

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

Đà Nẵng, ngày .... tháng .... năm .....

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI**

Số: ...../HĐMB/SFD

- Căn cứ Bộ Luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Căn cứ Luật Nhà ở số ngày 25/11/2014;
- Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Căn cứ Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10 tháng 09 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH646528 ngày 16/05/2017 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Thành Phố Đà Nẵng cấp;
- Căn cứ Giấy phép xây dựng số 989/GPXD ngày 03/05/2017 của Sở xây dựng Thành phố Đà Nẵng
- Căn cứ Quyết định số 7413/UBND - QLĐTTh ngày 05/9/2016 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư;
- Căn cứ Quyết định số 8487/UBND - SXD ngày 17/10/2016 về việc điều chỉnh nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư;
- Căn cứ Quyết định số 3033/QĐ-UBND ngày 06/06/2017 của UBND Thành phố Đà Nẵng về việc Phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường;
- Căn cứ Giấy chứng nhận Thẩm duyệt Thiết kế về PCCC số 115/TD – PCCC của Cục Cảnh sát PCCC Thành phố Đà Nẵng;
- Căn cứ Văn bản số 2338/SXD-QLN ngày 22 tháng 03 năm 2018 của Sở Xây dựng Thành phố Đà Nẵng về việc cho phép bán Căn Hộ hình thành trong tương lai;
- Căn cứ Quyết định số 84/QĐ-SKHĐT ngày 16 tháng 05 năm 2015 của Sở kế hoạch và đầu tư về việc chấp thuận đề nghị giãn tiến độ đầu tư Dự án Khu Căn Hộ Tháp Vườn;
- Căn cứ Hợp đồng bảo lãnh số.....ngày.....tháng.....năm được ký bởi.....và.....
- Các căn cứ pháp lý khác;

**BÊN BÁN:**

- Tên doanh nghiệp: CÔNG TY TNHH MTV SUN FRONTIER ĐÀ NẴNG
- Địa chỉ: Lô 2 – A2 Võ Văn Kiệt, Phường An Hải Đông, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0401753258 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 31/03/2016, cấp thay đổi lần thứ 3 ngày 17/05/2017
- Người đại diện theo pháp luật: Ông MORII TAKAYUKI Chức vụ: Tổng giám đốc
- Số điện thoại liên hệ: 02363. 626268  
(Dưới đây gọi là “Bên Bán”)

**BÊN MUA:**

- Ông/Bà/ Tên pháp nhân: .....
- Người đại diện theo pháp luật/ Chức danh (nếu là pháp nhân): .....
- Số CMND/ Hộ chiếu: .....Cấp ngày: .....Nơi cấp: .....

- Số Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (nếu là pháp nhân): .....
  - Hộ khẩu thường trú/ Địa chỉ trụ sở của pháp nhân: .....
  - Địa chỉ liên hệ: .....
  - Điện thoại: ..... Fax (nếu có): .....
  - Số tài khoản: ..... Tại ngân hàng: .....
- (Dưới đây gọi là “Bên Mua”, và gọi chung cùng với Bên Bán là “Hai Bên”)

Bên Bán và Bên Mua đã ký kết hợp đồng này vào ngày ghi trên đầu Hợp Đồng (sau đây gọi là “Ngày Ký Kết Hợp Đồng”) để thỏa thuận những nội dung sau về việc mua bán Căn Hộ mua bán quy định tại Phụ lục 1 Hợp Đồng của Tòa Nhà Hiyori Garden Tower

**ĐIỀU 1: Định nghĩa và diễn giải**

Trong Hợp Đồng này, các từ và cụm từ dưới đây được định nghĩa và diễn giải như sau:

- 1.1. “**Hợp Đồng**” là hợp đồng mua bán căn hộ chung cư hình thành trong tương lai này (bao gồm toàn bộ các phụ lục đính kèm) và mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp Đồng do Hai Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này;
- 1.2. “**Tòa nhà Hiyori Garden Tower**” hoặc “**Tòa Nhà**” là tòa nhà chung cư được xây dựng tại Lô 2 – A2 Đường Võ Văn Kiệt, Phường An Hải Đông, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng do Công ty TNHH MTV Sun Frontier Đà Nẵng làm chủ đầu tư, bao gồm các căn hộ và các công trình tiện ích bên trong tòa nhà chung cư;
- 1.3. “**Căn Hộ**” là căn hộ nằm trong Tòa nhà, được nêu rõ tại Phụ lục 1-A.1;
- 1.4. “**Giá Bán Căn Hộ**” là số tiền bán căn hộ được xác định tại Mục I Phụ lục 2 của Hợp Đồng này;
- 1.5. “**Diện tích thông thủy**” là diện tích sử dụng riêng của Căn Hộ và được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho Bên Mua, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn Hộ và diện tích ban công gắn liền với Căn Hộ đó; không tính tường bao Tòa Nhà, tường phân chia các Căn Hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ đã được phê duyệt;
- 1.6. “**Phần Diện tích sở hữu riêng**” là phần diện tích mà Chủ Sở Hữu phần diện tích đó được sở hữu và sử dụng riêng, **Phần diện tích sở hữu riêng của Bên Mua** là phần diện tích được quy định tại Phụ lục 1-B.V.2 của Hợp đồng này;
- 1.7. “**Trang thiết bị thuộc sở hữu riêng**” là trang thiết bị mà Chủ Sở Hữu của trang thiết bị đó được sở hữu và sử dụng riêng, **trang thiết bị thuộc sở hữu riêng của Bên Mua** là trang thiết bị quy định tại Phụ lục 1-B.V.2 của Hợp Đồng này;
- 1.8. “**Phần sở hữu chung**” là phần diện tích và các trang thiết bị kỹ thuật mà tất cả Chủ Sở Hữu của Tòa Nhà (nhà chung cư) sở hữu và sử dụng chung, **phần sở hữu chung của Tòa Nhà** là phần diện tích và các trang thiết bị kỹ thuật được quy định Phụ lục 1 – B.V.1 Hợp đồng này;
- 1.9. “**Bảo hành**” là việc khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 6 của Hợp Đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của Bên Mua gây ra trong khoảng thời gian theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- 1.10. “**Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung**” hoặc “**Kinh phí bảo trì**” là khoản tiền mà Hai

Bên có nghĩa vụ phải đóng góp trước đối với Phần sở hữu riêng của mình để phục vụ cho việc bảo trì Phần sở hữu chung trong Tòa Nhà;

- 1.11. “**Phí quản lý vận hành**” là khoản tiền mà Hai Bên phải thanh toán để được cung cấp dịch vụ quản lý vận hành;
- 1.12. “**Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Tòa Nhà Chung Cư**” là bản nội quy về việc quản lý, sử dụng Tòa Nhà quy định tại Phụ lục 4 Hợp đồng này, và bao gồm tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội nghị nhà chung cư của Tòa Nhà thông qua;
- 1.13. “**Sự kiện bất khả kháng**” là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà một bên hoặc Hai Bên trong Hợp Đồng này không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là sự kiện bất khả kháng được các bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Khoản 16.1 Điều 16 của Hợp Đồng này;
- 1.14. “**Ngày giờ Bàn giao**” là ngày giờ thực tế mà Bên Bán bàn giao Căn hộ đủ điều kiện cho Bên Mua theo quy định tại Hợp Đồng này.
- 1.15. “**Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ**” là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của Căn hộ đã mua do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua theo quy định của pháp luật;
- 1.16. “**Đơn vị quản lý vận hành**” là đơn vị đủ điều kiện theo quy định pháp luật thực hiện việc quản lý, vận hành nhà chung cư sau khi nhà chung cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng;
- 1.17. “**Quản lý bảo trì**” là việc duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ, sửa chữa đột xuất Tòa Nhà và thiết bị xây dựng, công nghệ gắn với Tòa nhà đó nhằm duy trì chất lượng Tòa Nhà;
- 1.18. “**Dịch vụ quản lý vận hành**” là các dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư, bao gồm việc quản lý, vận hành nhằm đảm bảo cho nhà chung cư hoạt động bình thường;
- 1.19. “**VAT**” là thuế giá trị gia tăng theo quy định của pháp luật;
- 1.20. “**VNĐ**” hoặc “**đồng**” là đồng tiền hợp pháp của nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam.

## **Điều 2. Mua bán Căn Hộ**

Bên Bán sẽ bán và Bên Mua sẽ mua Căn Hộ nêu tại Phụ lục 1 Hợp Đồng theo điều kiện quy định của Hợp Đồng.

## **Điều 3. Giá Bán Căn Hộ và Kinh phí bảo trì**

- 3.1. Bên Mua thanh toán cho Bên Bán Giá Bán Căn Hộ, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung và những khoản tiền khác theo đúng tiến độ thanh toán quy định tại Phụ lục 2 Hợp Đồng.
- 3.2. Giá Bán Căn Hộ, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung và những khoản tiền khác quy định tại Phụ lục 2 Hợp Đồng không thay đổi bất kể thời gian hoàn thành hoặc thời gian bàn giao Căn Hộ. Trường hợp diện tích thông thủy thực tế của phần sở hữu riêng chênh lệch trong phạm vi không vượt quá 2% (hai phần trăm) so với diện tích thông thủy quy định tại Phụ lục 1 Hợp Đồng thì hai bên nhất trí không điều chỉnh lại Giá Bán Căn Hộ,

kinh phí bảo trì phần sở hữu chung theo diện tích thông thủy khi bàn giao Căn Hộ. Trường hợp diện tích thông thủy thực tế của phần sở hữu riêng chênh lệch trong phạm vi vượt quá 2% (hai phần trăm) so với diện tích thông thủy quy định tại Phụ lục 1 Hợp Đồng thì hai bên nhất trí sẽ điều chỉnh lại Giá Bán Căn Hộ, Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung theo diện tích thông thủy thực tế lúc bàn giao Căn Hộ. Trường hợp diện tích thông thủy thực tế của phần sở hữu riêng chênh lệch trong phạm vi vượt quá 5% (năm phần trăm) so với diện tích thông thủy quy định tại Phụ lục 1 Hợp Đồng thì Bên Mua có thể lựa chọn hủy bỏ Hợp Đồng hoặc tiếp tục thực hiện Hợp Đồng với thỏa thuận điều chỉnh lại Giá Bán Căn Hộ, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung theo diện tích thông thủy thực tế lúc bàn giao Căn hộ.

- 3.3. Giá Bán Căn Hộ và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung quy định tại Điều này không bao gồm các khoản sau. Toàn bộ những khoản này do Bên Mua chịu riêng:
- a) Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ của Bên Mua. Bên Bán sẽ thông báo bằng văn bản cho Bên Mua các khoản lệ phí trước bạ, phí, lệ phí, hồ sơ cần thiết cho việc thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu.
  - b) Phí quản lý vận hành, phí thu gom rác, tiền sử dụng điện, nước của Căn Hộ, phí sử dụng chỗ để xe, phí bảo trì bổ sung, phí bảo hiểm bắt buộc cho phần sở hữu chung và những chi phí khác được quy định cụ thể tại Hợp Đồng này.
  - c) Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn Hộ gồm: dịch vụ cung cấp điện, dịch vụ truyền hình - viễn thông, dịch vụ cấp thoát nước và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng Căn Hộ. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ
  - d) Phí bảo hiểm bắt buộc cho phần sở hữu riêng như bảo hiểm cháy nổ. Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ
  - e) Các chi phí và lệ phí khác liên quan tới Hợp Đồng, cũng như chi phí và lệ phí,... chưa nêu rõ trong Hợp Đồng.

#### **Điều 4. Phương thức thanh toán và thời hạn thanh toán Giá Bán Căn Hộ, Kinh phí bảo trì**

Bên Mua thanh toán cho Bên Bán Giá Bán Căn Hộ, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung và những khoản tiền khác quy định tại Điều trên khi đến thời hạn thanh toán ghi tại tiến độ thanh toán quy định tại Phụ lục 2 Hợp Đồng. Tại đây, trong tiến độ thanh toán đó, “chuyển tiền ngân hàng” có nghĩa là phương pháp chuyển tiền vào tài khoản ngân hàng mang tên Bên Bán được nêu tại Phụ lục 2 Hợp Đồng. Ngoài ra, toàn bộ chi phí cần thiết để thanh toán như chi phí đi lại, phí chuyển tiền,... do Bên Mua chịu.

Khi số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán thì xem như đã hoàn tất việc thanh toán đó.

#### **Điều 5. Hoàn thành Căn Hộ, bàn giao Căn Hộ và hồ sơ kèm theo**

- 5.1. Căn Hộ phải được xây dựng theo bản vẽ thiết kế đã phê duyệt và phải sử dụng vật liệu, thiết bị quy định tại Phụ lục 1 Hợp Đồng, trừ trường hợp theo quy định của pháp luật liên quan hoặc trường hợp Bên Mua và Bên Bán đã thỏa thuận riêng.
- 5.2. Tòa nhà được hoàn thành và bàn giao theo tiến độ xây dựng sau đây:
  - a. Giai đoạn 1: Hoàn thành phần móng của Tòa Nhà
  - b. Giai đoạn 2: Hoàn thành khung bê tông sàn của tầng 12
  - c. Giai đoạn 3: Hoàn thiện tòa nhà chung cư và bàn giao đưa vào sử dụng
- 5.3. Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ cho nhu cầu ở tại Căn Hộ 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.

- 5.4. Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo quy định của Hợp Đồng sau khi hoàn thành việc xây dựng Tòa Nhà, các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội và Căn Hộ theo bản vẽ thiết kế, đã phê duyệt (bao gồm: hệ thống đường giao thông, hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt, hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, hệ thống thoát nước thải,...; bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực; trường hợp bàn giao nhà xây thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà đó) và toàn bộ nghĩa vụ của Bên Mua cho đến trước khi bàn giao Căn Hộ theo Hợp Đồng đã được thực hiện.
- 5.5. Thời hạn bàn giao dự kiến của Căn Hộ được quy định tại Phụ lục 2 Hợp Đồng. Tuy nhiên, Bên Bán có quyền bàn giao Căn Hộ sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian bàn giao dự kiến. Hai Bên đồng ý việc bàn giao Căn Hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn nhưng không quá 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày bàn giao dự kiến; Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do của việc bàn giao Căn Hộ sớm hơn/muộn hơn so với thời gian bàn giao dự kiến. Trong trường hợp đã gửi thông báo về việc này và việc bàn giao không quá 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày bàn giao dự kiến, Bên Bán sẽ không phải chịu bất kỳ trách nhiệm nào liên quan đến việc bàn giao sớm hoặc muộn hơn này.
- 5.6. Bên Bán sẽ gửi thông báo bằng văn bản cho Bên Mua về địa điểm và ngày giờ xem xét, và việc bàn giao Căn hộ theo Biểu mẫu quy định tại Phụ lục 3-3 Hợp Đồng. Bên Bán chỉ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua hoặc người đại diện hợp pháp của Bên Mua (trong trường hợp này phải nộp cho Bên Bán văn bản chứng minh quyền đại diện hợp pháp) khi toàn bộ các nghĩa vụ của Bên Mua quy định tại Hợp Đồng đến hạn trước khi bàn giao đã được hoàn thành. Vào ngày xem xét, Bên Mua hoặc người đại diện hợp pháp của Bên Mua phải đến kiểm tra tình trạng thực tế của Căn Hộ và cùng đại diện của Bên Bán đo đạc diện tích sử dụng căn hộ thực tế. Trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày ngay sau ngày xem xét, Bên Mua phải đến nhận bàn giao Căn Hộ và ký tên vào Biên bản bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Phụ lục 3-4 Hợp Đồng, trừ trường hợp Căn Hộ chưa hoàn thành theo đúng quy định của Hợp Đồng.
- 5.7. Kể từ thời điểm bàn giao Căn Hộ, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn Hộ và chịu mọi trách nhiệm, nghĩa vụ có liên quan đến Căn Hộ (trừ trách nhiệm đảm bảo tính pháp lý của Căn hộ và trách nhiệm bảo hành quy định tại Điều 6 Hợp Đồng), kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn Hộ.
- 5.8. Trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ, trong thời hạn 50 ngày kể từ ngày bàn giao Căn Hộ, Bên Bán sẽ tiến hành đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ khi toàn bộ các nghĩa vụ của Bên Mua quy định tại Hợp Đồng phải tiến hành cho đến trước khi đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ đã được hoàn thành,.
- 5.9. Bên Mua phải cung cấp đầy đủ hồ sơ cần thiết theo quy định của pháp luật để Bên Bán thực hiện thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện, chủ động thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ).
- 5.10. Bên Bán sẽ gửi thông báo bằng văn bản cho Bên Mua về thời gian, địa điểm bàn giao Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ theo Biểu mẫu quy định tại Phụ lục 3.5 Hợp Đồng. Bên Bán chỉ bàn giao Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ cho Bên Mua hoặc người đại diện hợp pháp của Bên Mua (trong trường hợp này phải nộp cho Bên Bán văn bản chứng minh quyền đại diện hợp pháp) khi toàn bộ các nghĩa vụ của Bên Mua quy định tại Hợp Đồng đến hạn trước khi bàn giao Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ đã được hoàn thành. Vào ngày bàn giao Giấy chứng nhận quyền sở hữu, Bên Mua hoặc

người đại diện hợp pháp của Bên Mua phải đến nhận bàn giao và ký vào Biên bản bàn giao giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ theo quy định tại Phụ lục 3-6 Hợp Đồng.

- 5.11. Quyền sở hữu Căn Hộ được chuyển từ Bên Bán sang cho Bên Mua tại thời điểm Bên Mua thanh toán đầy đủ Giá Bán Căn Hộ cho Bên Bán.
- 5.12. Bên Bán và Bên Mua tại đây xác nhận rằng các văn bản đính kèm theo Hợp Đồng được bàn giao từ Bên Bán sang cho Bên Mua sẽ được xem như là các phụ lục của Hợp Đồng và là một phần không thể tách rời với Hợp Đồng.

## **Điều 6. Trách nhiệm bảo hành**

- 6.1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn Hộ đã bán cho Bên Mua theo đúng quy định của Điều 85 Luật nhà ở 2014. Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành căn hộ bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khiếm khuyết hoặc thay thế các đồ vật 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

Nội dung bảo hành bao gồm:

- Sửa chữa, khắc phục các hư hỏng khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cung cấp chất đốt, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt nhà ở thì thời hạn bảo hành là 60 tháng kể từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa công trình nhà chung cư vào sử dụng .

- Các thiết bị khác gắn với Căn Hộ được nêu tại Mục B.II và Mục B.III Phụ lục 1 Hợp Đồng thì Bên Bán thực hiện bảo hành theo thời hạn quy định của nhà sản xuất

- 6.2. Khi bàn giao căn hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải cung cấp cho Bên Mua 01 (một) bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình nhà chung cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các bên xác định thời điểm bảo hành Căn Hộ.
- 6.3. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Căn Hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm tiến hành 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.
- 6.4. Trong thời hạn bảo hành Bên Bán không có trách nhiệm bảo hành Căn Hộ (bao gồm cả trách nhiệm bảo hành khiếm khuyết), trách nhiệm bồi thường thiệt hại và các trách nhiệm khác trong các trường hợp sau đây:
  - a) Các hư hỏng, hao mòn thông thường;
  - b) Các hư hỏng gây ra bởi lỗi của Bên Mua hoặc người sử dụng khác hoặc bất kỳ bên thứ ba nào khác gây ra;
  - c) Các hư hỏng do Sự kiện bất khả kháng gây ra;
  - d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành;
  - e) Các hư hỏng gây ra do các thiết bị hoặc bộ phận do Bên Mua, người sử dụng khác hoặc bên thứ ba khác đã tự lắp đặt, sửa chữa;
  - f) Những trường hợp khác không được quy định tại Điều 6 Hợp Đồng.

## **Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán**

### **7.1 Quyền của Bên Bán**

- a) Được bảo lưu toàn bộ quyền liên quan đến Căn Hộ như quyền sở hữu, quyền sử dụng,... và có quyền từ chối bàn giao Căn Hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng

nhận quyền sở hữu Căn Hộ cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ đến hạn quy định tại Hợp Đồng.

- b) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình nhà chung cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong căn hộ thì phải có sự thỏa thuận của Bên Mua
- c) Được tiến hành việc quản lý vận hành Tòa Nhà khi Ban Quản trị chưa được thành lập trong trường hợp đủ điều kiện theo quy định pháp luật.
- d) Các quyền khác theo quy định của pháp luật liên quan, Hợp Đồng, Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Tòa Nhà Chung Cư.

## 7.2 Nghĩa vụ của Bên Bán

- a) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết hợp đồng với đơn vị cung cấp dịch vụ điện, nước, viễn thông, truyền hình cáp ngay sau khi bàn giao Căn Hộ.
- b) Thực hiện các nhiệm vụ của Ban quản trị nhà chung cư khi Ban quản trị nhà chung cư chưa thành lập; tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị nhà chung cư của Tòa Nhà.
- c) Cung cấp cho Bên Mua hóa đơn tài chính hợp lệ sau khi Bên Bán nhận đủ số tiền thanh toán của mỗi đợt thanh toán Giá Bán Căn Hộ từ Bên Mua.
- d) Ký kết hợp đồng bảo lãnh quy định tại Điều 56 Luật Kinh doanh bất động sản về việc bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của Bên Bán đối với khách hàng khi Bên Bán không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với Bên Mua với ngân hàng thương mại có đủ năng lực thuộc danh sách do Ngân hàng Nhà nước công bố và gửi bản sao hợp đồng bảo lãnh cho Bên Mua khi ký kết Hợp Đồng.
- e) Tiến hành quản lý một cách phù hợp kinh phí bảo trì cho đến khi Ban quản trị nhà chung cư của Tòa Nhà được thành lập.
- f) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Tòa Nhà và thiết kế Căn Hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp Đồng này 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn Hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Tòa Nhà có Căn Hộ mua bán đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn Hộ;
- g) Xây dựng Căn Hộ và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- h) Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn Hộ và thiết kế công trình hạ tầng tuân thủ quy hoạch và các quy định của pháp luật về xây dựng. Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn Hộ sẽ không bị thay đổi, trừ trường hợp có yêu cầu của cơ quan chức năng, hoặc theo thỏa thuận giữa Bên Mua và Bên Bán và được cơ quan chức năng chấp thuận;
- i) Xây dựng Tòa Nhà, đảm bảo chất lượng kiến trúc, kỹ thuật và mỹ quan Tòa nhà chung cư theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật đã được phê duyệt;
- j) Bảo quản Căn Hộ trong thời gian chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua; thực hiện bảo hành căn hộ và nhà chung cư theo quy định tại Điều 6 của hợp đồng này;
- k) Bàn giao Căn Hộ và Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ cho Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng. Bảo vệ thông tin của Bên Mua, không được phép công khai, làm rò rỉ thông tin của Bên Mua cho bên thứ ba khác khi chưa được sự đồng ý của Bên Mua trừ trường hợp cơ quan chức năng yêu cầu;
- l) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản thuế, phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Căn Hộ theo quy định của pháp luật;
- m) Nộp Kinh phí bảo trì theo quy định của pháp luật đối với phần sở hữu riêng của

Bên Bán và chuyển toàn bộ Kinh phí bảo trì đã thu của Bên Mua vào Tài khoản tiết kiệm tại ngân hàng; tự chịu trách nhiệm quản lý cho đến khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập và bàn giao lại cho Ban quản trị nhà chung cư sau khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập theo đúng thỏa thuận tại Hợp Đồng và quy định pháp luật.

- n) Cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và tạo điều kiện để Bên Mua kiểm tra thực tế tại công trình.
- o) Trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ, Bên Bán làm thủ tục để Cơ quan chức năng cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ cho Bên Mua trong thời hạn 50 ngày, kể từ ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua. Thời hạn cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ thực tế cho Bên Mua theo tiến trình thực tế của cơ quan chức năng. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ, các khoản phí, lệ phí liên quan thuộc trách nhiệm của Bên Mua theo quy định pháp luật để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ cho Bên Mua và cho đến khi Bên Mua hoàn tất việc chi trả và cung cấp đầy đủ hồ sơ cần thiết, Bên Bán sẽ không thực hiện thủ tục này. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ, các khoản phí, lệ phí liên quan theo thông báo thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ. 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 Căn Hộ mua bán cho Bên Mua khi Bên Mua có văn bản yêu cầu theo quy định của pháp luật;
- p) Trong trường hợp Bên Mua có yêu cầu thì phải hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục vay tiền từ tổ chức tín dụng thông qua hình thức thế chấp Hợp đồng mua bán Căn Hộ;
- q) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- r) Bàn giao căn hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến căn hộ mua bán cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng này.
- s) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật liên quan, Hợp Đồng, Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Tòa Nhà Chung Cư.

## **Điều 8. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua**

### **8.1 Quyền của Bên Mua**

- a) Được yêu cầu Bên Bán mở Hội nghị nhà chung cư lần đầu khi có đủ điều kiện thành lập Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của pháp luật.
- b) Được từ chối nhận bàn giao Căn Hộ trong trường hợp Bên Bán chưa hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng tòa nhà chung cư hoặc công trình xây dựng cơ sở hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, sinh hoạt bình thường theo Khoản 5.3 Điều 5 Hợp Đồng hoặc trong trường hợp diện tích thông thủy trên thực tế của Căn Hộ chênh lệch vượt quá 5% so với diện tích quy định tại Hợp Đồng. Việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao căn hộ của Bên Mua đối với Bên Bán.
- c) Nhận Bàn giao Căn Hộ với chất lượng và thiết bị được nêu tại Phụ lục 1 kèm theo Hợp Đồng và hồ sơ căn hộ theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng này;
- d) Được sử dụng ... chỗ để xe hai bánh, ba bánh (xe đạp, xe động cơ hai bánh, ba bánh) tại Khu vực để xe thuộc sở hữu chung và có nghĩa vụ nộp phí để xe theo



- e) quy định của Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Tòa Nhà Chung Cư;
- e) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này);
- f) Yêu cầu Bên Bán nộp Kinh phí bảo trì của phần sở hữu riêng theo đúng thỏa thuận tại Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Tòa Nhà Chung Cư;
- g) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của Tòa Nhà theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt;
- h) Được toàn quyền sở hữu đối với Căn Hộ đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao Căn Hộ;
- i) Nhận Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ sau khi đã thanh toán đủ 100% Giá Thanh toán quy định tại Phụ lục 2 Hợp Đồng và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn Hộ mua bán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng, theo quy định của pháp luật;
- j) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Hợp đồng mua bán Căn Hộ trong trường hợp Bên Mua vay tiền tại tổ chức tín dụng;
- k) Các quyền khác theo quy định của pháp luật liên quan, Hợp Đồng, Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Tòa Nhà Chung Cư.
- l) Bên Mua có quyền yêu cầu Bên Bán cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và kiểm tra thực tế tại công trình.

## 8.2 Nghĩa vụ của Bên Mua

- a) Phối hợp với Bên Bán thực hiện toàn bộ nghĩa vụ quy định tại Hợp Đồng trong thời hạn quy định tại Hợp Đồng (nếu có).
- b) Kể từ ngày bàn giao Căn Hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ đã mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành Căn Hộ của Bên Bán) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các Hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Căn Hộ. Trong trường hợp Bên Bán, Ban quản trị nhà chung cư hoặc Đơn vị quản lý vận hành đã tham gia những bảo hiểm cho phần sở hữu chung của Tòa Nhà thì Bên Mua phải thanh toán chi phí đó tương ứng theo tỷ lệ phần diện tích riêng của Căn Hộ cho Bên Bán, Ban quản trị nhà chung cư hoặc đơn vị quản lý vận hành của Tòa Nhà.
- c) Kể từ ngày bàn giao Căn Hộ, Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Tòa Nhà Chung Cư có hiệu lực đối với Bên Mua, Bên Mua phải quản lý, duy trì Căn Hộ theo Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Tòa Nhà Chung Cư, phải thanh toán chi phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì và những chi phí khác theo Nội quy này bất kể Bên Mua có sử dụng Căn Hộ hay không. Ngoài ra, phải tự giác tuân thủ Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Tòa Nhà Chung Cư và những quy định của pháp luật liên quan, và yêu cầu những cư dân, người tạm trú, người sử dụng khác tuân thủ Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Tòa Nhà Chung Cư.
- d) Phải sử dụng Căn Hộ đúng mục đích đề ở theo quy định của pháp luật liên quan, Hợp Đồng và Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Tòa Nhà Chung Cư.
- e) Phải tuân thủ quyết định, chỉ đạo,... từ cơ quan chức năng khi vi phạm quy định của pháp luật liên quan, Hợp Đồng và Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Tòa Nhà Chung Cư.
- f) Tôn trọng và không được thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng xấu đến quyền sở hữu, quyền sử dụng và các quyền khác của Bên Bán hoặc những người mua Căn Hộ khác trong trường hợp Bên Bán hoặc những người mua Căn Hộ khác tuân thủ thiết kế được phê duyệt, Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Tòa Nhà Chung Cư

- và quy định pháp luật có liên quan.
- g) Trước khi bàn giao Căn Hộ, không được ra vào hoặc cư trú trong Tòa Nhà, trừ trường hợp có được sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên Bán.
  - h) Phải chịu trách nhiệm đối với việc bảo quản, sử dụng thiết bị thuộc phần sở hữu chung của Tòa Nhà, và phải bồi thường theo quy định của pháp luật liên quan, Hợp Đồng, Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Tòa Nhà Chung Cư trong trường hợp gây thiệt hại, hư hỏng.
  - i) Phải tự chịu trách nhiệm và chi phí cho việc giải quyết các tranh chấp, khiếu kiện với bên thứ ba bất kỳ liên quan đến hoặc phát sinh từ việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng hoặc sử dụng và định đoạt Căn Hộ, trừ trường hợp phát sinh do lỗi của Bên Bán. Ngoài ra, Bên Mua có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho Bên Bán trong trường hợp gây thiệt hại cho Bên Bán liên quan đến hoặc phát sinh từ điều này.
  - j) Trường hợp Bên Mua phát sinh thừa kế, người thừa kế đó phải nộp cho Bên Bán bản thỏa thuận về việc phân chia di sản thừa kế đã được chấp thuận thể hiện Hợp Đồng đã được thừa kế hợp pháp hoặc văn bản có hiệu lực tương đương. Ngoài ra, các văn bản này phải được cơ quan chức năng xác nhận hoặc quyết định công nhận trong trường hợp pháp luật có yêu cầu.
  - k) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật liên quan, Hợp Đồng, Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Tòa Nhà Chung Cư.

**Điều 9: Chuyển giao quyền và nghĩa vụ**

- 9.1. Trong trường hợp Bên Bán chưa nộp hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ cho cơ quan chức năng theo quy định của pháp luật mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp đồng mua bán (sau đây gọi là “Chuyển Nhượng Hợp Đồng”) cho bên thứ ba (sau đây gọi là “Bên Nhận Chuyển Nhượng”) thì Bên Mua phải nộp giấy đề nghị chuyển nhượng hợp đồng đã soạn theo Biểu mẫu quy định tại Phụ lục 3-7 Hợp Đồng cho Bên Bán. Bên Bán sẽ không thu thêm bất kỳ khoản phí chuyển nhượng Hợp Đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng cho Bên Mua.
- 9.2. Việc nộp Giấy Đề Nghị Chuyển Nhượng Hợp Đồng của Khoản trên được tiến hành chỉ khi Bên Mua và Bên Nhận Chuyển Nhượng đã đáp ứng tất cả các điều kiện sau và phải cung cấp cho Bên Bán căn cứ hợp lý thể hiện việc đã đáp ứng tất cả những điều kiện này, trừ điều kiện quy định tại điểm b Khoản 9.2 Điều 9 Hợp Đồng.
  - a) Hợp đồng mua bán Căn Hộ không đang trong tình trạng bị Bên Mua thế chấp để vay tiền tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba; trừ trường hợp được tổ chức tín dụng nhận thế chấp đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba dù Hợp đồng mua bán Căn Hộ đang trong tình trạng thế chấp.
  - b) Việc Chuyển Nhượng Hợp Đồng được thực hiện trước khi Bên Bán nộp hồ sơ cho cơ quan chức năng đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ cho Bên Mua.
  - c) Bên Mua đã hoàn thành toàn bộ các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến Căn Hộ đã mua cho Bên Bán theo thỏa thuận của Hợp Đồng.
  - d) Bên Nhận Chuyển Nhượng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm Chuyển Nhượng Hợp Đồng.
  - e) Bên Nhận Chuyển Nhượng đã nộp cho Bên Bán giấy cam kết cam kết việc tuân thủ toàn bộ quy định của pháp luật liên quan, Hợp đồng và Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Tòa Nhà Chung Cư.
- 9.3. Bên Mua và Bên Nhận Chuyển Nhượng có thể Chuyển Nhượng Hợp Đồng chỉ khi Bên

Bán đã nhận được Giấy Đề Nghị Chuyển Nhượng Hợp Đồng từ Bên Mua, và Bên Bán đã xác nhận điều đó bằng văn bản. Trường hợp này, Bên Mua và Bên Nhận Chuyển Nhượng phải ký kết văn bản thỏa thuận với nội dung Chuyển Nhượng Hợp Đồng theo đúng quy định của pháp luật (sau đây gọi là “Bản Thỏa Thuận Chuyển Nhượng Hợp Đồng”). Ngoài ra, trong Chuyển Nhượng Hợp Đồng, Bên Nhận Chuyển Nhượng phải kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo quy định của pháp luật liên quan, Hợp Đồng và Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Tòa Nhà Chung Cư.

- 9.4. Trong trường hợp tiến hành Chuyển Nhượng Hợp Đồng, Bên Bán và Bên Mua phải thực hiện đúng thủ tục Chuyển Nhượng Hợp Đồng theo quy định của Điều này và theo trình tự chuyển nhượng hợp đồng quy định tại Luật Nhà ở và pháp luật liên quan. Trong trường hợp này, các chi phí thực tế, lệ phí, thuế, và các chi phí khác phát sinh liên quan đến việc chuyển nhượng do Bên Mua và Bên Nhận Chuyển Nhượng chịu, Bên Bán không yêu cầu Bên Mua và Bên Nhận Chuyển Nhượng thanh toán khoản tiền bổ sung ngoài dự tính.
- 9.5. Sau khi ký kết Bản Thỏa Thuận Chuyển Nhượng Hợp Đồng theo quy định của pháp luật, Bên Mua và Bên Nhận Chuyển Nhượng phải nộp toàn bộ các giấy tờ quy định tại Khoản 3 Điều 33 Thông tư 19/2016/TT-BXD cho Bên Bán. Thủ tục Chuyển Nhượng Hợp Đồng hoàn thành kể từ thời điểm Bên Bán ký tên, đóng dấu vào Bản Thỏa Thuận Chuyển Nhượng Hợp Đồng. Cho đến khi thủ tục chuyển nhượng được hoàn thành thì Bên Mua vẫn được xem là một bên của Hợp Đồng.
- 9.6. Trong Chuyển Nhượng Hợp Đồng, toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán cho đến trước thời điểm hoàn thành Chuyển Nhượng Hợp Đồng sẽ không được hoàn lại mà được xem là Bên Nhận Chuyển Nhượng đã thanh toán số tiền này sau khi hoàn thành Chuyển Nhượng Hợp Đồng.
- 9.7. Trường hợp phát sinh những tranh chấp giữa Bên Mua với Bên Nhận Chuyển Nhượng hoặc những tranh chấp giữa Bên Mua và Bên Nhận Chuyển Nhượng với bên thứ ba liên quan đến việc Chuyển Nhượng Hợp Đồng, Bên Mua và Bên Nhận Chuyển Nhượng phải giải quyết những vấn đề đó bằng trách nhiệm và chi phí của mình, và không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho Bên Bán, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán.
- 9.8. Trừ trường hợp quy định tại Điều này, Bên Mua và Bên Bán không được chuyển nhượng hoặc thế chấp Hợp Đồng cho bên thứ ba nếu không có sự chấp thuận trước bằng văn bản của Bên kia.

#### **Điều 10. Trách nhiệm vi phạm hợp đồng của Hai Bên**

- 10.1. Khi Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng này, Bên Bán được thực hiện các biện pháp sau đây:
  - a) Quá 10 (mười) ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán Giá Bán Căn Hộ quy định trong thông báo của từng đợt thanh toán mà Bên Mua không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán thì Bên Mua phải trả lãi suất quá hạn quy định tại Khoản 10.3 Điều này tính trên khoản tiền chậm thanh toán và được tính từ ngày phải thanh toán đến ngày thực trả
  - b) Quá 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày đến hạn phải thanh toán Giá Bán Căn Hộ quy định trong thông báo của từng đợt thanh toán phù hợp với quy định của Hợp Đồng mà Bên Mua không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Khoản 12.2 Điều 12 của Hợp đồng này. Trong trường hợp này Bên Mua sẽ phải chịu: (i) một khoản phạt vi phạm Hợp đồng tương đương 20% của tổng số tiền mà Bên Mua cần phải thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng cho đến trước thời điểm chấm dứt này.; (ii) khoản bồi thường toàn bộ thiệt hại thực tế phát sinh (nếu có).

Trường hợp số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán không đủ cho số tiền phạt này thì Bên Mua phải thanh toán số tiền chênh lệch đó cho Bên Bán. Quá 10 (mười) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng mà Bên Mua chưa thanh toán các khoản tiền nêu trên cho Bên Bán thì sẽ phải trả lãi suất quá hạn quy định tại Khoản 10.3 Điều này cho khoản tiền chậm thanh toán và tính từ ngày thứ 11 kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng đến ngày thực trả .

- 10.2. Khi Bên Bán vi phạm Hợp Đồng, và không bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua cho đến khi kết thúc thời hạn bàn giao Căn Hộ được quy định tại Khoản 5.5 Điều 5 Hợp Đồng (trong trường hợp có thay đổi thời hạn bàn giao Căn Hộ theo Điều Khoản này thì theo thời hạn bàn giao sau thay đổi đó) (sau đây gọi là “Ngày Kết Thúc Thời Hạn Bàn Giao”), Bên Mua được thực hiện các biện pháp sau đây. Tuy nhiên, trường hợp Bên Bán không thể bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua cho đến khi Kết Thúc Thời Hạn Bàn Giao vì lý do không thuộc trách nhiệm của Bên Bán (bao gồm cả trường hợp Bên Mua không thực hiện nghĩa vụ đến hạn trước dẫn đến việc Bên Bán hoãn thực hiện nghĩa vụ đến hạn sau theo quy định của Bộ luật Dân sự) thì không áp dụng Điều này.
- a) Bên Mua được yêu cầu Bên Bán thanh toán tiền chậm bàn giao theo Lãi suất quá hạn quy định tại Khoản 10.3 Điều này tính trên tổng khoản tiền Giá Bán Căn Hộ mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán trên thực tế và được tính từ ngày sau Ngày Kết Thúc Thời Hạn Bàn Giao cho đến ngày bàn giao thực tế.
  - b) Quá 90 ngày kể từ Ngày Kết Thúc Thời Hạn Bàn Giao mà Bên Bán chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua thì Bên Mua được phép chấm dứt Hợp Đồng ngay lập tức bằng cách thông báo bằng văn bản cho Bên Bán. Trong trường hợp này, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng và phải thanh toán thêm cho Bên Mua (i) khoản tiền phạt vi phạm Hợp đồng tương đương với 20% của tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng cho đến trước thời điểm chấm dứt này và (ii) khoản bồi thường toàn bộ thiệt hại thực tế phát sinh (nếu có). Quá 10 (mười) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng mà Bên Bán chưa hoàn trả và thanh toán đầy đủ cho Bên Mua các khoản tiền nêu trên thì sẽ phải trả lãi suất quá hạn quy định tại Khoản 10.3 Điều này cho khoản tiền chậm thanh toán và được tính từ ngày thứ 11 kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng đến ngày thực trả.
- 10.3. Lãi suất quá hạn chậm thanh toán/ chậm bàn giao được quy định tại Khoản 10.1 và 10.2 Điều này được tính bằng 150% lãi suất cho vay kỳ hạn 01 (một) tháng bằng Đồng Việt Nam của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam (Vietcombank) đã công bố tại thời điểm thực hiện nghĩa vụ thanh toán.
- 10.4. Bên Bán và Bên Mua không được thực hiện bất kỳ biện pháp nào ngoài những biện pháp quy định tại Hợp Đồng với việc vi phạm Hợp Đồng của Bên kia. Trong trường hợp Hợp Đồng bị chấm dứt theo điều khoản khác ngoài Điều này, hoặc trường hợp không thể thực hiện Hợp Đồng vì lý do bất khả kháng thì quy định tại Khoản 10.1 và Khoản 10.2 Điều này sẽ không được áp dụng.

## **Điều 11. Cam kết của Hai Bên**

11.1 Bên Bán cam kết với Bên Mua như sau:

- a) Căn Hộ thuộc quyền sở hữu của Bên Bán và không thuộc diện bị cấm giao dịch theo quy định của pháp luật, không dùng để bán cho bên thứ ba ngoài Bên Mua.
- b) Căn Hộ được xây dựng theo đúng quy hoạch thành phố, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt bởi cơ quan chức năng đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong Hợp Đồng.

11.2 Bên Mua cam kết với Bên Bán như sau:

- a) Bên Mua đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn Hộ.
- b) Bên Mua đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Căn Hộ, và Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề cần thiết để kiểm tra tính chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó. Theo đó, Bên Mua đã xem xét kỹ và hiểu rõ các quy định của Hợp Đồng (bao gồm Phụ lục Hợp Đồng).
- c) Số tiền dùng để thanh toán của Bên Mua quy định tại Hợp Đồng tất cả là hợp pháp và không có bất cứ tranh chấp nào với bên thứ ba.
- d) Bên Mua được phép nhận chuyển nhượng, sở hữu và sử dụng Căn Hộ một cách hợp lệ theo quy định pháp luật liên quan.
- e) Bên Mua không phải là lực lượng chống đối xã hội như nhóm bạo lực, thành viên của nhóm bạo lực, tương tự thành viên của nhóm bạo lực, các doanh nghiệp, tập thể có liên quan đến những nhóm bạo lực, tổ chức tội phạm, người phạm tội,... (sau đây gọi chung là “Lực Lượng Chống Đối Xã Hội”). Ngoài ra, trường hợp Bên Mua là tổ chức thì cổ đông, người góp vốn, ủy viên ban chấp hành, những người khác là những người chi phối thực tế toàn bộ hoặc một phần tổ chức của Bên Mua không phải là Lực Lượng Chống Đối Xã Hội.
- f) Bên Mua không có tham gia vào Lực Lượng Chống Đối Xã Hội thông qua việc cung cấp tiền hoặc tạo điều kiện thuận lợi,... cho Lực Lượng Chống Đối Xã Hội. Ngoài ra, Bên Mua cũng không có mối quan hệ cần bị xã hội lên án với Lực Lượng Chống Đối Xã Hội.

11.3 Bên Mua và Bên Bán cam kết với nhau như sau:

- a) Việc ký kết Hợp Đồng bởi bản thân mình là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
- b) Hai Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng.

## **Điều 12. Các trường hợp chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng và các biện pháp xử lý**

12.1 Hợp Đồng sẽ chấm dứt trong các trường hợp sau:

- a) Bên Bán và Bên Mua đã thỏa thuận bằng văn bản về việc chấm dứt Hợp Đồng;
- b) Hợp Đồng bị hủy bỏ theo quy định tại Khoản 12.2, Điều này;

12.2 Bên Bán và Bên Mua có thể hủy bỏ Hợp Đồng ngay lập tức bằng cách thông báo bằng văn bản cho Bên kia khi phát sinh một trong các trường hợp quy định sau đây:

- a) Trường hợp quá 90 ngày kể từ Ngày Kết Thúc Thời Hạn Bàn Giao mà Bên Bán vẫn không hoàn thành việc bàn giao Căn Hộ đủ điều kiện cho Bên Mua.
- b) Trường hợp quá 30 ( ba mươi) ngày kể từ ngày đến hạn phải thanh toán Giá bán Căn hộ nêu tại thông báo của từng đợt thanh toán phù hợp với quy định Hợp Đồng mà Bên Mua không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán.
- c) Quá 60 ( sáu mươi) ngày kể từ Ngày Kết Thúc Thời Hạn Bàn Giao quy định tại Thông báo theo mẫu tại Phụ lục 3-3 Hợp Đồng mà Bên Mua không đến nhận bàn giao Căn hộ. Trong trường hợp này Bên Mua sẽ phải chịu một khoản phạt vi phạm Hợp Đồng tương đương 20% của tổng số tiền mà Bên Mua cần phải thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng cho đến trước thời điểm chấm dứt này. Trường hợp số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán không đủ cho số tiền phạt này thì Bên Mua phải thanh toán số tiền chênh lệch đó cho Bên Bán. Quá 10 (mười) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng mà Bên Mua chưa thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ các khoản tiền nêu trên cho Bên Bán thì sẽ phải trả Lãi suất quá hạn quy định tại Khoản 10.3 Điều 10 cho khoản tiền chậm thanh toán và được tính từ ngày thứ 11 kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng đến ngày thực trả.
- d) Quá 60 ( sáu mươi) ngày kể từ Ngày Kết Thúc Thời Hạn Bàn Giao quy định tại Thông báo theo mẫu tại Phụ lục 3-5 Hợp đồng mà Bên Mua không đến nhận bàn giao Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ. Trong trường hợp này Bên Mua sẽ

phải chịu một khoản phạt vi phạm Hợp đồng tương đương 10% của tổng số tiền mà Bên Mua cần phải thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng cho đến trước thời điểm chấm dứt này. Trường hợp số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán không đủ cho số tiền phạt này thì Bên Mua phải thanh toán số tiền chênh lệch đó cho Bên Bán. Quá 10 (mười) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng mà Bên Mua chưa thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ các khoản tiền nêu trên cho Bên Bán thì sẽ phải trả lãi suất quá hạn quy định tại Khoản 10.3 Điều 10 cho khoản tiền chậm thanh toán và được tính từ ngày thứ 11 kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng đến ngày thực trả.

- e) Trong trường hợp Bên bị tác động bởi Sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 180 (một trăm tám mươi) ngày kể từ ngày xảy ra Sự kiện bất khả kháng và Hai Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này và việc chấm dứt Hợp Đồng này không được coi là vi phạm Hợp đồng. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt hợp đồng trong trường hợp này xác định theo quy định pháp luật.
- f) Khi phát sinh những trường hợp khác có thể hủy bỏ Hợp Đồng theo quy định tại Hợp Đồng.

12.3 Hợp Đồng không thể bị hủy bỏ theo quy định của Khoản trên trong trường hợp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ đã được bàn giao cho Bên Mua, và tất cả nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng của Bên Mua đã được thực hiện .

12.4 Trong trường hợp Hợp Đồng đã chấm dứt hoặc hủy bỏ thì Bên Mua và Bên Bán sẽ áp dụng các biện pháp sau đây. Chi phí cần thiết cho việc thực hiện những biện pháp này thì trong trường hợp lỗi quy về trách nhiệm của Bên Mua do Bên Mua chịu, trường hợp lỗi quy về trách nhiệm của Bên Bán do Bên Bán chịu, những trường hợp khác thì do các bên tự chịu riêng.

- a) Trong trường hợp Căn Hộ đã được bàn giao cho Bên Mua thì Bên Mua ngay lập tức bàn giao lại cho Bên Bán sau khi đã khôi phục nguyên trạng Căn Hộ. Nếu có hồ sơ đã được bàn giao cho Bên Mua theo Hợp Đồng thì Bên Mua ngay lập tức trả lại hồ sơ đó cho Bên Bán. Ngoài ra, trong vòng 5 ngày làm việc kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng nếu Bên Mua chưa tiến hành khôi phục nguyên trạng và bàn giao lại thì Bên Bán có thể tự mình tiến hành việc khôi phục nguyên trạng; có thể đổi chìa khóa,... của Căn Hộ, và có thể không cho Bên Mua vào Căn Hộ.
- b) Trong trường hợp đã đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ thì Bên Mua và Bên Bán phối hợp cùng nhau, rút đơn đề nghị đó.
- c) Trong trường hợp đã hoàn thành việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ thì Bên Mua và Bên Bán phối hợp cùng nhau, tiến hành thủ tục thay đổi Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ chứng minh chủ sở hữu Căn Hộ là Bên Bán.
- d) Trong vòng 10 ngày làm việc kể từ ngày thông báo chấm dứt Hợp Đồng, Bên Bán sẽ hoàn trả lại cho Bên Mua các khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán sau khi đã khấu trừ toàn bộ các nghĩa vụ thanh toán của Bên Mua theo Hợp Đồng, thỏa thuận khác hoặc quy định của pháp luật bằng cách chuyển tiền vào tài khoản ngân hàng mang tên Bên Mua (là tài khoản ngân hàng mà Bên Mua đã dùng để thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng). Ngoài ra, khi tài khoản đó bị đóng hoặc không thể sử dụng được thì Bên Mua ngay lập tức phải thông báo bằng văn bản cho Bên Bán thông tin tài khoản ngân hàng khác mang tên mình và trong vòng 10 ngày làm việc kể từ ngày thông báo Bên Bán sẽ hoàn trả lại tiền cho Bên Mua để vào tài khoản ngân hàng mà Bên Mua đã thông báo.

12.5 Ngay cả khi Hợp Đồng bị chấm dứt hoặc hủy bỏ theo điều này thì quy định tại Điều 10, Khoản 12.4 và Khoản 12.5 Điều này, Điều 13, Điều 14, Điều 15, Điều 17, Điều 18, và

các Điều Khoản khác dự kiến vẫn còn hiệu lực sau khi kết thúc Hợp Đồng sẽ vẫn tiếp tục có hiệu lực.

### **Điều 13. Chi phí**

Ngoại trừ chi phí được quy định riêng trong Hợp Đồng, những chi phí cần thiết cho việc ký kết và thi hành Hợp Đồng (bao gồm chi phí các loại thủ tục, thuế và lệ phí) sẽ do Hai Bên tự chịu trách nhiệm thanh toán.

### **Điều 14. Thông báo**

- 14.1 Mọi thông báo hoặc thư từ giao dịch phải được lập bằng văn bản, và được thực hiện bằng cách giao nhận trực tiếp có phát hành Biên bản giao nhận tại địa chỉ liên lạc của Bên kia được ghi trên đầu Hợp Đồng, hoặc gửi chuyển phát nhanh có đóng dấu bưu điện đã thanh toán phí gửi (bao gồm dịch vụ chuyển phát nhanh tương tự như thế) cho Bên kia.
- 14.2 Mọi thông báo hoặc thư từ giao dịch được thực hiện tuân theo khoản trước được xem là đã nhận là khi nhận được đối với trường hợp giao nhận trực tiếp, và sau 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày gửi đối với trường hợp gửi chuyển phát nhanh có đóng dấu bưu điện.
- 14.3 Bên Bán và Bên Mua có thể thay đổi địa chỉ liên lạc bằng cách thông báo bằng văn bản cho Bên kia theo Biểu mẫu tại Phụ lục 3-1 Hợp Đồng. Cho đến khi nhận được thông báo thay đổi địa chỉ thì các thông báo đã gửi đến địa chỉ liên lạc trước đó vẫn được xem là đã thông báo bất kể Bên kia có nhận được hay không.

### **Điều 15. Các thỏa thuận khác**

- 15.1 Hợp Đồng là bản cấu thành toàn bộ thỏa thuận giữa Bên Bán và Bên Mua liên quan đến việc mua bán Căn Hộ, và thay cho tất cả những giao ước và văn bản đã được lập trước đó.
- 15.2 Hợp Đồng sẽ không được chấm dứt, xóa bỏ, từ bỏ (ngoại trừ trường hợp do nguyên nhân kết thúc Hợp Đồng được quy định trong Hợp Đồng), thay đổi hoặc chỉnh sửa bằng bất kỳ phương pháp nào nếu không có văn bản được ký bởi chính các Bên hoặc bởi người đại diện hợp pháp mỗi Bên Bán và Bên Mua.
- 15.3 Việc Hai Bên không thi hành bất kỳ quyền lựa chọn hoặc quyền lợi được quy định trong Hợp Đồng này sẽ không được giải thích là từ bỏ hoặc không thực thi quyền lựa chọn, hoặc quyền lợi đó.
- 15.4 Bất kỳ Bên Bán hoặc Bên Mua, dù là không áp dụng bất kỳ điều khoản nào trong Hợp Đồng thì Bên đó sau này không được giải thích là đã từ bỏ việc áp dụng điều khoản đó hoặc điều khoản khác của Hợp Đồng.

### **Điều 16. Sự kiện bất khả kháng**

- 16.1. Hai Bên nhất trí thỏa thuận các sự kiện thuộc một trong các trường hợp sau đây xảy ra một cách khách quan mà một bên hoặc Hai Bên không thể lường trước được và không thể khắc phục được thì được coi là Sự kiện bất khả kháng:
  - a) Chiến tranh hoặc thiên tai hoặc thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
  - b) Phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
  - c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;

- d) Khủng bố, hỏa hoạn, bạo loạn hoặc/và các hạn chế về kiểm soát của chính phủ và các hoạt động chống phá của phe đảng, lệnh cấm hoặc tạm đình chỉ theo quy định của pháp luật hoặc của bất kỳ cơ quan có thẩm quyền nào của Việt Nam ban hành mà nằm ngoài tầm kiểm soát hợp lý của bên có nghĩa vụ.

- 16.2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là Sự kiện bất khả kháng.
- 16.3. Khi xuất hiện một trong các Sự kiện bất khả kháng theo thỏa thuận tại Khoản 16.1 Điều này thì bên bị tác động bởi Sự kiện bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho bên còn lại biết trong thời hạn 03 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 Sự kiện bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp Đồng này.
- 16.4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của Hai Bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Hai 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 c Khoản 12.2 Điều 12 của Hợp Đồng này.

#### **Điều 17. Luật điều chỉnh và Giải quyết tranh chấp**

- 17.1 Hợp Đồng này được áp dụng và giải thích theo pháp luật Việt Nam.
- 17.2 Tất cả những tranh chấp phát sinh từ Hợp Đồng hoặc liên quan đến Hợp Đồng sẽ được Bên Bán và Bên Mua bàn bạc và giải quyết một cách thiện chí. Trường hợp một trong hai bên đã thông báo bằng văn bản cho Bên kia về tranh chấp phát sinh nhưng trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày thông báo mà không được giải quyết thì Bên Bán hoặc Bên Mua sẽ đưa tranh chấp đó ra Tòa án có thẩm quyền.

#### **Điều 18. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng**

- 18.1. Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.
- 18.2. Hợp Đồng này được lập thành 5 (năm) bản có giá trị pháp lý như nhau. Bên Mua giữ 1 (một) bản, Bên Bán giữ 4 (bốn) bản để lưu trữ và tiến hành thủ tục chuyển quyền sở hữu
- 18.3. Trong trường hợp, Hợp Đồng được lập bằng Tiếng Việt và Tiếng Nhật thì hai phiên bản ngôn ngữ có giá trị pháp lý như nhau. Trường hợp có sự khác biệt về cách hiểu giữa hai phiên bản ngôn ngữ thì bản tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.
- 18.4. Các Phụ lục, các văn bản đính kèm Hợp Đồng là một phần không thể tách rời với Hợp Đồng, và có hiệu lực tương đương với những phần trong Hợp Đồng.
- 18.5. Hợp Đồng (bao gồm các phụ lục, các văn bản kèm theo Hợp Đồng) sẽ không được chấm dứt, xóa bỏ, từ bỏ, thay đổi hoặc chỉnh sửa bằng bất kỳ phương pháp nào nếu không có văn bản thỏa thuận được ký bởi Hai Bên.



Để làm bằng chứng, Bên Bán và Bên Mua đã ký tên dưới đây.

**BÊN MUA**  
(Nếu là cá nhân)  
Họ và tên:

\_\_\_\_\_ (Ký tên)

(Nếu là pháp nhân)  
Tên pháp nhân:  
Họ và tên người đại diện theo pháp luật  
Chức danh:

\_\_\_\_\_ (Ký và đóng dấu công ty)

**BÊN BÁN**  
CÔNG TY TNHH MTV  
SUN FRONTIER ĐÀ NẴNG

\_\_\_\_\_ (Ký và đóng dấu công ty)  
**MORII TAKAYUKI**  
Tổng giám đốc

**PHỤ LỤC 1:  
THÔNG TIN VỀ CĂN HỘ**

**A. THÔNG TIN CỦA CĂN HỘ VÀ TÒA NHÀ**

**I. CĂN HỘ SỐ:....., TẦNG ..... CỦA TÒA NHÀ HIYORI GARDEN TOWER (CĂN HỘ)**

1. Loại: căn hộ chung cư
2. Mục đích sử dụng: Chỉ dùng để ở
3. Thời gian hoàn thành việc xây dựng Tòa nhà dự kiến: Tháng..... năm 201...
4. Diện tích sàn căn hộ (diện tích tim tường) : .....m<sup>2</sup>
5. Diện tích của phần sở hữu riêng (diện tích thông thủy) : .....m<sup>2</sup>
6. Loại căn hộ: .....

**II. TÒA NHÀ HIYORI GARDEN TOWER (TÒA NHÀ)**

1. Loại nhà: Tòa nhà Căn hộ chung cư
2. Vị trí Tòa nhà: Lô 2 – A2 Võ Văn Kiệt, Phường An Hải Đông, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam
3. Tên dự án: Dự án Khu Căn Hộ Tháp Vườn
4. Tên tòa nhà: Hiyori Garden Tower
5. Thông tin về quy hoạch có liên quan đến tòa nhà:  
Tòa nhà chung cư xây dựng mới theo văn bản số 7413/UBND-QLĐTTh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu Căn Hộ Tháp Vườn
6. Quy mô của tòa nhà:
  - a) Tổng diện tích sàn xây dựng: .....m<sup>2</sup>  
Trong đó:  
Diện tích sở hữu riêng: .....m<sup>2</sup>  
Diện tích sở hữu chung: .....m<sup>2</sup>
  - b) Tổng diện tích sử dụng đất: 2.077,6 m<sup>2</sup>  
Trong đó:  
Diện tích sở hữu riêng: .....m<sup>2</sup>  
Diện tích sở hữu chung: .....m<sup>2</sup>
7. Nguồn gốc sử dụng đất:  
Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

**B. CHI TIẾT VỀ CĂN HỘ**

**I. BẢN VẼ THIẾT KẾ MẶT BẰNG VÀ SƠ ĐỒ VỊ TRÍ**

Xem các bản vẽ đính kèm (bản vẽ thiết kế mặt bằng và sơ đồ vị trí)

**II. VẬT LIỆU VÀ TRANG THIẾT BỊ DỰ KIẾN CỦA PHẦN SỞ HỮU RIÊNG**

STT	Loại phòng	Chi tiết
1.	Phòng khách và phòng ăn	<b>Sàn:</b> Lát gạch Ceramic của hãng Taicera. <b>Tường:</b> Sơn nước 2 lớp của hãng Nippon <b>Trần:</b> Trần thạch cao và sơn nước của hãng Nippon <b>Cửa đi chính vào nhà:</b> Cửa sắt chống cháy 60 phút hãng Vina-Sanwa, Khóa cửa tiêu chuẩn Miwa <b>Cửa ra ban công:</b> Cửa đi lùa khung nhôm Xingfa kính cường lực <b>Điều hòa:</b> 1 điều hòa treo tường Daikin <b>Tủ giày:</b> tủ gỗ <b>Thiết bị điện:</b> - Công tắc: Panasonic

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ổ cắm: Panasonic</li> <li>- Đèn:</li> <li>+ Đèn Led âm trần hãng Duhal</li> </ul> <p><b>Điện thoại - Viễn thông:</b> Đầu cắm dùng cho điện thoại, internet, truyền hình cáp, đầu cắm Panasonic</p>
2.	Phòng ngủ	<p><b>Sàn:</b> Lát gạch Ceramic của hãng Taicera.  <b>Tường:</b> Sơn nước 2 lớp của hãng Nippon  <b>Trần:</b> Trần thạch cao và sơn nước của hãng Nippon  <b>Cửa thông phòng:</b> Cửa gỗ MDF kháng ẩm phủ Melamin  Khóa cửa tiêu chuẩn HAFELE  <b>Cửa sổ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vách kính kết hợp cửa sổ nhôm Xingfa, kính cường lực, 1 cánh mở hất, 3 ô fix</li> <li>- Cửa đi lùa khung nhôm Xingfa kính cường lực (Chỉ áp dụng cho Căn hộ Penthouse)</li> </ul> <p><b>Tủ quần áo:</b> tủ gỗ  <b>Điều hòa:</b> tổng cộng 2 điều hòa treo tường Daikin (mỗi phòng 1 cái)  <b>Thiết bị điện:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Công tắc: Panasonic .</li> <li>- Ổ cắm: Panasonic</li> <li>- Đèn:</li> <li>+ Đèn Led âm trần hãng Duhal</li> </ul>
3.	Phòng bếp	<p><b>Sàn:</b> Lát gạch Ceramic của hãng Taicera.  <b>Tường:</b> Sơn nước 2 lớp của hãng Nippon  <b>Trần:</b> Trần thạch cao và sơn nước của hãng Nippon  <b>Hệ tủ bếp</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tủ bếp: tủ gỗ theo mẫu thiết kế, chất liệu ván chống ẩm phủ Arcylic</li> <li>- Mặt tủ bếp: đá cẩm thạch nhân tạo solid surface</li> <li>- Bồn rửa chén: Guvina</li> <li>- Vòi: ZIMEX</li> <li>- Bếp từ: TAKA</li> <li>- Máy hút mùi TAKA</li> </ul> <p><b>Thiết bị điện:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Công tắc: Panasonic .</li> <li>- Ổ cắm: Panasonic</li> <li>- Đèn: Đèn Led âm trần hãng Duhal .</li> </ul>
4.	Ban công và Sân phơi	<p><b>Sàn:</b> Lát gạch Ceramic của hãng Taicera.  <b>Tường:</b> Sơn nước 2 lớp của hãng Nippon  <b>Trần:</b> Trần thạch cao và sơn nước của hãng Nippon  <b>Cửa:</b> Cửa đi lùa nhôm Xingfa, Kính cường lực  <b>Ban Công :</b> kính cường lực dày 15mm  <b>Thiết bị điện:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Đèn: Đèn Led âm trần hãng Duhal .</li> </ul>
5.	Phòng vệ sinh (WC)/Phòng tắm	<p><b>Sàn:</b> Lát gạch Ceramic của hãng Taicera.  <b>Tường:</b> Sơn nước 2 lớp của hãng Nippon  <b>Trần:</b> Trần thạch cao và sơn nước của hãng Nippon  <b>Cửa thông phòng:</b> Cửa gỗ MDF kháng ẩm phủ Melamin  <b>Thiết bị vệ sinh</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Chậu rửa: clinic wash basin – HaoCanh Porcelain</li> <li>- Bồn lavabo: INAX</li> <li>- Mặt bàn Lavabo: đá cẩm thạch nhân tạo solid surface</li> <li>- Vòi: INAX</li> <li>- Vòi tắm đứng: INAX</li> <li>- Vòi bồn tắm: ZIMEX (Không áp dụng với căn hộ loại A, C)</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bàn cầu: 2 khối INAX</li> <li>- Bồn tắm nằm: INAX (Không áp dụng với căn hộ loại A, C)</li> <li>- Phòng tắm đứng: vách kính cường lực, phụ kiện đi kèm bằng inox</li> <li>- Gương vệ sinh: Kính Việt Nhật</li> <li>- Phụ kiện phòng tắm (Thanh treo khăn, hộp giấy, bộ xà,...): phụ kiện đi kèm bằng inox</li> <li>- Bình nóng lạnh: Ferroli</li> </ul> <p><b>Thiết bị điện, nước:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Công tắc: Panasonic</li> <li>- Ổ cắm: Panasonic</li> <li>- Đèn: <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Đèn Led âm trần hãng Duhal</li> <li>+ Đèn Led dây màu vàng hãng Duhal</li> <li>+ Các đường ống thoát nước các thiết bị vệ sinh</li> </ul> </li> </ul>
--	--	---

### III. GÓI NÂNG CẤP

STT		
1.	Giấy dán tường	Nhật Bản
2.	Khóa cửa chính	Khóa cửa từ tự động Miwa
3.	Kệ Tivi	Gỗ MDF phủ melamin, gia công trong nước
4.	Lò nướng	TAKA

### IV. THIẾT BỊ KỸ THUẬT VÀ CƠ SỞ HẠ TẦNG

#### IV.1 THIẾT BỊ KỸ THUẬT

STT	Chi tiết	
1.	Hệ thống cung cấp điện	Bảng chỉ số đến điện cao áp, máy biến áp, tủ hạ thế, tủ điện các tầng, dây cáp điện Máy phát điện dự phòng 1600 KVA (Phát điện cho thang máy trong trường hợp khẩn cấp, hỏa hoạn, hoặc các trang thiết bị phục vụ cho sơ tán khẩn cấp)
2.	Hệ thống đường truyền của hệ thống điện thoại	Thiết bị điện thoại: Dây điện thoại cung cấp cho các căn hộ
3.	Hệ thống cung cấp nước	Thiết bị cấp nước công cộng: bồn chứa nước và đài nước, bơm cấp nước, thiết bị đường ống cho từng căn hộ
4.	Hệ thống thoát nước thải	Đường ống từ mỗi căn hộ đến thiết bị xử lý nước thải ngầm, thiết bị xử lý nước thải, bơm thoát nước thải
5.	Hệ thống đường truyền nghe nhìn chung của TV	Thiết bị đường truyền dùng cho Tivi

6.	Hệ thống đường truyền của hệ thống LAN	Thiết bị đường truyền mạng LAN
7.	Hệ thống PCCC	Bơm chữa cháy, đầu Sprinkler, thiết bị cấp nước chữa cháy trong và ngoài tòa nhà, thiết bị điều khiển, đầu báo cháy, thiết bị báo cháy, ống dẫn

Lưu ý: Phí sử dụng của những thiết bị này do Bên Mua chịu riêng.

#### IV.2 CƠ SỞ HẠ TẦNG XÃ HỘI

- Khu vực dành cho nhà trẻ
- Công viên
- Nhà sinh hoạt cộng đồng
- Phòng gym
- Hồ bơi

### V. PHẦN SỞ HỮU CHUNG CỦA TÒA NHÀ VÀ PHẦN SỞ HỮU RIÊNG CỦA BÊN MUA

#### V.1 PHẦN SỞ HỮU CHUNG

1. Mục đích của phần sở hữu chung theo mục đích thiết kế được chấp thuận ban đầu:
  - a) Phần sở hữu chung thuộc Tầng hầm: làm chỗ để xe hai bánh, ba bánh (dùng cho xe đạp, xe động cơ hai bánh, ba bánh) và chứa hệ thống hạ tầng kỹ thuật của Tòa Nhà
  - b) Phần sở hữu chung thuộc Tầng 1: phục vụ cho hoạt động đi lại, đón tiếp khách ra vào Tòa Nhà và chứa các hệ thống hạ tầng kỹ thuật của Tòa Nhà
  - c) Phần sở hữu chung thuộc Tầng 2: Phục vụ cho hoạt động vui chơi, giải trí, nâng cao sức khỏe, sinh hoạt công cộng của các Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng của Tòa Nhà
  - d) Phần sở hữu chung thuộc Tầng 3-27: phục vụ cho hoạt động đi lại của Các Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng của Tòa Nhà
  - e) Phần sở hữu chung thuộc phần ngoại cảnh: Khu vực trồng cây xanh và chứa các hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài Tòa Nhà
  - f) Phần sở hữu chung thuộc Tầng áp mái: chứa hệ thống hạ tầng kỹ thuật của Tòa Nhà
2. Chi tiết:
 

Phần sở hữu chung bao gồm những phần diện tích và các thiết bị được sở hữu chung và được sử dụng chung cho Chủ Sở Hữu phần sở hữu riêng, cụ thể bao gồm những phần dưới đây:

  - (a) Phần diện tích còn lại của Tòa Nhà ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại Mục V.2 và Mục C Phụ lục 1; nhà sinh hoạt cộng đồng của Tòa nhà; phòng gym, hồ bơi
  - (b) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong Tòa Nhà bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lỏi, cứu hoả và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của các Chủ Sở Hữu;
  - (c) Phần kết nối Tòa Nhà với hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài. Tuy nhiên, dù là hệ thống kỹ thuật của Tòa nhà hoặc bên trong khuôn viên Tòa nhà thì

cũng trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho Bên Bán quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt;

- (d) Các công trình công cộng trong khu vực Tòa Nhà nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được duyệt bao gồm sân vườn, công viên
- (e) Chỗ để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho các Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng

## **V.2 PHÂN DIỆN TÍCH SỞ HỮU RIÊNG CỦA BÊN MUA VÀ TRANG THIẾT BỊ THUỘC SỞ HỮU RIÊNG**

- Phân diện tích sở hữu riêng: toàn bộ diện tích bên trong Căn Hộ đã mua (kể cả diện tích ban công gắn liền với Căn Hộ) theo bản vẽ đính kèm tại mục B.I Phụ lục 1 Hợp Đồng.
- Trang thiết bị thuộc sở hữu riêng: Các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ tại thời điểm bàn giao Căn Hộ quy định tại mục B.II và B.III (nếu có) Phụ lục 1 Hợp Đồng (đối với đường truyền và ống dẫn thì bao gồm phần trang thiết bị tính từ mỗi nối (để phân nhánh từ trang thiết bị sử dụng chung sang phần sở hữu riêng) của Bên Mua đến phần sở hữu riêng của Bên Mua).

-

## **VI. VĂN BẢN LIÊN QUAN ĐẾN CĂN HỘ (HỒ SƠ ĐÍNH KÈM)**

- Văn bản số 2338/SXD-QLN ngày 22 tháng 03 năm 2018 của Sở Xây dựng Thành phố Đà Nẵng về việc cho phép bán Căn Hộ hình thành trong tương lai;;
- Thoả Thuận Cấp Bảo Lãnh Theo Hạn Mức số ..... ngày ..... tháng ..... năm ..... giữa Ngân Hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam (VIETCOMBANK) – Chi Nhánh Đà Nẵng và Công ty TNHH MTV Sun Frontier Đà Nẵng

## **VII. THỜI HẠN SỞ HỮU CĂN HỘ:**

- Trường hợp là công dân Việt Nam được sở hữu ổn định, lâu dài;
- Trường hợp là cá nhân nước ngoài được sở hữu tối đa không quá 50 năm kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ và có thể được gia hạn thêm theo quy định của Chính phủ nếu có nhu cầu. Tuy nhiên, Trường hợp cá nhân nước ngoài kết hôn với công dân Việt Nam hoặc kết hôn với người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì được sở hữu nhà ở ổn định, lâu dài;
- Trường hợp là tổ chức nước ngoài được sở hữu tối đa không vượt quá thời hạn ghi trong Giấy chứng nhận đầu tư cấp cho tổ chức đó, bao gồm cả thời gian được gia hạn thêm; thời hạn sở hữu nhà ở được tính từ ngày tổ chức được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ.  
Tuy nhiên, trong trường hợp có quy định khác của pháp luật hoặc quyết định của cơ quan chức năng về thời hạn sở hữu Căn Hộ thì thời hạn sở hữu Căn Hộ căn cứ theo quy định đó.

## **C. PHÂN SỞ HỮU RIÊNG CỦA BÊN BÁN HOẶC BÊN THỨ BA**

Các phần sau đây là phần sở hữu riêng của Bên Bán hoặc bên thứ ba:

- Chỗ để xe ô tô trong khu vực tầng hầm; chỗ để xe ô tô trên mặt đất xung quanh Tòa Nhà; phần diện tích sử dụng để xe liền kề khu cửa hàng (được xác định theo bản vẽ đính kèm)
- Cửa hàng và Văn phòng tại tầng 1; khu vực dành cho nhà trẻ tại tầng 2 (thuộc sở hữu của Bên Bán hoặc được bán cho bên thứ ba)

- Các Căn Hộ mà Bên Bán chưa bán từ tầng 3 đến tầng 28. (thuộc sở hữu của Bên Bán hoặc được bán cho bên thứ ba)
- Thiết bị gắn liền với những phần nêu trên.

<BẢN VẼ ĐỊNH KÈM (SƠ ĐỒ MẶT BẰNG VÀ SƠ ĐỒ VỊ TRÍ)>



<BẢN VẼ ĐỊNH KÈM (CHỖ ĐỂ XE)>

**PHỤ LỤC 2:**  
**GIÁ BÁN CĂN HỘ, KINH PHÍ BẢO TRÌ, TIỀN ĐỘ THANH TOÁN VÀ THỜI GIAN DỰ KIẾN BÀN GIAO**

**I. GIÁ BÁN CĂN HỘ ( ĐÃ CÓ VAT):**

Giá Bán Căn Hộ được tính theo công thức: tổng diện tích của phần sở hữu riêng (diện tích thông thủy) nhân với đơn giá (đã có VAT) của mỗi m<sup>2</sup> sử dụng Căn Hộ cộng với giá gói nâng cấp (đã có VAT) (nếu có). Cụ thể là:

Giá Bán Căn Hộ = (.....VNĐ x .....m<sup>2</sup>) + ..... VNĐ = ..... VNĐ

(Bằng chữ: ..... đồng)

**Trong đó:**

Giá trị phần xây dựng tòa nhà: ..... VNĐ

Giá trị phần quyền sử dụng đất: ..... VNĐ

Giá gói nâng cấp (nếu có): ..... VNĐ

Thuế GTGT ( 10% Giá trị Phần xây dựng tòa nhà + 10% Giá gói nâng cấp ) :

..... VNĐ

**II. KINH PHÍ BẢO TRÌ PHẦN SỞ HỮU CHUNG (tương đương 2% Giá Bán Căn Hộ chưa bao gồm VAT):**

.....VNĐ (Bằng chữ: ..... đồng)

(Trường hợp Kinh phí bảo trì không đủ để thực hiện việc bảo trì phần sở hữu chung trong Tòa Nhà thì Bên Mua và Bên Bán có trách nhiệm đóng góp thêm Kinh phí bảo trì bổ sung quy định tại Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Tòa Nhà Chung Cư)

**III. PHÍ QUẢN LÝ VẬN HÀNH, TIỀN ĐẶT CỌC PHÍ QUẢN LÝ VẬN HÀNH**

Phí quản lý vận hành của 1 tháng (đã bao gồm thuế GTGT): ..... đồng

Tiền đặt cọc phí quản lý vận hành tương đương với 2 tháng phí quản lý vận hành (đã bao gồm thuế GTGT): ..... đồng

**IV. TỔNG TIỀN THANH TOÁN**

**Tổng Tiền thanh toán = .....VNĐ (Bằng chữ:..... đồng)**

❖ Tuy nhiên, các khoản lệ phí trước bạ, phí, lệ phí cho việc thực hiện thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ cho Bên Mua không bao gồm trong tổng tiền thanh toán nêu trên và sẽ được Bên Bán thông báo riêng cho Bên Mua.

**V. PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN VÀ TIỀN ĐỘ THANH TOÁN:**

**1. Phương thức thanh toán:** Trừ trường hợp giữa Bên Bán và Bên Mua có thỏa thuận khác phù hợp quy định pháp luật, Bên Mua thanh toán cho Bên Bán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức chuyển tiền vào tài khoản ngân hàng theo thông tin tài khoản dưới đây. Tuy nhiên, Bên Mua chỉ được chuyển tiền bằng tài khoản mang tên Bên Mua.

Tên Tài khoản Ngân hàng : Công ty TNHH MTV Sun Frontier Đà Nẵng

Ngân hàng : Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam

Địa chỉ Ngân hàng :

Tài khoản Ngân hàng số :

Mã số Swift :

Nội dung : Thanh toán Giá Bán Căn Hộ đợt ... cho Căn Hộ số ..., tầng ..., thuộc Tòa nhà Hiyori Garden Tower

Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là thời điểm số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán.

**2. Tiến độ thanh toán:**

Trừ trường hợp giữa Bên Bán và Bên Mua có thỏa thuận khác phù hợp quy định tại Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản 2014, Bên Mua thanh toán cho Bên Bán bằng tài khoản ngân hàng mang tên Bên Mua theo tiến độ thanh toán dưới đây:

<b>Đợt TT</b>	<b>Tỷ lệ (% Giá Bán Căn Hộ đã có VAT)</b>	<b>Số tiền thanh toán</b>	<b>Thời hạn thanh toán</b>	<b>Giai đoạn</b>	<b>Thời gian thanh toán dự kiến</b>
Đợt 1	30%		Vào ngày ký Hợp đồng mua bán	Đã hoàn thiện xong phần móng của Tòa Nhà	Tháng 5/2018
Đợt 2	20%		Trong vòng 10 (mười) ngày làm việc kể từ ngày nhận được giấy đề nghị thanh toán đợt 2 theo mẫu quy định tại Phụ lục 3-2 Hợp Đồng khi đã hoàn thành khung Bê tông sàn của tầng 12	Hoàn thành khung Bê tông sàn của tầng 12	Tháng 8/2018
Đợt 3	45%		Trong vòng 3 ngày làm việc kể từ ngày bàn giao Căn Hộ	Bàn giao Căn Hộ đưa vào sử dụng	Tháng .../2019
	KPBT				
	Phí Quản lý vận hành 1 tháng				

Đợt 4	5%		Khi Bên Mua nhận Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ	Đã được cơ quan chức năng cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ	Tháng ..../....
-------	----	--	--	---	-----------------

**VI. THỜI GIAN DỰ KIẾN BÀN GIAO**

Tháng ..... năm 201... **PHỤ LỤC 3-1:**  
**THÔNG BÁO THAY ĐỔI ĐỊA CHỈ (BIỂU MẪU)**

**THÔNG BÁO THAY ĐỔI ĐỊA CHỈ**

Đà Nẵng, ngày.....tháng..... năm 201.....

Kính gửi: **Công ty TNHH MTV SUN FRONTIER ĐÀ NẴNG**

Căn cứ theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư Hình Thành Trong Tương Lai (số ...../2018/HĐMB/SFD) ngày ...../...../2018 giữa Quý Công ty và [tôi/ Công ty chúng tôi] (sau đây gọi là “Bên Mua”) (sau đây gọi là “Hợp Đồng”).

Thông tin về Bên Mua:

Họ và tên/ Tên pháp nhân: .....  
Người đại diện theo pháp luật/ Chức danh (nếu là pháp nhân): .....  
Số CMND/ Hộ chiếu: ..... Ngày cấp: ..... Nơi cấp: .....  
Số Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (nếu là pháp nhân): .....  
SĐT: ..... Email: .....

Bằng văn bản này, Bên Mua xin thông báo cho Quý Công ty biết rằng địa chỉ liên lạc của Bên Mua theo Hợp Đồng đã được thay đổi như sau:

ĐỊA CHỈ LIÊN LẠC HIỆN TẠI: .....

ĐỊA CHỈ LIÊN LẠC MỚI: .....

Ngày thay đổi địa chỉ: .....

SĐT: .....

Bên Mua cam kết rằng sẽ quản lý và duy trì một cách phù hợp địa chỉ liên lạc mới này để có thể nhận thông báo từ Quý Công ty một cách chính xác.

Trân trọng cảm ơn.

**BÊN MUA**  
(Nếu là cá nhân)  
Họ và tên:

\_\_\_\_\_  
(Ký tên)

(Nếu là pháp nhân)  
Tên pháp nhân:  
Họ và tên người đại diện theo pháp luật:  
Chức danh:

\_\_\_\_\_  
(Ký và đóng dấu công ty)

**PHỤ LỤC 3-2:**  
**GIẤY ĐỀ NGHỊ THANH TOÁN (BIỂU MẪU)**

**GIẤY ĐỀ NGHỊ THANH TOÁN**

Đà Nẵng, ngày .... tháng .... năm 201....

Kính gửi: [Ông/Bà/Công ty]: .....

Địa chỉ: .....

Căn cứ theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư Hình Thành Trong Tương Lai (số ...../2018/HĐMB/SFD) ngày ..... tháng .... năm 201.... giữa Công ty chúng tôi và [Quý Khách hàng] (sau đây gọi là “Bên Mua”) (sau đây gọi là “Hợp Đồng”).

Căn cứ việc Bên Bán đã hoàn thành khung bê tông sàn của tầng 12 vào ngày ... tháng... năm.....,

Bằng văn bản này, chúng tôi xin thông báo và đề nghị Bên Mua thanh toán số tiền đợt .... theo quy định của Hợp Đồng. Theo đó, xin hãy chuyển số tiền ghi tại mục 1 bên dưới vào tài khoản ghi tại mục 2 bên dưới. Tuy nhiên, cho phép chúng tôi giới hạn chỉ chuyển tiền từ tài khoản ngân hàng mang tên Bên Mua theo Hợp Đồng.

1. Số tiền: ..... VNĐ  
(Bằng chữ: ..... đồng)
2. Tên Tài khoản Ngân hàng: Công ty TNHH MTV Sun Frontier Đà Nẵng  
Tài khoản số: .....  
Tại Ngân hàng: .....  
Mã số Swift: .....  
Nội dung chuyển khoản: Thanh toán Giá Bán Căn Hộ đợt 2 cho Căn Hộ số ..., tầng ..., thuộc Toà nhà Hiyori Garden Tower
3. Thời hạn thanh toán: trong vòng 10 (mười) ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo bằng văn bản này

Trân trọng cảm ơn.

**CÔNG TY TNHH MTV SUN FRONTIER ĐÀ NẴNG**

(Ký và đóng dấu công ty)  
**MORII TAKAYUKI**  
Tổng giám đốc

**PHỤ LỤC 3-3:**  
**GIẤY ĐỀ NGHỊ THANH TOÁN VÀ THÔNG BÁO VIỆC XEM XÉT VÀ BÀN GIAO**  
**CĂN HỘ**  
**(BIỂU MẪU)**

**GIẤY ĐỀ NGHỊ THANH TOÁN VÀ THÔNG BÁO VIỆC XEM XÉT VÀ BÀN GIAO**  
**CĂN HỘ**

Đà Nẵng, ngày .... tháng .... năm 201....

Kính gửi: [Ông/Bà/Công ty]: .....

Địa chỉ: .....

Căn cứ theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư Hình Thành Trong Tương Lai (số ...../2018/HĐMB/SFD) ngày ..... tháng .... năm 201.... giữa Công ty chúng tôi (sau đây cũng gọi là “Bên Bán”) và [Quý Khách hàng] (sau đây gọi là “Bên Mua”) (sau đây gọi là “Hợp Đồng”).

Bằng văn bản này, chúng tôi xin thông báo việc xây dựng nhà ở thuộc Dự án “Hiyori Garden Tower” (bao gồm Căn Hộ) đã hoàn thành theo đúng quy định của Hợp Đồng. Do đó, chúng tôi trân trọng thông báo về việc bàn giao Căn Hộ và đề nghị về việc thanh toán với nội dung cụ thể như sau:

**I. Về việc xem xét và bàn giao Căn Hộ:**

Chúng tôi sẽ tiến hành bàn giao Căn Hộ (căn hộ số:....., tầng ..... của Tòa Nhà Hiyori Garden Tower) theo lịch trình sau đây với tiền đề là đã đáp ứng tất cả điều kiện để bàn giao được quy định tại Hợp Đồng.

**1. Xem xét Căn Hộ:**

Chúng tôi sẽ tổ chức một buổi xem xét để xác nhận Căn Hộ (căn hộ số:....., tầng ..... của Tòa Nhà Hiyori Garden Tower) theo nội dung dưới đây:

**Thời gian:** từ ngày ... tháng ... năm 201... đến ngày ... tháng ... năm 201... (sáng từ 8h00 đến 12h00, chiều từ 13h00 đến 17h00, trừ thứ 7, chủ nhật và ngày lễ)

**Địa điểm:** Tại căn hộ số:....., tầng ..... của Tòa Nhà Hiyori Garden Tower, Lô 2 – A2 đường Võ Văn Kiệt, phường An Hải Đông, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

Bên Mua vui lòng liên hệ với chúng tôi về ngày giờ mong muốn xem xét Căn Hộ nằm trong khoảng thời gian nêu trên trước 5 ngày để chúng tôi bố trí nhân sự đón tiếp. Số điện thoại liên lạc: 02363. 626268

Dựa vào điều này, chúng tôi sẽ xem ngày giờ mà Bên Mua đã thỏa thuận trước với chúng tôi là ngày giờ xem xét Căn Hộ.

Trong trường hợp có vấn đề với Căn Hộ, vui lòng thông báo cụ thể cho Chúng tôi. Trong trường hợp cần sửa chữa, chúng tôi xin phép điều chỉnh lại ngày giờ xem xét sau khi đã khắc phục.

**2. Về việc bàn giao Căn Hộ:**

Sau khi xem xét Căn Hộ, nếu không cần sửa chữa, Bên Mua vui lòng tiến hành xác nhận Căn Hộ đã đủ điều kiện bàn giao.

Trong vòng 7 ngày kể từ ngày ngay sau ngày xem xét, chúng tôi xin trân trọng kính mời Bên Mua đến tại Văn phòng quản lý của Công ty chúng tôi tại địa chỉ Lô 2 – A2 đường Võ Văn Kiệt, phường An Hải Đông, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng để tiến hành nhận bàn giao Căn Hộ và ký tên vào Biên bản bàn giao Căn Hộ theo mẫu quy định tại Phụ lục 3-4 Hợp Đồng.

Sau khi Bên Mua nộp cho chúng tôi Biên bản bàn giao đã ký này, chúng tôi xin được phép bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua. Chúng tôi xin phép xác định ngày giờ bàn giao căn hộ thực tế là thời điểm Bên Mua ký tên vào Biên bản bàn giao căn hộ.

## **II. Về việc thanh toán tiền đợt 3 theo quy định Hợp Đồng:**

Căn cứ theo Hợp Đồng, chúng tôi trân trọng đề nghị Bên Mua thanh toán số tiền đợt 3 như sau:

1. Tổng số tiền phải thanh toán: ..... VNĐ  
(Bằng chữ: ..... đồng)  
Trong đó:
  - a) [.....] đồng: là 45% Giá Bán Căn Hộ (chưa thuế GTGT)
  - b) [.....] đồng: là thuế GTGT tương ứng
  - c) [.....] đồng: là kinh phí bảo trì của phần sở hữu chung
  - d) [.....] đồng: là Phí quản lý vận hành (đã có thuế GTGT) của 1 tháng
2. Phương thức thanh toán:  
Bên Mua thanh toán bằng hình thức chuyển khoản theo thông tin dưới đây. Lưu ý, Bên Mua chỉ được chuyển khoản bằng tài khoản mang tên Bên Mua.  
Tên Tài khoản Ngân hàng: Công ty TNHH MTV Sun Frontier Đà Nẵng  
Tài khoản số: .....  
Tại Ngân hàng: .....  
Mã số Swift: .....  
Nội dung chuyển khoản: Thanh toán Giá Bán Căn Hộ đợt ... cho Căn Hộ số ..., tầng ..., thuộc Toà nhà Hiyori Garden Tower
3. Thời hạn thanh toán: trong vòng 3 ngày làm việc kể từ ngày nhận bàn giao Căn Hộ

### **Lưu ý quan trọng:**

- Xin hãy thực hiện tất cả nghĩa vụ đến hạn được quy định trong Hợp đồng của Bên Mua cho đến trước khi bàn giao Căn Hộ. Việc hoàn thành tất cả các điều kiện của việc bàn giao được quy định tại Hợp Đồng, bao gồm việc hoàn thành tất cả các nghĩa vụ đó là điều kiện tiên đề của việc bàn giao.
- Chúng tôi xin lưu ý rằng Bên Mua có trách nhiệm nhận bàn giao Căn Hộ trong vòng 07 ngày kể từ ngày ngay sau ngày xem xét trong trường hợp Căn Hộ đã đủ điều kiện bàn giao sau khi Quý vị đã xem xét Căn Hộ. Nếu không nhận bàn giao vào ngày giờ bàn giao đó, Chúng tôi sẽ thực hiện quyền yêu cầu thanh toán tiền chậm trễ, quyền chấm dứt Hợp Đồng và các quyền khác theo quy định của Hợp Đồng tương ứng với điều kiện quy định tại Hợp Đồng, ngoại trừ trường hợp vì lý do quy về trách nhiệm của Chúng tôi.
- Nếu người đại diện hợp pháp của Bên Mua đến nhận bàn giao Căn Hộ thì vui lòng gửi trước cho chúng tôi bản sao giấy ủy quyền có hiệu lực qua email (địa chỉ email: .....) hoặc qua fax (số fax: .....) và phải nộp bản gốc khi nhận bàn giao. Trong trường hợp không gửi trước bản sao qua email hoặc không cung cấp được bản gốc Giấy ủy quyền có hiệu lực, hoặc Chúng tôi không thể đánh giá được đây là người đại diện hợp pháp bằng bản gốc đó thì xin thứ lỗi Chúng tôi phải từ chối việc xem xét và bàn giao Căn Hộ.

Xin trân trọng cảm ơn.

**CÔNG TY TNHH MTV SUN FRONTIER ĐÀ NẴNG**



(Ký và đóng dấu công ty)  
**MORII TAKAYUKI**  
Tổng giám đốc

**PHỤ LỤC 3-4:**  
**BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN HỘ (BIỂU MẪU)**

**BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN HỘ**

Căn cứ theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư Hình Thành Trong Tương Lai (số ...../2018/HĐMB/SFD) ngày ..... tháng .... năm 201.... giữa Hai Bên (sau đây gọi là "Hợp Đồng");

Căn cứ theo các chứng từ thanh toán giữa Hai Bên.

Hôm nay, ngày ..... tháng ..... năm ....., tại Căn Hộ số [...] thuộc Dự án “Hiyori Garden Tower”, chúng tôi gồm có:

**BÊN BÁN: CÔNG TY TNHH MTV SUN FRONTIER ĐÀ NẴNG**

Giấy chứng nhận ĐKDN số : 0401753258 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 31/03/2016, cấp thay đổi lần thứ 3 ngày 17/05/2017

Địa chỉ : Lô 2 – A2 Võ Văn Kiệt, Phường An Hải Đông, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

Điện thoại : 0236 362 6268 Fax : 0236 372 023

Số tài khoản :

Người đại diện theo pháp luật : Ông MORII TAKAYUKI

Chức vụ : Tổng giám đốc

**BÊN MUA:**

Ông/ Bà/ Tên pháp nhân: .....

Người đại diện theo pháp luật/ Chức danh (nếu là pháp nhân): .....

Họ tên người đại diện (nếu là người đại diện): .....

Theo giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số (nếu có): .....

Số CMND/ Hộ chiếu: .....Ngày cấp: .....Nơi cấp: .....

Hộ khẩu thường trú/ Địa chỉ trụ sở của pháp nhân: .....

Địa chỉ liên hệ: .....

Điện thoại cố định: .....Di động: .....

Email: .....Fax: .....

1. Sau khi kiểm tra thực tế Căn Hộ dưới đây (Căn Hộ quy định tại Hợp Đồng), Bên Bán đã bàn giao và Bên Mua đã nhận bàn giao Căn Hộ (bao gồm trang thiết bị đi kèm được ghi tại bảng Vật liệu và trang thiết bị dự kiến của phần sở hữu riêng quy định tại mục B.II của Phụ lục 1 trong Hợp Đồng) và ..... chìa khóa của Căn Hộ.

a) Căn Hộ số: [.....] Tầng: [.....]

b) Diện tích sở hữu riêng theo Hợp Đồng: [.....] m2

- Diện tích thực tế khi bàn giao: [.....] m2

- Diện tích thông thủy chênh lệch (nếu có): [.....] m2

2. Nội dung xác nhận, cam kết liên quan đến việc bàn giao

- a) Bên Mua đã kiểm tra thực tế chất lượng Căn Hộ và xác nhận rằng Căn Hộ được hoàn thành theo chất lượng đã quy định tại Hợp đồng mua bán;
- b) Bên Mua xác nhận rằng các vật liệu và thiết bị đi kèm của Căn Hộ đúng theo bảng Vật liệu và trang thiết bị dự kiến của phần sở hữu riêng quy định tại mục B.II của Phụ lục 1 trong Hợp Đồng;
- c) Bên Mua xác nhận rằng kể từ ngày bàn giao Bên Mua có trách nhiệm quản lý Căn Hộ, và phải thanh toán phí quản lý hàng tháng và phí dịch vụ khác bất kể là có sử dụng hay không sử dụng Căn Hộ;
- d) Bên Mua cam kết sẽ tôn trọng và tuân thủ Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Tòa Nhà Chung Cư trong suốt quá trình sở hữu và sử dụng Căn Hộ;

Hai Bên vì không còn ý kiến phát sinh gì khác nên đã lập văn bản này thành 3 bản gốc có giá trị pháp lý như nhau. Bên Bán giữ 2 bản, Bên Mua giữ 1 bản.  
Văn bản này có hiệu lực kể từ ngày được ghi ở đầu văn bản.

**BÊN MUA**  
(Nếu là cá nhân)  
Họ và tên:

**BÊN BÁN**  
CÔNG TY TNHH MTV  
SUN FRONTIER ĐÀ NẴNG

\_\_\_\_\_ (Ký tên)

(Nếu là pháp nhân)  
Tên pháp nhân:  
Họ và tên người đại diện theo pháp luật  
Chức danh:

\_\_\_\_\_ (Ký và đóng dấu công ty)  
**MORII TAKAYUKI**  
Tổng giám đốc

\_\_\_\_\_ (Ký và đóng dấu công ty)

**PHỤ LỤC 3-5:**  
**THÔNG BÁO BÀN GIAO GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỞ HỮU CĂN HỘ**  
**(BIỂU MẪU)**

**THÔNG BÁO BÀN GIAO GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỞ HỮU CĂN HỘ**

Đà Nẵng, ngày .... tháng .... năm 201....

Kính gửi: [Ông/Bà/Công ty]: .....

Địa chỉ: .....

Căn cứ theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư Hình Thành Trong Tương Lai (số ...../2018/HĐMB/SFD) ngày ..... tháng .... năm 201.... giữa Công ty chúng tôi (sau đây cũng gọi là “Bên Bán”) và [Quý Khách hàng] (sau đây gọi là “Bên Mua”) (sau đây gọi là “Hợp Đồng”).

Bằng văn bản này, chúng tôi xin thông báo việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ của Căn Hộ (căn hộ số:....., tầng ..... của Tòa Nhà Hiyori Garden Tower) (sau đây gọi là “Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu”) đã hoàn thành. Do đó, chúng tôi trân trọng thông báo về việc bàn giao Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu Căn Hộ và đề nghị về việc thanh toán với nội dung cụ thể như sau:

**I. Về việc bàn giao Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu Căn Hộ:**

Chúng tôi sẽ tiến hành bàn giao Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu Căn Hộ theo lịch trình sau đây với tiền đề là đã đáp ứng tất cả điều kiện để bàn giao được quy định tại Hợp Đồng.

**Thời gian:** từ ngày ... tháng ... năm 201... đến ngày ... tháng ... năm 201... (sáng từ 8h00 đến 12h00, chiều từ 13h00 đến 17h00, trừ thứ 7, chủ nhật và ngày lễ)

**Địa điểm:** Văn phòng quản lý của Công ty chúng tôi tại Tòa Nhà Hiyori Garden Tower, Lô 2 – A2 đường Võ Văn Kiệt, phường An Hải Đông, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

Bên Mua vui lòng liên hệ với chúng tôi về ngày giờ mong muốn nhận bàn giao Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ nằm trong khoảng thời gian nêu trên để chúng tôi bố trí nhân sự đón tiếp. Số điện thoại liên lạc: 02363. 626268.

Dựa vào điều này, chúng tôi sẽ xem ngày giờ mà Bên Mua đã thỏa thuận với Chúng tôi là ngày giờ bàn giao Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu.

Sau khi xác nhận nội dung Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu, Bên Mua vui lòng ký tên vào Biên bản bàn giao Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu.

Vào ngày giờ bàn giao, nếu Bên Mua nhận thấy Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu Căn Hộ có sai sót, vui lòng thông báo cụ thể cho Bên Bán. Trong trường hợp cần chỉnh sửa, chúng tôi xin phép điều chỉnh lại ngày giờ bàn giao sau khi đã thực hiện thủ tục chỉnh sửa.

**II. Về việc thanh toán tiền đợt 4 theo quy định Hợp Đồng:**

Căn cứ theo Hợp Đồng, chúng tôi trân trọng đề nghị Bên Mua thanh toán số tiền đợt 4 như sau:

1. Tổng số tiền phải thanh toán: ..... VNĐ  
(Bằng chữ: ..... đồng)

Trong đó:

a) [.....] đồng: là 5% Giá Bán Căn Hộ (chưa thuế GTGT)

b) [.....] đồng: là thuế GTGT tương ứng

2. Phương thức thanh toán:

Bên Mua thanh toán bằng hình thức chuyển khoản theo thông tin dưới đây. Lưu ý, Bên Mua chỉ được chuyển khoản bằng tài khoản mang tên Bên Mua.

Tên Tài khoản Ngân hàng: Công ty TNHH MTV Sun Frontier Đà Nẵng

Tài khoản số: .....

Tại Ngân hàng: .....

Mã số Swift: .....

Nội dung chuyển khoản: Thanh toán Giá bán căn hộ đợt ... cho Căn Hộ số ..., tầng ..., thuộc Toà nhà Hiyori Garden Tower

3. Thời hạn thanh toán: khi Bên Mua nhận Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ

### **III. Về việc thanh toán chi phí và lệ phí liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu:**

Tổng chi phí khi thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ trên thực tế theo quy định của cơ quan chức năng: ..... VNĐ

Chi phí liên quan đến thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ đã được Bên Mua thanh toán : ..... VNĐ

Chi phí chênh lệch (nếu có): ..... VNĐ [thanh toán bổ sung từ Bên Mua/ số tiền hoàn trả từ Bên Bán]

Nếu có chi phí chênh lệch nêu trên thì Chúng tôi chỉ bàn giao Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu Căn Hộ sau khi đã thanh toán chi phí này.

#### **Lưu ý quan trọng:**

- Xin hãy thực hiện tất cả nghĩa vụ đến hạn được quy định trong Hợp Đồng của Bên Mua cho đến trước khi bàn giao Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu Căn Hộ. Việc hoàn thành tất cả các điều kiện bàn giao được quy định tại Hợp Đồng, bao gồm việc hoàn tất tất cả các nghĩa vụ đó là điều kiện tiên đề của việc bàn giao.
- Chúng tôi xin lưu ý rằng Bên Mua có trách nhiệm xác nhận Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu Căn Hộ, và nhận bàn giao vào ngày giờ bàn giao đã thỏa thuận theo văn bản này. Nếu không nhận bàn giao vào ngày giờ bàn giao đó, chúng tôi sẽ thực hiện các quyền theo quy định của Hợp Đồng tương ứng với điều kiện quy định tại Hợp Đồng, ngoại trừ trường hợp vì lý do quy về trách nhiệm của chúng tôi.
- Nếu người đại diện hợp pháp của Bên Mua đến nhận bàn giao Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu Căn Hộ thì vui lòng gửi trước cho Chúng tôi bản sao giấy ủy quyền có hiệu lực qua email (địa chỉ email: .....) hoặc qua fax (số fax: : .....) và phải nộp bản gốc khi nhận bàn giao. Trong trường hợp không gửi trước bản sao qua email hoặc không cung cấp được bản gốc Giấy ủy quyền có hiệu lực, hoặc Chúng tôi không thể đánh giá được đây là người đại diện hợp pháp bằng bản gốc đó thì xin thứ lỗi Chúng tôi phải từ chối việc bàn giao Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu Căn Hộ.

Xin trân trọng cảm ơn.

**CÔNG TY TNHH MTV SUN FRONTIER ĐÀ NẴNG**

(Ký và đóng dấu công ty)

**MORII TAKAYUKI**

Tổng giám đốc

**PHỤ LỤC 3-6:**  
**BIÊN BẢN BÀN GIAO GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỞ HỮU CĂN HỘ (BIỂU MẪU)**

**BIÊN BẢN BÀN GIAO GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỞ HỮU CĂN HỘ**

Căn cứ theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư Hình Thành Trong Tương Lai (số ...../2018/HĐMB/SFD) ngày ..... tháng .... năm 201.... giữa Hai Bên (sau đây gọi là “Hợp Đồng”);

Căn cứ theo các chứng từ thanh toán giữa Hai Bên.

Hôm nay, ngày ..... tháng ..... năm ....., tại Căn Hộ số [...] thuộc Dự án “Hiyori Garden Tower”, chúng tôi gồm có:

**BÊN BÁN: CÔNG TY TNHH MTV SUN FRONTIER ĐÀ NẴNG**

Giấy chứng nhận ĐKDN số : 0401753258 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 31/03/2016, cấp thay đổi lần thứ 3 ngày 17/05/2017

Địa chỉ : Lô 2 – A2 Võ Văn Kiệt, Phường An Hải Đông, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

Điện thoại : 0236 372 5234 Fax : 0236 372 023

Số tài khoản :

Người đại diện theo pháp luật : Ông MORII TAKAYUKI

Chức vụ : Tổng giám đốc

**BÊN MUA:**

Ông/ Bà: .....

Đại diện cho (nếu Bên Mua là tổ chức): .....

Theo giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số (nếu có): .....

Số CMND (hộ chiếu): ..... Ngày cấp: ..... Nơi cấp: .....

Hộ khẩu thường trú: .....

Địa chỉ liên hệ: .....

Điện thoại cố định: ..... Di động: .....

Email: ..... Fax: .....

Số tài khoản (nếu có): ..... Tại Ngân Hàng: .....

1. Nội dung bàn giao:  
Hôm nay, Bên Bán bàn giao cho Bên Mua và Bên Mua nhận bàn giao 01 (một) bản gốc Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu Căn Hộ của Căn Hộ số: [.....] Tầng: [.....].
2. Nội dung xác nhận, cam kết liên quan đến việc bàn giao
  - a) Bên Mua đã kiểm tra Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu Căn Hộ và xác nhận rằng Giấy chứng nhận này phù hợp với nội dung quy định tại Hợp Đồng;
  - b) Bên Mua xác nhận rằng kể từ ngày bàn giao này thì Bên Mua có trách nhiệm quản lý bản gốc và hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Giấy chứng nhận quyền sở hữu



**PHỤ LỤC 3-7:**  
**GIẤY ĐỀ NGHỊ CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG (BIỂU MẪU)**

**GIẤY ĐỀ NGHỊ CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG**

Kính gửi: **CÔNG TY TNHH MTV SUN FRONTIER ĐÀ NẴNG**

Căn cứ theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư Hình Thành Trong Tương Lai (số ...../2018/HĐMB/SFD) ngày ...../...../2018s giữa Quý Công ty và [tôi/ Công ty chúng tôi] (sau đây gọi là “Bên Mua”) (sau đây gọi là “Hợp Đồng”).

Thông tin về Bên Mua:

Công ty/Ông/Bà: .....

Đăng Ký Kinh Doanh/CMND/Hộ Chiếu số: ..... Cấp ngày: .....

Điện thoại: .....

Địa chỉ: .....

Bên Mua bằng văn bản này xin đề nghị Quý Công ty chấp thuận việc chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên nhận chuyển nhượng (sau đây gọi là “Bên Nhận Chuyển Nhượng”).

Bên nhận chuyển nhượng mong muốn:

Ông/Bà/ Tên pháp nhân: .....

Người đại diện theo pháp luật/ Chức danh (nếu là pháp nhân): .....

Số CMND/ Hộ chiếu: ..... Cấp ngày: ..... Nơi cấp: .....

Số Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (nếu là pháp nhân): .....

Hộ khẩu thường trú/ Địa chỉ trụ sở của pháp nhân: .....

Địa chỉ liên hệ: .....

Điện thoại: ..... Fax (nếu có): .....

Số tài khoản: ..... Tại ngân hàng: .....

Bên Mua cam kết rằng việc chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Nhận Chuyển Nhượng sẽ được thực hiện theo đúng quy định của Pháp luật, Hợp Đồng và Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Tòa Nhà Chung Cư. Đính kèm văn bản này là các hồ sơ cần thiết, rất mong quý công ty xác nhận Hợp đồng được phép chuyển nhượng. Ngoài ra, vui lòng báo cho Bên Mua trong trường hợp hồ sơ chưa đầy đủ, Bên Mua sẽ nộp bổ sung.

Trong trường hợp việc Chuyển Nhượng được thực hiện thì Bên Mua xin cam kết tại đây rằng Bên Mua sẽ yêu cầu Bên Nhận Chuyển Nhượng tiến hành tất cả những việc cần thiết như việc nộp Giấy cam kết quy định tại Hợp Đồng và thực hiện các giao kết khác với Quý Công ty.

Trân trọng cảm ơn.

**BÊN MUA**  
(Nếu là cá nhân)  
Họ và tên:

\_\_\_\_\_ (Ký tên)

(Nếu là pháp nhân)  
Tên pháp nhân



Họ và tên người đại diện theo pháp luật  
Chức danh:

(Ký và đóng dấu công ty)

