuận cam kết tuân thủ Nội quy vào ngày bàn giao thực tế;
- l) Các nghĩa vụ khác theo quy định của Hợp đồng này.

## **ĐIỀU 8. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN**

### **8.1 Quyền của Bên Bán:**

- a) Yêu cầu Bên Mua thanh toán đầy đủ, đúng hạn các khoản thanh toán Bên Mua phải trả theo quy định tại Hợp đồng này; các khoản phí và lệ phí theo quy định của pháp luật và các thoả thuận khác giữa các Bên (nếu có);
- b) Bên Bán có quyền yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao nhà ở theo đúng thời hạn ghi trong thông báo;
- c) Bên Bán có quyền điều chỉnh hoặc lùi ngày bàn giao tuân theo các điều kiện và điều khoản của Hợp đồng này;
- d) Yêu cầu Bên Mua phải khắc phục thiệt hại khi Bên Mua thực hiện việc hoàn thiện, lắp đặt thiết bị gây thiệt hại cho các công trình liền kề. Việc xác định thiệt hại sẽ do Bên Mua và Bên Bán thống nhất bằng văn bản;
- e) Các quyền khác theo quy định của Hợp đồng, Nội quy và theo quy định của pháp luật.

### **8.2 Nghĩa vụ của Bên Bán:**

- a) Xây dựng nhà ở theo đúng thiết kế và danh mục vật liệu mà các Bên đã thoả thuận tại Phụ lục 02, tạo điều kiện để Bên Mua kiểm tra việc xây dựng nhà ở (nếu có yêu cầu);
- b) Trong quá trình thi công xây dựng, nếu có sự thay đổi về vật liệu, trang thiết bị so với thiết kế, Bên Bán chủ động lựa chọn vật liệu, trang thiết bị thay thế có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn so với mô tả trong Hợp đồng.
- c) Trong khi Bên Mua thi công hoàn thiện nhà ở sau khi nhận bàn giao từ Bên Bán, Bên Bán có trách nhiệm kiểm tra, giám sát, nhắc nhở để Bên Mua không làm ảnh hưởng đến các nhà xung quanh, các công trình hạ tầng kỹ thuật chung....
- d) Thực hiện việc bảo hành đối với nhà ở theo quy định tại Điều 5 của Hợp đồng;

- e) Nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;
- f) Nỗ lực hoàn thiện các hồ sơ pháp lý cần thiết để đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở cho Bên Mua;
- g) Bàn giao nhà ở cho Bên Mua sau khi Bên Mua đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán đến hạn theo đúng thoả thuận của Hợp đồng;
- h) Các nghĩa vụ khác theo quy định của Hợp đồng này.

## **ĐIỀU 9. TRÁCH NHIỆM DO VI PHẠM HỢP ĐỒNG**

### **9.1 Vi phạm của Bên Mua:**

a) Trong trường hợp Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán của mình theo Hợp đồng này, Bên Mua đồng ý thanh toán lãi trên số tiền quá hạn cho Bên Bán kể từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày Bên Bán nhận được số tiền chậm trả với tỉ lệ:

- Trong vòng 30 ngày (ba mươi ngày) kể từ ngày đến hạn thanh toán, Bên Mua phải trả đủ số tiền phải nộp theo quy định cộng với phần **lãi suất trong hạn** tính theo ngày chậm thanh toán.

- Từ ngày thứ 31 (ba mươi mốt) kể từ ngày đến hạn thanh toán, Bên Mua phải trả đủ số tiền phải nộp theo quy định cộng với phần **lãi suất quá hạn** tính theo ngày chậm thanh toán.

Quy định này chỉ áp dụng trong trường hợp Bên Mua không được quá 90 ngày (chín mươi ngày) kể từ ngày đến hạn thanh toán.

b) Nếu Bên Mua không thực hiện nghĩa vụ thanh toán quá 90 ngày (chín mươi ngày) kể từ ngày Bên Bán gửi thông báo hợp lệ thì các Bên đồng ý rằng Bên Bán tùy theo quyết định của mình, có quyền áp dụng bất kỳ một, một số hoặc toàn bộ các biện pháp xử lý như dưới đây, tại cùng một thời điểm hoặc tại những thời điểm khác nhau:

- i) Đơn phương chấm dứt Hợp đồng;
- ii) Bên Mua sẽ chịu phạt vi phạm Hợp đồng một khoản tiền tương đương 05% (năm phần trăm) **Tiền bán nhà ở**;
- iii) Buộc Bên Mua phải bồi thường mọi tổn thất và thiệt hại phát sinh, đồng thời được phép thực hiện các biện pháp như nêu tại Điểm c Điều 9.1 dưới đây;
- iv) Có quyền lùi ngày bàn giao dự kiến tương ứng với số ngày chậm thanh toán;

c) Trường hợp Hợp đồng bị chấm dứt theo quy định tại điểm b Điều 9.1 trên đây; Bên Bán có quyền tự do chào bán nhà với người mua mới và Bên Bán sẽ chỉ thanh toán cho Bên Mua khi Bên Bán thu được đủ số tiền từ người mua mới

(bao gồm cả tiền thuế GTGT) một khoản tiền bằng khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp đồng này sau khi đã trừ đi các khoản tiền sau:

- Tiền phạt và/ hoặc tiền lãi theo quy định tại mục a, b Điều 9.1 nêu trên; và
- Khoản chi phí cho môi giới bán hàng cho giai đoạn trước khi ký Hợp đồng này cũng như giai đoạn tìm khách mua mới; và
- Khoản tiền khác bù đắp cho mọi tổn thất và thiệt hại mà Bên Bán phải gánh chịu phát sinh từ việc chấm dứt Hợp đồng này.

d) Trong trường hợp các bên không thống nhất được tổng mức bồi thường thiệt hại nêu trên, tổng mức bồi thường thiệt hại sẽ được ấn định bằng 10% (mười phần trăm) **Tiền bán nhà ở** theo Hợp đồng.

## 9.2 Vi phạm của Bên Bán:

a) Các bên công nhận và đồng ý rằng Bên Bán có trách nhiệm bàn giao nhà ở theo đúng thời hạn đã quy định trong Hợp đồng này và Phụ lục 01 kèm Hợp đồng. Trường hợp Bên Mua đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán đến hạn theo quy định của Hợp đồng mà Bên Bán chậm bàn giao thì sẽ áp dụng quy định tại Điều 4.3 của Hợp đồng.

b) Trường hợp sau 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày hết thời gian gia hạn bàn giao mà Bên Bán không bàn giao nhà được cho Bên Mua thì Bên Mua có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng hoặc yêu cầu Bên Bán cam kết và đảm bảo một thời hạn bàn giao mới.

c) Trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại điểm b Điều 9.2 Hợp đồng này và đã thanh toán đầy đủ, đúng hạn các đợt thanh toán của mình theo Hợp đồng này thì Bên Bán có trách nhiệm trả cho Bên Mua các khoản tiền sau:

- Mọi khoản tiền đã được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán;
- Khoản tiền phạt vi phạm Hợp đồng bằng 05% (năm phần trăm) **Tiền bán nhà ở**;
- Khoản tiền lãi được tính theo **lãi suất quá hạn** trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán tính từ ngày thứ 05 (năm) kể từ Ngày quy định tại điểm b Điều 9.2 Hợp đồng này cho đến ngày chấm dứt Hợp đồng.

Kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng, Bên Mua đã chính thức từ bỏ các quyền liên quan đến nhà ở (trừ quyền được nhận các khoản tiền mà Bên Bán phải hoàn trả theo quy định tại điều này), đồng thời Bên Bán có quyền chào bán nhà ở cho bất cứ bên mua mới nào khác.

d) Trường hợp Bên Mua không gửi thông báo thực hiện quyền chấm dứt Hợp đồng trong vòng 05 ngày (năm ngày) kể từ ngày phát sinh quyền chấm dứt Hợp đồng theo điểm b Điều 9.2 của Hợp đồng này thì các bên đồng ý rằng:

- Bên Mua đã chấp nhận tiếp tục thực hiện Hợp đồng và gia hạn thời gian bàn giao nhà ở cho Bên Bán cho đến khi Bên Bán đủ điều kiện để bàn giao cho Bên Mua theo quy định của Hợp đồng này;

- Bên Mua sẽ nhận bàn giao nhà ở đúng thời hạn nhận bàn giao được Bên Bán nêu trong thông báo bàn giao nhà ở và việc bàn giao được thực hiện theo các quy định về giao nhận nhà ở nêu tại Hợp đồng. Trong trường hợp này, quy định về việc Bên Bán phải trả tiền lãi do chậm bàn giao nhà ở theo quy định tại Điều 9.2 trong Hợp đồng này vẫn tiếp tục được áp dụng cho đến ngày bàn giao thực tế.

e) Để làm rõ, các quy định tại Điều 9.2 của Hợp đồng 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 đó, thời hạn bàn giao dự kiến 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 10. CÁC TRƯỜNG HỢP BẤT KHẢ KHÁNG**

10.1 Trong phạm vi của Hợp đồng này, “**Sự kiện bất khả kháng**” nghĩa là một trong các sự kiện sau đây: bạo động, chiến tranh, tình trạng khẩn cấp quốc gia (dù có tuyên bố hay không), tình trạng chiến sự, khủng bố, rối loạn công cộng, đình công, tẩy chay, lệnh cấm vận, sự ách tắc hoặc ngừng trệ giao thông hoặc các phương tiện khác, bệnh dịch, hoả hoạn, lũ lụt, động đất, bão tố, thủy triều hoặc các thảm họa tự nhiên khác hoặc các sự kiện khác nằm ngoài tầm kiểm soát của con người hoặc các thay đổi chính sách, luật pháp, quyết định của cơ quan có thẩm quyền làm ảnh hưởng đến hoạt động của Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở Hi Brand.

10.2 Việc thực hiện nghĩa vụ Hợp đồng của các bên sẽ được hoãn thực hiện trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Tuy nhiên, Bên bị ảnh hưởng do sự kiện bất khả kháng phải:

- Nhanh chóng gửi thông báo cho Bên kia khi nhận thấy mình không thể thực hiện được nghĩa vụ do sự kiện bất khả kháng;
- Dùng mọi nỗ lực để giảm thiểu ảnh hưởng của sự kiện bất khả kháng;
- Tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng này (bao gồm các nghĩa vụ thanh toán) trong phạm vi có thể;

## **ĐIỀU 11: LUẬT ĐIỀU CHỈNH VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP**

11.1 Hợp đồng này sẽ được hiểu, diễn giải và điều chỉnh theo pháp luật Việt Nam.

11.2 Trường hợp các Bên có tranh chấp về nội dung của Hợp đồng này thì các Bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong trường hợp các Bên

không thương lượng được thì một trong các Bên có quyền yêu cầu toà án nhân dân nơi Bên Bán có trụ sở chính giải quyết theo quy định của pháp luật.

## **ĐIỀU 12: CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG**

### **12.1 Hợp đồng này có thể được chấm dứt theo một trong các trường hợp sau:**

- Các Bên đồng ý chấm dứt Hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, các Bên sẽ thoả thuận các điều kiện và thời hạn chấm dứt;
- Khi các Bên đã hoàn thành các quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng;
- Do sự kiện bất khả kháng theo quy định tại Điều 10.2 của Hợp đồng;
- Hợp đồng bị đơn phương chấm dứt bởi một bên theo Điều 9 của Hợp đồng.

### **12.2 Các thoả thuận khác liên quan đến chấm dứt Hợp đồng:**

- a) Không phụ thuộc vào các quy định khác trong Hợp đồng này, các Bên bằng Hợp đồng này thống nhất rằng Bên Mua không được đơn phương chấm dứt Hợp đồng này vì bất cứ lý do gì ngoại trừ các trường hợp được nêu tại Điều 12.1.
- b) Không phụ thuộc vào các quy định khác trong Hợp đồng này nếu Bên Bán chấp thuận cho Bên Mua chấm dứt Hợp đồng này thì Bên Bán có quyền phạt và yêu cầu bồi thường thiệt hại theo quy định tại Điều 9 của Hợp đồng.

## **ĐIỀU 13: GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỞ HỮU**

13.1 Sau khi Bên Mua thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán và các bên đã ký biên bản bàn giao nhà, Bên Bán có trách nhiệm tiến hành làm thủ tục để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất liên quan đến nhà ở (“**Giấy chứng nhận**”). Tuy nhiên, thủ tục và trình tự xin cấp Giấy chứng nhận phải căn cứ theo quy định của pháp luật và tùy thuộc vào sự xét duyệt của cơ quan có thẩm quyền cũng như việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của Bên Mua. Bên Mua có trách nhiệm phối hợp với Bên Bán trong việc xin cấp Giấy chứng nhận, cụ thể:

- a) Bên Mua phải hợp tác với Bên Bán bằng cách đích thân có mặt tại các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền khi được yêu cầu, cung cấp kịp thời các tài liệu, giấy tờ để xin cấp Giấy chứng nhận;
- b) Bên Mua sẽ chịu trách nhiệm thanh toán đúng hạn mọi khoản phí, lệ phí, loại thuế để được cấp Giấy chứng nhận.

13.2 Bên Mua cam kết có đủ tiêu chuẩn để sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật hiện hành và Bên Bán sẽ không chịu bất kỳ trách nhiệm pháp lý nào trong trường hợp Bên Mua không đủ tiêu chuẩn để sở hữu nhà ở tại Việt Nam hoặc không cung cấp đầy đủ các giấy tờ liên quan.

13.3 Sau khi đã được cấp Giấy chứng nhận, Bên Bán sẽ gửi thông báo bằng văn bản cho Bên Mua, trong đó ghi rõ:

- a) Khoản thanh toán lần cuối cùng của Tiền bán nhà ở;
- b) Các khoản chi phí khác (nếu có) liên quan đến việc xin cấp Giấy chứng nhận;
- c) Ngày hai bên bàn giao Giấy chứng nhận.

Bên Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền trên cho Bên Bán trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày nhận được thông báo. Bên Bán chỉ tiến hành bàn giao Giấy chứng nhận sau khi Bên Mua hoàn tất việc thanh toán nêu trên.

13.4 Trong trường hợp Bên Mua không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nghĩa vụ tài chính còn thiếu trong khoảng thời gian quy định tại thông báo chính thức, Bên Mua chấp thuận việc Bên Bán vẫn có quyền áp dụng các quy định về phạt vi phạm hoặc chấm dứt Hợp đồng, kể cả khi giấy chứng nhận đã được cấp cho Bên Mua.

13.5 Trong trường hợp Bên Bán buộc phải áp dụng quy định về chấm dứt Hợp đồng khi Giấy chứng nhận đã được cấp cho Bên Mua, mọi khoản chi phí, lệ phí hành chính, án phí tố tụng (nếu có) để huỷ giấy chứng nhận này sẽ do Bên Mua gánh chịu. Bên Bán sẽ khấu trừ tất cả các khoản chi phí này vào số tiền phải hoàn trả cho Bên Mua sau khi chấm dứt Hợp đồng.

## **ĐIỀU 14: THÔNG TIN VÀ THÔNG BÁO**

14.1 Tất cả các Thông báo, thư từ giao dịch, đề nghị thanh toán... trong quá trình thực hiện hợp đồng này đều phải được lập thành văn bản và gửi đến địa chỉ đã viết ở trên hoặc địa chỉ thay đổi sau này theo thông báo bằng văn bản của các Bên. Trong trường hợp Bên nào thay đổi địa chỉ gửi thông báo phải báo trước bằng văn bản cho Bên kia;

14.2 Mọi thông báo, đề nghị, yêu cầu thanh toán... do một Bên gửi cho Bên kia theo Hợp đồng này sẽ xem như được Bên kia nhận trong các trường hợp sau:

- Vào ngày nhận nếu giao tận tay;
- Vào ngày bên gửi nhận được xác nhận đã chuyển fax thành công (trong trường hợp chuyển fax);
- Vào ngày thứ ba sau ngày gửi nếu gửi bằng chuyển phát nhanh hoặc thư đảm bảo có báo phát;
- Vào thời điểm thông báo, đề nghị, yêu cầu thanh toán... đó được nhập vào hệ thống thông tin do Bên Mua đăng ký hợp lệ trong Hợp đồng (khi Bên Bán gửi cho Bên Mua) hoặc do Bên Bán chỉ định/cung cấp hợp lệ (khi Bên Mua gửi cho Bên Bán) trong trường hợp gửi bằng thư điện tử

Trong các trường hợp nêu trên, nếu ngày có liên quan là ngày Chủ nhật hoặc ngày lễ của Việt Nam thì các thông báo, đề nghị, yêu cầu thanh toán... nói trên sẽ được xem là được Bên kia nhận vào ngày làm việc tiếp theo.



14.3 Tất cả mọi thông báo bằng văn bản là một bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng này.

## **ĐIỀU 15: PHỤ LỤC VÀ TÀI LIỆU ĐÍNH KÈM**

15.1 Các Phụ lục kèm theo sau đây là một phần không thể tách rời của Hợp đồng:

- Phụ lục 01: Thông tin chi tiết;
- Phụ lục 02: Thông tin sản phẩm;
- Phụ lục 03: Dịch vụ quản lý;

15.2 Các Bên đồng ý rằng Bên Bán có quyền sửa đổi các phụ lục đính kèm Hợp đồng (trừ Phụ lục 01, 02 của Hợp đồng này) khi đã hoàn tất xây dựng nhà ở phù hợp với yêu cầu thực tế để bảo đảm Khu nhà ở thấp tầng La Casta là một khu đô thị văn minh, hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội cũng như đảm bảo việc đáp ứng các yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

15.3 Các Bên cùng đồng ý rằng: Hợp đồng này cùng với Phụ lục và các tài liệu khác đính kèm Hợp đồng tạo thành một thoả thuận hoàn chỉnh giữa các Bên và thay thế toàn bộ các thoả thuận, ghi nhớ bằng văn bản hoặc bằng miệng trước đó liên quan đến nội dung cơ bản của Hợp đồng này.

15.4 Mọi thay đổi, bổ sung Hợp đồng, tài liệu đính kèm Hợp đồng này đều được lập thành văn bản và phải được các Bên ký mới có giá trị, trừ những tài liệu quy định tại Điều 14.1.

## **ĐIỀU 16: ĐIỀU KHOẢN CHUNG**

16.1 Việc ký kết hợp đồng này do hai bên hoàn toàn tự nguyện, thống nhất và cùng cam kết thực hiện nghiêm chỉnh các điều khoản ghi trong Hợp đồng.

16.2 Nếu bất cứ điều khoản nào của Bản hợp đồng này bị bất cứ Tòa án có thẩm quyền nào tuyên bố vô hiệu, những điều khoản còn lại không bị ảnh hưởng và vẫn giữ nguyên hiệu lực thực hiện đầy đủ.

## **ĐIỀU 17: HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG**

17.1 Hợp đồng có hiệu lực kể từ ngày ký.

17.2 Hợp đồng này được lập thành 04 (bốn) bản, Bên Bán giữ 03 (ba) bản, Bên Mua giữ 01 (một) bản, các bản có giá trị pháp lý như nhau.

17.3 Trong trường hợp Bên Mua là người nước ngoài, Hợp đồng sẽ được lập thêm 02 (hai) bản bằng tiếng Anh, mỗi bên giữ 01 bản tiếng Anh.

Trường hợp có sự khác biệt giữa bản tiếng Anh và bản tiếng Việt thì bản tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.

**ĐẠI DIỆN BÊN MUA**

**ĐẠI DIỆN BÊN BÁN  
TỔNG GIÁM ĐỐC**

**PARK CHUN SEON**

**PHỤ LỤC 01**  
**THÔNG TIN CHI TIẾT**

**1. Ngày ký kết Hợp đồng:** là ngày      tháng      năm

**2. Ngày bàn giao dự kiến:** là ngày 31/3/2018

Ngày bàn giao dự kiến có thể sớm hơn nhưng không muộn quá 90 ngày (chín mươi) kể từ ngày 31/3/2018.

**3. Tiền bán nhà ở:**

- Giá trị quyền sử dụng đất:                      VN đồng (*Bằng chữ:*      )

- Giá trị nhà:                      VN đồng (*Bằng chữ:*      )

- Tổng giá trị nhà ở và giá trị quyền sử dụng đất (**Tiền bán nhà ở**):                      VN đồng (*Bằng chữ:*      ).

**Tiền bán nhà ở** đã bao gồm thuế GTGT trừ các loại thuế, phí, lệ phí và các phí tổn khác liên quan đến việc đăng ký và chuyển quyền sở hữu nhà.

Bên Mua sẽ chịu trách nhiệm thanh toán các khoản trên.

4. Trường hợp diện tích đất và/hoặc diện tích sàn xây dựng của nhà ở tại thời điểm đo đạc để tiến hành bàn giao vào ngày bàn giao kỹ thuật có thay đổi quá 01% (một phần trăm) so với diện tích được mô tả tại Phụ lục 02 của Hợp đồng, các bên thống nhất điều chỉnh giá bán để bổ sung hoặc đối trừ một khoản tiền tương ứng với phần chênh lệch theo mỗi m<sup>2</sup> diện tích đất hoặc diện tích sàn xây dựng.

**Ghi chú:** Số tiền chênh lệch này sẽ được đối trừ hoặc bổ sung vào đợt thanh toán cuối cùng theo thông báo chính thức.

**5. Lịch biểu thanh toán nhà ở:**

| <b>Lần thanh toán</b> | <b>Tiền bán nhà (VNĐ)</b> | <b>Ngày nộp</b>   | <b>Tiến độ xây dựng tương ứng</b> |
|-----------------------|---------------------------|---|-----------------------------------|
| Lần 1                 | 25%                       | Trước hoặc muộn nhất vào ngày hai Bên ký Hợp đồng này.  | Hoàn thành móng                   |
| Lần 2                 | 25 %                      | Sau 2 tháng   |                                   |
| Lần 4                 | 45 %                      | Ngày bàn giao được chỉ định<br>Dự kiến 31/3/2017  | Hoàn thành xây dựng               |
| Lần 5                 | 05 %                      | Trước hoặc muộn nhất vào ngày nêu trong Thông báo thanh toán lần cuối và bàn giao giấy chứng nhận quyền sở hữu. |                                   |

**6. Khu nhà ở thấp tầng La Casta:** (trong Quyết định quy hoạch được ký hiệu là H-TT) thuộc Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở HiBrand, nằm trong Khu đô thị mới Văn Phú, tại phường Phú La, quận Hà Đông, TP Hà Nội.

**Lưu ý:**

- Để tránh xảy ra tranh chấp khi Bên Mua thực hiện việc thanh toán theo tiến độ, Bên Mua đồng ý rằng Bên Bán có toàn quyền xác định về việc xây dựng đã hoàn tất toàn bộ hoặc một phần các hạng mục thi công theo tiến độ quy định tại Phụ lục 2 mà không cần Các Bên phải ký bên bản nghiệm thu từng hạng mục.

**ĐẠI DIỆN BÊN MUA**

**ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**

**TỔNG GIÁM ĐỐC**

**PARK CHUN SEON**

**PHỤ LỤC 02**  
**THÔNG TIN SẢN PHẨM**

|            |  |   |
|------------|--|---|
| <b>I.</b>  | <b>SƠ ĐỒ VỊ TRÍ VÀ MẶT BẰNG</b><br>(Xem bản vẽ đính kèm) |   |
| <b>II.</b> | <b>MÔ TẢ NHÀ Ở</b>                                       |   |
| 1          | Tên dự án:   | Đầu tư xây dựng Khu nhà ở Hibrand   |
| 2          | Địa chỉ:   | Khu nhà ở thấp tầng La Casta: (trong Quyết định quy hoạch được ký hiệu là H-TT) là một phần của Đầu tư xây dựng Khu nhà ở Hibrand, nằm trong Khu đô thị mới Văn phú, phường Phú La, quận Hà Đông, TP Hà Nội.  |
| 3          | Vị trí lô đất và ký hiệu:                                | - Căn số<br>- Block<br>- Lô đất H-TT  |
| 4          | Diện tích lô đất:  | m <sup>2</sup>  |
| 5          | Diện tích xây dựng:                                      | m <sup>2</sup>  |
| 6          | Tổng diện tích sàn xây dựng (không bao gồm mái):         | m <sup>2</sup>  |
| 7          | Tầng cao công trình:                                     | 04  |
| 8          | Mục đích sử dụng:  | Nhà ở <input type="checkbox"/> Nhà ở hỗn hợp <input type="checkbox"/>   |
| 9          | Loại hình sở hữu:  | Sở hữu riêng  |
| 10         | Loại hình:   | Liên kề   |
| 11         | Mức độ hoàn thiện:                                       |   |
| -          | Kết cấu chính  | - Phần ngầm: Móng cọc bê tông cốt thép.<br>- Phần thân: Khung bê tông cốt thép chịu lực, bao gồm bản thang lên các tầng.<br>- Tường bao che: Xây gạch nung mác 75#, vữa xi măng mác 75#   |
| -          | Hoàn thiện mặt ngoài nhà:                                | - Mặt ngoài tường tầng 1: Trát vữa xi măng mác 75#, sơn hoàn thiện bằng sơn ICI Dulux ngoài trời hoặc tương đương, kết hợp ốp lát đá tự nhiên trang trí.<br>- Mặt ngoài tường tầng 2 trở lên: Trát vữa xi măng mác 75#, sơn hoàn thiện bằng sơn ICI Dulux |

|   |                       |   |
|---|-----------------------|---|
|   |                       | <p>ngoài trời hoặc tương đương, kết hợp các chi tiết hoa văn, phào chỉ, mái vòm và lan can sắt trang trí.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cửa đi: Khung nhôm Việt Pháp hoặc tương đương, kính cường lực dày 10-12mm Hải Long hoặc tương đương, phụ kiện KinLong hoặc tương đương.</li> <li>- Cửa gara ô tô (đối với căn có gara ô tô): Cửa cuốn sơn tĩnh điện, bao gồm gồm mô tơ và lưu điện.</li> <li>- Cửa sổ: Khung nhôm Việt Pháp hoặc tương đương, kính dán 2 lớp dày 8,38mm Hải Long hoặc tương đương, phụ kiện KinLong hoặc tương đương.</li> <li>- Phần mái: Sử dụng tấm lợp công nghệ cao chống thấm dột, bền màu. Lót mái bằng tấm cement board dày 8mm. Khung đỡ mái bằng hệ thép mạ kẽm .</li> </ul> |
| - | Hoàn thiện trong nhà: | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Láng nền tầng 1 tạo phẳng bằng vữa xi măng mác 75#.</li> <li>- Các hạng mục khác không hoàn thiện.</li> </ul>  |
| - | Hoàn thiện sân:       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lát gạch hoặc đá tự nhiên.</li> </ul>  |
| - | Cấp nước              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Thi công bể nước ngầm.</li> <li>- Lắp đặt máy bơm nước từ bể nước ngầm lên bể nước mái.</li> <li>- Lắp đặt ống cấp nước trực chính nhà ở.</li> <li>- Lắp đặt bồn nước mái bằng inox (1,5m<sup>3</sup>).</li> <li>- Lắp đặt máy bơm tăng áp đặt trên mái.</li> </ul>  |
| - | Thoát nước            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Thi công bể phốt ngầm.</li> <li>- Lắp đặt ống thông hơi bể phốt.</li> <li>- Lắp đặt ống thoát nước thải trực chính.</li> <li>- Lắp đặt ống thoát nước mưa.</li> </ul>  |
| - | Phần điện             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Thi công hệ thống cọc tiếp địa tầng 1.</li> <li>- Cung cấp đầu chờ cấp điện và thông tin liên lạc tại tầng 1.</li> </ul>   |
| - | Điều hòa              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Không thi công</li> </ul>  |

**Ghi chú:**

Các Bên bằng Hợp đồng này xác nhận và đồng ý rằng:

- Không phụ thuộc vào các quy định khác trong Hợp đồng, Bên Bán theo toàn quyền quyết định của mình hoặc theo yêu cầu của cơ quan địa phương hoặc cơ quan khác có thẩm quyền, có thể thực hiện các thay đổi trong thiết kế của nhà ở khác với các chi tiết quy định tại Hợp đồng này cũng như trong bất kỳ tài liệu tiếp thị và nhà ở trưng bày mẫu nhằm đảm bảo tính đồng bộ của quy hoạch chung của Dự án nhưng phải thông báo bằng văn bản tới Bên Mua; và

- Bên Bán có quyền thay thế những vật liệu khác có chất lượng và tiêu chuẩn tương tự thay cho các vật liệu dự định nêu trên.

**ĐẠI DIỆN BÊN MUA**

**ĐẠI DIỆN BÊN BÁN  
TỔNG GIÁM ĐỐC**

**PARK CHUN SEON**

**PHỤ LỤC 03**  
**DỊCH VỤ QUẢN LÝ**

Dịch vụ quản lý khu nhà ở La Casta bao gồm các hoạt động cung cấp dịch vụ vận hành, duy trì hoạt động của hệ thống trang thiết bị và các hoạt động khác liên quan đến cuộc sống của người cư ngụ tại khu nhà ở, bao gồm:

1. Đổ rác;
2. Làm vệ sinh khu vực công cộng;
3. Làm vườn, chăm sóc cây xanh;
4. An ninh 24/24;
5. Công việc hành chính đối với khu nhà ở;
6. Điện chiếu sáng công cộng;
7. Kiểm tra, bảo dưỡng, sửa chữa hệ thống hạ tầng khu nhà ở.

**ĐẠI DIỆN BÊN MUA**

**ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**  
**TỔNG GIÁM ĐỐC**

**PARK CHUN SEON**