

GELEXIMCO

TẬP ĐOÀN GELEXIMCO - CÔNG TY CP

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở

(Số: 0400.2701/2018)

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở

DỰ ÁN: KHU ĐÔ THỊ MỚI HAI BÊN ĐƯỜNG LÊ TRỌNG TẤN

ĐỊA CHỈ: PHƯỜNG DƯƠNG NỘI, QUẬN HÀ ĐÔNG, TP HÀ NỘI

KHU C LÔ C14-LK7 Ô 19

Năm 2018

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở**(Số: 0406.2/HĐMB/2018)**Căn cứ:

- Bộ Luật dân sự năm 2015;
- Luật đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Nhà ở năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Các văn bản pháp luật hiện hành có liên quan;
- Căn cứ nhu cầu và năng lực của Hai bên,

Hôm nay, ngày .11. tháng .06. năm 2018, chúng tôi gồm:**I. Bên bán: (Sau đây được gọi là Bên A)****TẬP ĐOÀN GELEXIMCO - CÔNG TY CP**

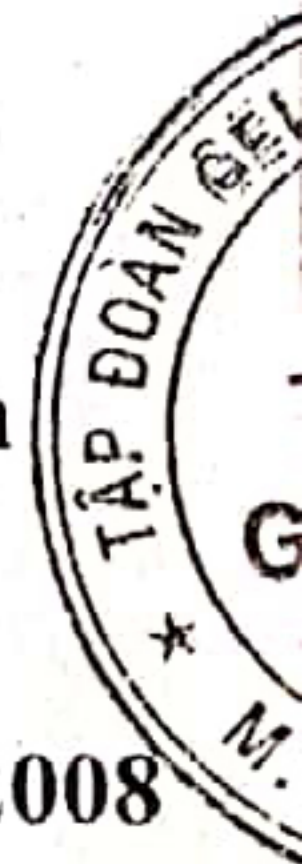
- Địa chỉ: 36 Hoàng Cầu - Phường Ô Chợ Dừa - Quận Đống Đa - Thành phố Hà Nội.
- Điện thoại: 024.35141199; Fax: 024.35143939
- Số tài khoản: 1221006526088 Tại: Ngân hàng TMCP An Bình - CN Hà Nội, PGD Hoàng Cầu
- Mã số thuế: 0100514947
- Đại diện theo ủy quyền: Bà Đỗ Thị Hải Yến
- Chức vụ: Phó Giám đốc phụ trách kinh doanh chi nhánh Công ty tại Hà Tây

(Theo Giấy uỷ quyền số 859/UQ-GELEXIMCO do Tổng giám đốc Tập Đoàn GELEXIMCO - Công ty CP, ký ngày 14/07/2017)**II. Bên mua: (Sau đây được gọi là Bên B)****ÔNG/BÀ :**

- Hộ khẩu thường trú: **Đông Anh - Hà Nội.**
- Địa chỉ liên hệ: **Từ Liêm - Hà Nội.**
- Giấy CMND/CC số: **011709971** do: **CA Hà Nội** cấp ngày: **18/06/2008**
- Số Điện thoại: NR: Di động: **0904489939**
- Số tài khoản: **1221013622015** Tại Ngân hàng: **ABB - CN Hà Nội**
- Email:
- Mã số thuế:

Bên A và Bên B sau đây được gọi chung là "Hai bên" hoặc "Các bên"

Sau khi Bên A giới thiệu rõ và Bên B đã nghiên cứu kỹ về hồ sơ pháp lý Dự án, thiết kế quy hoạch và thiết kế của căn nhà, hiểu rõ về lô đất, vị trí, các quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, của Bên A về mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng, chiều cao xây dựng và các quy định có liên quan khác đến việc mua bán nhà ở, Hai bên đi đến ký kết Hợp đồng với các điều khoản cụ thể như sau:



(Handwritten signature)

ĐIỀU 1: ĐẶC ĐIỂM CHÍNH CỦA NHÀ Ở MUA BÁN

Bên A đồng ý bán, Bên B đồng ý mua nhà ở tại Khu đô thị mới Lê Trọng Tấn - Geleximco gắn liền với nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (sau đây gọi chung là nhà/nhà ở hay căn nhà), cụ thể như sau:

1. Loại nhà ở (Biệt thự/Biệt thự song lập/Nhà vườn/Nhà liền kề): **Liên Kề**

2. Địa chỉ nhà ở

Lô: C14 - LK7 Ô: 19 Khu: C Khu đô thị mới Lê Trọng Tấn - GELEXIMCO
phường Dương Nội, quận Hà Đông, tp Hà Nội.

3. Tổng diện tích sàn xây dựng (diện tích sàn): **366,87 m²**

4. Tổng diện tích sử dụng đất ở chuyển nhượng (diện tích đất): **100,0 m²**, trong đó:

Sử dụng riêng **100,0 m²** Sử dụng chung: 0,0m².

Nguồn gốc sử dụng đất : Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

5. Mức độ hoàn thiện của căn nhà: **xây thô và hoàn thiện mặt ngoài**

(chi tiết theo Phụ lục kèm theo).

6. Giấy tờ pháp lý về nhà ở, đất ở:

- Quyết định số 1978/QĐ-UBND ngày 15/11/2006 của UBND tỉnh Hà Tây (nay là UBND thành phố Hà Nội) về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Hai bên đường Lê Trọng Tấn thuộc huyện Hoài Đức và thị xã Hà Đông, Tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội).

- Quyết định số 1269/QĐ-UBND ngày 19/07/2007 của UBND tỉnh Hà Tây (nay là UBND thành phố Hà Nội) cho phép Công ty cổ phần XNK tổng hợp Hà Nội (nay là Tập Đoàn GELEXIMCO - Công ty CP) đầu tư dự án Khu đô thị mới Lê Trọng Tấn GELEXIMCO;

- Quyết định số 1931/QĐ-UBND ngày 23/10/2007 của UBND tỉnh Hà Tây về việc thu hồi 809.357,3 m² đất trên địa bàn xã Dương Nội, thành phố Hà Đông; giao Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Hà Nội (nay là Tập Đoàn GELEXIMCO - Công ty CP) đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Lê Trọng Tấn - GELEXIMCO (giai đoạn II);

- Quyết định số 2495/QĐ-UBND ngày 21/12/2007 của UBND tỉnh Hà Tây về việc thu hồi 521.975,3 m² đất trên địa bàn xã An Khánh và xã La Phù, huyện Hoài Đức; giao Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Hà Nội (nay là Tập Đoàn GELEXIMCO - Công ty CP) đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Lê Trọng Tấn - GELEXIMCO (giai đoạn II);

ĐIỀU 2: GIÁ BÁN NHÀ Ở VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

2.1. Giá bán nhà ở

2.1.1. Giá bán nhà ở được tính trên cơ sở tổng Giá trị quyền sử dụng đất và Giá trị nhà ở.

- Giá trị quyền sử dụng đất:

Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá chuyển nhượng 01 m² đất

100,00 m² x 12.000.000 VND/m² = 1.200.000.000 VNĐ

Bằng chữ:

Một tỷ, hai trăm triệu đồng chẵn.

- Giá trị nhà ở:

Giá trị nhà ở được xác định theo nguyên tắc sau :

Giá trị nhà ở = Diện tích sàn x Đơn giá bán ra 01 m² sàn

$$366,87 \text{ m}^2 \times 3.806.940 \text{ VNĐ/m}^2 = 1.396.652.000 \text{ VNĐ}$$

Bằng chữ: *Một tỷ, ba trăm chín mươi sáu triệu, sáu trăm năm mươi hai nghìn đồng chẵn.*

Tổng Giá bán nhà ở là: **2.596.652.000 VNĐ**

Bằng chữ: *Hai tỷ, năm trăm chín mươi sáu triệu, sáu trăm năm mươi hai nghìn đồng chẵn.*

Giá bán nhà ở đã có thuế giá trị gia tăng theo quy định hiện hành của nhà nước và không thay đổi, trừ trường hợp quy định tại điểm 2.1.2 dưới đây. Giá trên chưa có các khoản chi phí (thuế, phí, lệ phí ...) liên quan đến thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở) theo quy định của pháp luật; các chi phí này do bên B chi trả.

2.1.2. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, Giá bán nhà ở được điều chỉnh khi:

(i) có sự thay đổi của nhà nước về chính sách thuế bao gồm nhưng không giới hạn việc tăng thuế giá trị gia tăng; trong trường hợp này, mức thuế suất được điều chỉnh tăng theo quy định của nhà nước;

(ii) sự biến động giá của một/một số loại vật liệu cơ bản như sắt/thép xây dựng, xi măng, gạch xây dựng tăng lớn hơn 10% (mười phần trăm) trở lên so với thời điểm ký Hợp đồng (căn cứ vào thông báo giá của cơ quan có thẩm quyền tại thời điểm Bên A ra thông báo thu tiền), Bên A được điều chỉnh tăng đơn giá bán ra 01m² sàn, tuy nhiên mức điều chỉnh này không vượt quá 10%(mười phần trăm) Đơn giá bán ra 01m² sàn nêu trên.

2.2. Phương thức thanh toán

2.2.1. Thời hạn thanh toán Giá bán nhà ở:

- Đợt 1: Trong vòng 02 ngày kể từ ngày Hai bên ký Hợp đồng này, chậm nhất là ngày 06/06/2018

Bên B có trách nhiệm thanh toán cho Bên A số tiền là: **778.996.000 VNĐ**

Bằng chữ: *Bảy trăm bảy mươi tám triệu, chín trăm chín mươi sáu nghìn đồng chẵn.*

- Đợt 2: Trong vòng 02 ngày kể từ ngày đến hạn đợt 1 Giá bán nhà ở, chậm nhất là ngày 08/06/2018

Bên B có trách nhiệm thanh toán cho bên A số tiền là: **421.004.000 VNĐ**

Bằng chữ: *Bốn trăm hai mươi một triệu, không trăm lẻ bốn nghìn đồng chẵn.*

- Đợt 3: Trong vòng 02 ngày kể từ ngày đến hạn đợt 2 Giá bán nhà ở, chậm nhất là ngày 10/06/2018

Bên B có trách nhiệm thanh toán cho Bên A số tiền là: **418.996.000 VNĐ**

Bằng chữ: *Bốn trăm mười tám triệu, chín trăm chín mươi sáu nghìn đồng chẵn.*

- Đợt 4: Trong vòng 08 ngày kể từ ngày đến hạn đợt 3 (tương đương sàn tầng 2), chậm nhất là ngày

18/06/2018 Bên B có trách nhiệm thanh toán tiếp cho Bên A số tiền là: **279.330.000 VNĐ**

Bằng chữ: *Hai trăm bảy mươi chín triệu, ba trăm ba mươi nghìn đồng chẵn.*

- Đợt 5: Trong vòng 01 tháng kể từ ngày đến hạn đợt 4 (tương đương cất nóc), chậm nhất là ngày

18/07/2018 Bên B có trách nhiệm thanh toán tiếp cho Bên A là: **349.163.000 VNĐ**

Bằng chữ: *Ba trăm bốn mươi chín triệu, một trăm sáu mươi ba nghìn đồng chẵn.*

- Đợt 6: Trong vòng 02 tháng kể từ ngày đến hạn đợt 5 (khi có thông báo bàn giao nhà, chậm nhất là ngày 18/09/2018 Bên B có trách nhiệm thanh toán cho Bên A số tiền còn lại là:

219.330.000 VND

Bằng chữ: Hai trăm mười chín triệu, ba trăm ba mươi nghìn đồng chẵn.

- Đợt 7: Trong vòng 07 ngày kể từ khi Bên A gửi thông báo thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho Bên B, Bên B có trách nhiệm thanh toán cho Bên A số tiền còn lại là:

129.833.000 VND

Bằng chữ: Một trăm hai mươi chín triệu, tám trăm ba mươi ba nghìn đồng chẵn.

2.2.2. Việc chuyển tiền được thực hiện bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản hoặc hình thức khác phù hợp với quy định của pháp luật, theo thỏa thuận bằng văn bản của Hai bên.

Trong trường hợp Bên B chuyển khoản cho Bên A, Bên B phải ghi đầy đủ, chính xác các thông tin với nội dung sau:

- Đơn vị nhận tiền: Tập đoàn GELEXIMCO - Công ty CP
- Số tài khoản: 1221006526088 Tại: Ngân hàng TMCP An Bình - CN Hà Nội, PGD Hoàng Cầu
- Nội dung chuyển tiền: Thanh toán tiền (Đợt...) theo Khoản 2.2...Điều 2 Hợp đồng mua bán nhà ở số...../HDMB/201.. ngày...tháng...năm 201...

ĐIỀU 3: GIAO NHẬN NHÀ

3.1. Thời gian giao nhận nhà:

Dự kiến sau 12 tháng kể từ ngày Hợp đồng này có hiệu lực. Hai bên thống nhất thời gian, thủ tục giao nhận nhà cụ thể Bên A sẽ thông báo cho Bên B trước 15 (mười lăm) ngày.

3.2. Bên B có nghĩa vụ hoàn thành thủ tục và nhận bàn giao nhà đúng thời hạn, theo nội dung thông báo của Bên A và quy định trong hợp đồng này. Nếu Bên B vi phạm cam kết này, Bên B phải hoàn toàn chịu trách nhiệm phát sinh, bao gồm nhưng không giới hạn bởi các trách nhiệm sau:

- Tự làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.
- Tính an ninh của căn nhà.
- Trường hợp Bên A cung cấp dịch vụ trông coi, Bên A sẽ tính thêm chi phí trông coi căn nhà theo mức 100.000 VND/01 ngày (Một trăm nghìn đồng/một ngày). Thời gian bắt đầu tính chi phí trông coi là kể từ ngày đến hạn nhận bàn giao theo thông báo quy định tại Khoản 3.1 trên đến ngày Bên B nhận bàn giao.

3.3. Bên A có quyền chỉ bàn giao nhà cho Bên B sau khi Bên B đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Bên A theo đúng cam kết trong Hợp đồng này và hoàn thành thủ tục nhận bàn giao nhà đúng thời hạn, theo nội dung thông báo của Bên A cũng như quy định trong Hợp đồng này.

3.4. Việc bàn giao nhà ở được lập thành biên bản có chữ ký xác nhận của Hai bên. Tuy nhiên, nếu vào ngày bàn giao nhà ở theo thông báo của Bên A mà Bên B không có mặt để tiếp nhận việc bàn giao nhà thì Bên B được coi là đã ký vào Biên bản bàn giao nhà ở và việc bàn giao được coi là đã tiến hành. Ngày bàn giao được xác định là ngày theo thông báo của Bên A.

ĐIỀU 4 : BẢO HÀNH

4.1. Thời hạn bảo hành theo quy định của pháp luật và được tính kể từ thời điểm đến hạn nhận bàn giao nhà ở quy định tại Khoản 3.1 Điều 3 Hợp đồng này.

4.2. Nội dung bảo hành nhà bao gồm khắc phục, sửa chữa các hư hỏng về kết cấu chính của nhà ở thuộc phạm vi trách nhiệm của Bên A và do lỗi của Bên A. Riêng đối với các thiết bị khác (nếu có) gắn với nhà ở thì Bên A thực hiện bảo hành theo thời hạn quy định của nhà sản xuất.

Việc bảo hành không áp dụng đối với các thiệt hại, hư hỏng do bất khả kháng hoặc không phải do lỗi của Bên A trong đó bao gồm nhưng không giới hạn bởi việc do Bên B tự ý thay đổi kết cấu, kiến trúc căn nhà so với bản vẽ hoàn công mà không được Bên A chấp thuận bằng văn bản.

4.3. Trong vòng 24 (hai mươi tư) tiếng kể từ thời điểm xảy ra sự cố hoặc phát hiện ra sự cố/nguy cơ xảy ra sự cố thuộc phạm vi bảo hành của Bên A, Bên B có trách nhiệm thông báo bằng văn bản ngay cho Bên A hoặc người có thẩm quyền của Bên A. Nếu việc thông báo chậm trễ của Bên B gây ra/làm tăng thiệt hại thì Bên A không phải bồi thường thiệt hại này.

4.4. Sau thời hạn bảo hành theo quy định tại Khoản 4.1, việc khắc phục, sửa chữa những hư hỏng thuộc trách nhiệm của Bên B

ĐIỀU 5 : QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ, TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC BÊN

5.1. Quyền và nghĩa vụ, trách nhiệm Bên A

* Quyền của Bên A

- Yêu cầu Bên B chuyển trả đủ tiền theo đúng thời hạn và phương thức thỏa thuận trong Hợp đồng.
- Yêu cầu Bên B nhận bàn giao nhà theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng; hủy Hợp đồng nếu Bên B vi phạm quy định của Hợp đồng về giao nhận nhà, trong đó có việc Bên B nhận bàn giao nhà không đúng thời hạn.
- Yêu cầu Bên B bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên B gây ra.
- Tạm ngừng thực hiện Hợp đồng, đình chỉ hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền đình chỉ hoạt động của Bên B nếu Bên B vi phạm cam kết trong Hợp đồng.
- Đơn phương chấm dứt hoặc hủy bỏ Hợp đồng khi Bên B vi phạm điều kiện để đơn phương chấm dứt hoặc hủy bỏ (do Hai bên thỏa thuận trong Hợp đồng hoặc theo quy định của pháp luật).
- Quản lý, giám sát Bên B trong quá trình thi công hoàn thiện căn nhà.
- Yêu cầu Bên B thực hiện nghiêm chỉnh các quy định của Bên A, đơn vị có thẩm quyền liên quan tới việc quản lý, xây dựng, thực hiện, khai thác, sử dụng khu đô thị mới, khu nhà ở.
- Tổ chức thực hiện các hoạt động dịch vụ quản lý sử dụng nhà ở, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các dịch vụ khác có liên quan trong phạm vi dự án theo quy định.
- Các quyền khác tương ứng với nghĩa vụ của Bên B, theo thỏa thuận của Hai bên và quy định của pháp luật.

* Nghĩa vụ, trách nhiệm của Bên A

- Thi công xây dựng phần thô và hoàn thiện mặt ngoài của căn nhà theo cam kết trong Hợp đồng này.
- Cung cấp thông tin về vị trí, diện tích đất chuyển nhượng và về nhà ở mua bán.

- Cung cấp cho Bên B bản vẽ hoàn công căn nhà.
- Bàn giao nhà cho Bên B đảm bảo chất lượng và các điều kiện khác đã thỏa thuận trong Hợp đồng.
- Bảo hành nhà theo thoả thuận của Hai bên và quy định của pháp luật.
- Phối hợp với Bên B hoàn thiện hồ sơ pháp lý cần thiết để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở sang cho Bên B theo quy định của pháp luật.
- Hoàn trả cho Bên B số tiền Bên A đã nhận được từ Bên B nếu Hợp đồng bị đơn phương hủy bỏ. Tuy nhiên, nếu việc đơn phương, hủy bỏ này do lỗi của Bên B thì Bên A chỉ hoàn trả số tiền mà Bên B được nhận lại sau khi Bên A nhận được toàn bộ số tiền thanh toán của Bên thứ ba (do bán được căn nhà cho Bên thứ ba) và Bên A đã khấu trừ các khoản tiền mà Bên B có nghĩa vụ phải chuyển cho Bên A theo cam kết.
- Các nghĩa vụ khác theo thoả thuận bằng văn bản của Hai bên và quy định của pháp luật.

5.2. Quyền và nghĩa vụ Bên B

* Quyền của Bên B

- Được nhận bàn giao nhà, nhận Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, nhận hồ sơ, giấy tờ khác có liên quan theo thoả thuận trong Hợp đồng này.
- Yêu cầu Bên A hoàn thành các thủ tục mua bán nhà cũng như chuyển giao quyền sở hữu nhà ở gắn với quyền sử dụng đất ở theo thoả thuận trong Hợp đồng này.
- Chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ quy định trong Hợp đồng này hoặc chuyển nhượng Hợp đồng này cho Bên thứ ba theo quy định tại Điều 8 Hợp đồng này.
- Yêu cầu Bên A bảo hành theo thoả thuận bằng văn bản của Hai bên và quy định của pháp luật.
- Các quyền khác theo thoả thuận bằng văn bản của Hai bên và quy định của pháp luật.

* Nghĩa vụ, trách nhiệm của Bên B

- Chuyển trả cho Bên A đầy đủ, đúng thời hạn và đúng phương thức số tiền nêu tại Điều 2 Hợp đồng cùng các chi phí phát sinh khác (nếu có) theo nội dung thông báo của Bên A. Nếu Bên B vi phạm thì Bên B phải trả thêm cho Bên A một khoản tiền tính theo lãi suất nợ quá hạn do Ngân hàng được Bên A công bố tại thời điểm chậm trả trên số tiền chậm trả. Tuy nhiên, nếu thời gian chậm trả quá 15 (mười lăm) ngày thì tùy thuộc vào quyết định của mình, Bên A còn có quyền đơn phương chấm dứt hoặc hủy bỏ Hợp đồng bất cứ lúc nào và yêu cầu Bên B bồi thường thiệt hại (nếu có), đồng thời Bên B phải chịu phạt 5% (năm phần trăm) Giá bán nhà ở.
- Cung cấp chính xác thông tin và thông báo ngay cho Bên A bằng văn bản khi có sự thay đổi về thông tin liên quan tới Bên B nhằm đảm bảo liên lạc giữa Hai bên; đảm bảo thông tin liên quan tới Bên B phải đủ điều kiện theo quy định để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở sang cho Bên B. Bên B phải hoàn toàn chịu trách nhiệm về các đề phát sinh do vi phạm cam kết này.
- Trong quá trình Bên A thi công, Bên B không được tự ý vào công trường đang xây dựng nếu chưa được Bên A đồng ý bằng văn bản. Nếu bên B tự ý vào công trường đang xây dựng mà chưa được Bên A đồng ý bằng văn bản hoặc không tuân theo quy định của Bên A hoặc nhà thầu thi công về an toàn, vệ sinh lao động, phòng chống cháy nổ... thì Bên B phải hoàn toàn chịu trách nhiệm pháp lý trước Bên A, Bên thứ ba.
- Nộp đầy đủ các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan đến mua nhà ở cho Nhà nước theo quy định của pháp luật; nộp thuế liên quan tới việc sử dụng, khai thác, quản lý hoặc sở hữu nhà, đất theo quy định của pháp luật kể từ thời điểm hai bên ký Hợp đồng này.

- Thực hiện đúng cam kết về giao nhận nhà; nếu Bên B vi phạm cam kết này, trong đó có việc nhận bàn giao nhà không đúng thời hạn, Bên A có quyền không xác nhận vào hồ sơ văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở mà Bên A nhận được sau thời điểm đến hạn nhận bàn giao nhà ở quy định tại Khoản 3.1 Điều 3 Hợp đồng này.

- Tự quản lý, bảo quản và bảo đảm tính an ninh, an toàn của căn nhà kể từ thời điểm đến hạn nhận bàn giao nhà ở quy định tại Khoản 3.1 Điều 3 Hợp đồng này. Nếu Bên A cung cấp dịch vụ trông coi, Bên B phải thanh toán cho Bên A chi phí này theo quy định tại Khoản 3.2 Điều 3 Hợp đồng này.

- Chịu sự quản lý, giám sát của Bên A trong quá trình thi công hoàn thiện căn nhà.

- Không được phép lắp đặt hoặc sử dụng các dịch vụ ảnh hưởng đến an ninh trật tự, vệ sinh môi trường, phòng chống cháy nổ khu vực nếu không được sự đồng ý của Bên A.

- Ký hợp đồng trực tiếp với cơ quan, đơn vị có thẩm quyền, nhà cung cấp dịch vụ liên quan tới việc sử dụng các dịch vụ theo yêu cầu. Trong quá trình sử dụng, quản lý nhà ở, sử dụng dịch vụ phải thanh toán các chi phí dịch vụ như: vệ sinh, an ninh khu vực, điện, nước, truyền hình cáp, internet và các chi phí khác với các nhà cung cấp dịch vụ.

- Trong vòng 12 (mười hai) tháng kể từ ngày đến hạn nhận bàn giao nhà ở, Bên B phải hoàn thành việc hoàn thiện các hạng mục còn lại của căn nhà để đưa vào sử dụng. Nếu Bên B không thực hiện cam kết này Bên B phải hoàn toàn chịu trách nhiệm phát sinh, bao gồm nhưng không giới hạn bởi trách nhiệm phải tự làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

- Việc thi công, hoàn thiện căn nhà của Bên B tuân thủ quy định của Bên A và của pháp luật liên quan tới quản lý, xây dựng, thực hiện, khai thác, sử dụng khu đô thị mới, khu nhà ở; đảm bảo an ninh trật tự, vệ sinh môi trường, an toàn lao động; không làm ảnh hưởng tới các căn hộ xung quanh và khu vực lân cận; không được làm thay đổi kiến trúc, kết cấu của căn nhà theo bản vẽ hoàn công Bên A cung cấp cho Bên B; thực hiện biện pháp bảo đảm cho cam kết thi công hoàn thiện căn nhà..... Nếu việc thi công hoàn thiện của Bên B vi phạm cam kết trên, Bên A có quyền yêu cầu Bên B tạm dừng/ đình chỉ thi công hoàn thiện và/hoặc áp dụng biện pháp khác, đòi bồi thường toàn bộ thiệt hại phát sinh (nếu có).

- Cung cấp và ký các văn bản, giấy tờ liên quan đến việc thực hiện Hợp đồng này theo yêu cầu của Bên A và cơ quan nhà nước có thẩm quyền phục vụ cho việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở. Nếu vi phạm, Bên B phải hoàn toàn chịu trách nhiệm phát sinh, bao gồm nhưng không giới hạn bởi trách nhiệm phải tự làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

- Nộp các giấy tờ có liên quan, phí, lệ phí trước bạ và các chi phí khác theo quy định thuộc trách nhiệm của Bên B để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở. Nếu Bên A thực hiện ứng trước bất kỳ khoản thuế, phí và lệ phí nào nói trên cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thay Bên B thì Bên B phải có trách nhiệm thanh toán đầy đủ, đúng hạn cho Bên A theo nội dung thông báo của Bên A. Nếu Bên B vi phạm cam kết này, Bên A có quyền đơn phương chấm dứt/hủy bỏ Hợp đồng và yêu cầu Bên B bồi thường thiệt hại (nếu có).

- Sử dụng nhà ở đúng quy hoạch, mục đích, công năng, thiết kế.

- Khi Hợp đồng bị đơn phương chấm dứt, hủy bỏ do lỗi của Bên B, Bên B sẽ được nhận lại từ Bên A một khoản tiền cao hơn hoặc thấp hơn khoản tiền mà Bên B đã chuyển/thanh toán cho Bên A nếu sự biến động của thị trường tại thời điểm này làm Giá bán nhà ở theo quy định tại Điều 2 của Hợp đồng biến động tăng hoặc giảm và với điều kiện là sau khi Bên A đã nhận được toàn bộ tiền thanh toán của Bên thứ ba (do bán được căn nhà cho Bên thứ ba) đồng thời đã khấu trừ các khoản tiền mà Bên B có nghĩa vụ phải chuyển cho Bên A theo cam kết.

- Trong trường Hợp Bên B vi phạm bất kỳ cam kết nào trong Hợp đồng này, bao gồm nhưng không giới hạn bởi vi phạm của Bên B về nghĩa vụ về tài chính thì Bên B phải tự liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đồng thời cam kết miễn trừ trách nhiệm của Bên A đối với bất kỳ Bên thứ ba nào khác.

- Trong quá trình sử dụng, khai thác, quản lý căn nhà phải tuân thủ các quy định của Bên A, đơn vị có thẩm quyền, quy định của Nhà nước liên quan tới việc quản lý, xây dựng, thực hiện, khai thác, sử dụng khu đô thị mới, khu nhà ở, ... và cung cấp dịch vụ đô thị (nếu có); bất cứ hành vi vi phạm nào của Bên B đều được coi là vi phạm Hợp đồng này, Bên A có quyền áp dụng biện pháp theo quy định trong Hợp đồng này và Quy chế, quy định của Bên A cũng như quy định của pháp luật.

- Nộp phí quản lý, sử dụng Khu đô thị kể từ thời điểm bàn giao nhà ghi trong thông báo của Bên A quy định tại Điều 3 Hợp đồng này.

- Các nghĩa vụ khác theo thoả thuận bằng văn bản của Hai bên và quy định của pháp luật.

ĐIỀU 6: TRÁCH NHIỆM DO VI PHẠM HỢP ĐỒNG

Các bên cam kết chịu trách nhiệm trước bên kia và bên thứ ba cũng như trước pháp luật về hành vi vi phạm Hợp đồng của mình theo quy định trong Hợp đồng này và quy định của pháp luật.

ĐIỀU 7: CÁC TRƯỜNG HỢP BẤT KHẢ KHÁNG

7.1. Bất khả kháng được hiểu là những sự kiện hay trường hợp xảy ra mang tính khách quan, nằm ngoài tầm kiểm soát của Các bên bao gồm nhưng không giới hạn bởi thiên tai, hoả hoạn, động đất, chiến tranh, nổi loạn, sự thay đổi trong chủ trương, chính sách, pháp luật của Nhà nước; hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, của chính quyền địa phương gây ảnh hưởng trực tiếp đến việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của Các bên (sau đây gọi chung là sự kiện bất khả kháng).

7.2. Việc một bên không hoàn thành nghĩa vụ của mình do sự kiện bất khả kháng sẽ không coi là vi phạm Hợp đồng (không áp dụng quy định về bất khả kháng đối với nghĩa vụ chuyển tiền). Tuy nhiên, bên bị ảnh hưởng bởi sự kiện bất khả kháng có nghĩa vụ phải:

- Tiến hành các biện pháp ngăn ngừa và các biện pháp thay thế cần thiết để hạn chế tối đa ảnh hưởng do sự kiện bất khả kháng gây ra.

- Thông báo ngay cho bên kia về sự kiện bất khả kháng xảy ra trong vòng 15 (mười lăm) ngày ngay sau khi xảy ra sự kiện bất khả kháng.

7.3. Trong trường hợp xảy ra sự kiện bất khả kháng, thời gian thực hiện Hợp đồng sẽ được kéo dài bằng thời gian diễn ra sự kiện bất khả kháng mà bên bị ảnh hưởng không thể thực hiện nghĩa vụ của mình theo cam kết trong Hợp đồng này.

7.4. Trong trường hợp xảy ra sự kiện bất khả kháng dẫn đến hậu quả Các bên không còn cơ sở để thực hiện một phần hay toàn bộ nội dung nêu trong Hợp đồng này, khi đó Các bên sẽ tiến hành thanh lý một phần hay toàn bộ Hợp đồng này. Riêng đối với trường hợp do quyết định của Nhà nước phải điều chỉnh quy hoạch dẫn đến việc thu hồi một phần hay toàn bộ diện tích đất thì Bên B có quyền trực tiếp yêu cầu Nhà nước bồi thường theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 8: CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

8.1. Bên B có quyền thực hiện các giao dịch như chuyển nhượng, thế chấp, cho thuê nhà ở, tặng cho và các giao dịch khác về nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở chỉ sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc khi được pháp luật cho phép.

8.2. Bên B được chuyển giao, chuyển nhượng Hợp đồng này hoặc quyền và nghĩa vụ quy định trong Hợp đồng này cho Bên thứ ba nếu được pháp luật cho phép và được sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên A đồng thời Bên B phải thực hiện đúng thủ tục theo quy định của pháp luật, quy định của Bên A, thực hiện các nghĩa vụ tài chính cho Nhà nước (nếu có) theo quy định của pháp luật.

8.3. Nếu Bên B vi phạm quy định trên, Bên A có quyền đơn phương chấm dứt/hủy bỏ Hợp đồng và yêu cầu Bên B bồi thường toàn bộ thiệt hại (nếu có), đồng thời Bên B phải chịu phạt 5% (năm phần trăm) Giá bán nhà ở.

ĐIỀU 9: CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

Hợp đồng này sẽ chấm dứt hiệu lực trong các trường hợp sau:

- a) Khi nghĩa vụ của Các bên đã được thực hiện xong;
- b) Khi Các bên có thỏa thuận bằng văn bản về việc chấm dứt Hợp đồng;
- c) Khi Hợp đồng bị đơn phương chấm dứt hoặc huỷ bỏ theo thỏa thuận bằng văn bản của Hai bên, theo quy định tại Hợp đồng này hoặc theo quy định của pháp luật;
- d) Khi xảy ra sự kiện bất khả kháng mà Bên A không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết;
- e) Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 10: GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

Mọi tranh chấp phát sinh từ việc thực hiện Hợp đồng này trước hết phải được giải quyết thông qua thương lượng, hòa giải giữa Các bên. Trong trường hợp thương lượng, hòa giải không đạt kết quả thì tranh chấp sẽ được đưa ra giải quyết tại Tòa án có thẩm quyền. Bên đưa vụ việc ra Tòa án phải thông báo cho Bên kia biết trước ít nhất 01 (một) tháng. Nếu Bên nào vi phạm thỏa thuận này thì Bên kia có quyền đơn phương chấm dứt/huỷ bỏ Hợp đồng này.

ĐIỀU 11: CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

11.1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày Bên A nhận được toàn bộ số tiền quy định tại Khoản 2.2.1 và số tiền Đợt 1 quy định tại Khoản 2.2.2 của Điều 2 Hợp đồng này.

11.2. Luật áp dụng cho việc giải thích, thực hiện và giải quyết tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng này là hệ thống pháp luật Việt Nam.

11.3. Bất cứ điều khoản hay nội dung nào của Hợp đồng này đều có thể được sửa đổi, bổ sung hoặc xoá bỏ nếu được chấp thuận bằng văn bản của Hai bên và các văn bản này là một phần không tách rời của Hợp đồng này.

11.4. Bất cứ một điều khoản hay nội dung của Hợp đồng này bị coi là không hợp pháp hay vô hiệu cũng không ảnh hưởng tới các điều khoản hay nội dung còn lại của Hợp đồng, khi đó Các bên sẽ có thể xem xét đề cùng nhau chỉnh sửa lại cho phù hợp.

11.5. Các bên cam kết Đơn giá chuyên nhượng 01m² đất nêu trên là không thay đổi, trừ trường hợp Nhà nước tăng giá bồi thường, hỗ trợ và/hoặc tăng tiền sử dụng đất so với giá đã phê duyệt cho Dự án (phần giá trị tăng thêm chỉ được bằng phần chênh lệch giữa đơn giá bồi thường, hỗ trợ và/hoặc đơn giá tiền sử dụng đất sau khi Nhà nước điều chỉnh với đơn giá đã phê duyệt cho Dự án); hoặc Hai bên có thỏa thuận bằng văn bản.

11.6. Bên B cam kết bảo mật thông tin trong Hợp đồng này và tất cả các thông tin liên quan tới giao dịch của Các bên liên quan tới việc ký kết, thực hiện Hợp đồng này. Nếu Bên B tiết lộ thông tin cho Bên thứ ba biết mà không được sự đồng ý của Bên A hoặc không thuộc trường hợp phải cung cấp cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền mà gây thiệt hại cho Bên A thì Bên A có quyền đơn phương chấm dứt/huỷ bỏ Hợp đồng này và yêu cầu Bên B bồi thường thiệt hại nếu có.

11.7. Các bên cam kết rằng mình có đủ quyền hạn, năng lực để ký kết Hợp đồng và hoàn toàn chịu trách nhiệm về những cam kết của mình trong Hợp đồng này. Các bên xác nhận là đã nghiên cứu và hiểu đầy đủ nội dung các Điều khoản của Hợp đồng trước khi ký

11.8. Hợp đồng này được làm bằng tiếng Việt; được lập thành 04 (bốn) bản có giá trị pháp lý như nhau. Bên A giữ 03(ba) bản và Bên B giữ 01(một) bản để thực hiện. ✓

BÊN A/ĐẠI DIỆN BÊN A *sm*



ĐỖ THỊ HẢI YÊN

BÊN B/ĐẠI DIỆN BÊN B

GELEXIMCO GROUP**HÓA ĐƠN
GIÁ TRỊ GIA TĂNG
VAT INVOICE**

Mẫu số (Form): 01GTKT3/003

Ký hiệu (Serial): AA/18T

Số hóa đơn (Inv.No.): 0001914

Liên 2: Giao người mua (Copy 2: To buyer)
Ngày(Date) 30 Tháng(Month) 06 Năm(Year) 2018

Đơn vị bán hàng (Seller's name): TẬP ĐOÀN GELEXIMCO - CÔNG TY CP					
Mã số thuế (Tax code): 0100514947					
Địa chỉ (Address): Số 36 Hoàng Cầu, Phường Ô Chợ Dừa, Quận Đống Đa, Hà Nội					
Họ tên người mua hàng (Buyer's name):					
Đơn vị (Company): Phạm Anh Tuấn					
Mã số thuế (Tax code):					
Địa chỉ (Address): Đông Anh, Hà Nội					
Hình thức thanh toán (Payment term): TM/CK					
STT (No.)	Tên hàng hóa, dịch vụ (Name of goods and service)	ĐVT (Unit)	Số Lượng (Quantity)	Đơn giá (Unit price)	Thành tiền (Amount)
1	2	3	4	5	6=4x5
1	Chi phí bồi thường, GPMB	m2	100,00	472.018,00	47.201.800
2	Chuyển quyền sử dụng đất theo HĐ số 0406.2/HĐMB/2018 khu C lô C14 - LK7 ô 19	m2	100,00	8.219.210,91	821.921.091
3	Tiền sử dụng đất	m2	100,00	2.486.850,00	248.685.000
Cộng tiền hàng (Total sale):					1.117.807.891
Thuế suất GTGT (Vat rate). 10 %					Tiền thuế GTGT (VAT): 82.192.109
Tổng cộng tiền thanh toán (Total Amount):					1.200.000.000
Viết bằng chữ (Amount in Words): Một tỷ, hai trăm triệu đồng chẵn					

Người mua hàng/ (Buyer)

(Ký, ghi rõ họ, tên)

(Sign, full name)

Phạm Anh Tuấn

Người bán hàng/ (Seller)

(Ký, ghi rõ họ, tên)

(Sign, full name)

Ngô Thị Đàm Vân

Thủ trưởng đơn vị/ (Director)

(Ký, đóng dấu, ghi rõ họ, tên)

(Sign, full name stamp)



Đào Thị Thu Hằng