



TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH HOÀNG HUY

Xứng đáng ước mơ – Xứng tầm lựa chọn **CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI HƯNG VIỆT**

HỢP ĐỒNG

MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

SỐ: GT – 3302/2019/HĐMBCH/HV

Hà Nội, Ngày 30 tháng 05 năm 2019



HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ

Số: GT - 3302/2019/HĐMBCH/HV

Căn cứ:

- Căn cứ Bộ Luật dân sự số 91/2015/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ban hành ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ban hành ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Căn cứ Luật Kinh doanh Bất động sản được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ban hành ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ban hành ngày 17 tháng 11 năm 2010;
- Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
- 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 Nghị định số 99/2011/NĐ-CP ngày 27 tháng 10 năm 2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;
- Căn cứ Thông tư 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 06 năm 2016 của Bộ xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
- Căn cứ Thông tư 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ xây dựng ban hành Quy chế Quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- Thông tư 28/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 12 năm 2016 của Bộ Xây dựng ban hành về Sửa đổi, bổ sung một số quy định của Thông tư số 10/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 của Bộ Xây dựng quy định việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư, Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 của Bộ Xây dựng quy định việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản, việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản và một số quy định của quy chế quản lý nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ xây dựng;
- Căn cứ Quyết định số 6474/QĐ – UBND ngày 10 tháng 12 năm 2009 của UBND Thành phố Hà Nội về việc cho phép Công ty Cổ phần Thương mại Hưng Việt sử dụng chính thức 23.285m² đất tại Số 275, Nguyễn Trãi, Phường Thanh Xuân Trung, Quận

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ

1

- Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội để xây dựng dự án Trung tâm Thương mại - Dịch vụ, Nhà ở Golden Land Building;
- Căn cứ Quyết định số 6837/QĐ-UBND ngày 02 tháng 10 năm 2017 của UBND Thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh một số nội dung ghi tại Quyết định số 6474/QĐ-UBND ngày 10/12/2009 của UBND Thành phố Hà Nội;
 - Căn cứ Hợp đồng bảo lãnh số.....giữa Công ty Cổ phần Thương mại Hưng Việt và Ngân hàng.....;
 - Căn cứ Văn bản số 3123/SXD-QLN ngày 18 tháng 04 năm 2017 của Sở xây dựng Thành phố Hà Nội về việc bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh tại Dự án Trung tâm thương mại – Dịch vụ, Nhà ở Golden Land Building, tại số 275 Nguyễn Trãi, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.”Căn cứ vào nhu cầu của hai Bên.

Hôm nay, ngày 30 tháng 05 năm 2019, tại trụ sở Công ty Cổ phần Thương mại Hưng Việt, Số 275, Đường Nguyễn Trãi, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, chúng tôi gồm:

BÊN BÁN NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là “**Bên Bán**”):

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI HƯNG VIỆT

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 0102003419

Cấp bởi : Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội

Ngày : Cấp đăng ký lần đầu ngày 21/07/2006 và cấp thay đổi lần 07 ngày 08/04/2016.

Địa chỉ : Số 275, Đường Nguyễn Trãi, Phường Thanh Xuân Trung, Q. Thanh Xuân, TP Hà Nội

Điện thoại : 04 7306 1886

Đại diện bởi : Bà Đỗ Thị Liên

Chức vụ: Phó Tổng giám đốc

Theo giấy ủy quyền số: 02.02/HV-UQ ngày 02/02/2017 của Tổng giám đốc công ty

Mã số thuế : 0102003419

VÀ

BÊN MUA NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là “**Bên Mua**”)

Họ và tên Ông : HE, CHIH - WEI

Hộ chiếu số : 300894275, Ngày cấp: 06/01/2010, Nơi cấp: MINISTRY OF FOREIGN AFFAIRS

Địa chỉ (HKTT) : TAIWAN, REPUBLIC OF CHINA

Địa chỉ liên hệ : No. 57, Sec. 1, Chang'an Rd., Xitun Dist., Taichung City 407, Taiwan (R.O.C.)

Điện thoại : +886972299979

Email : zero6644@gmail.com

Nay, Hai Bên đồng ý ký kết bản Hợp đồng mua bán Căn hộ này với các nội dung sau đây:

- 1.22. “Khu Trung Tâm Thương Mại” là khu vực bên trong Nhà chung cư, sử dụng cho mục đích thương mại, dịch vụ phù hợp quy định pháp luật bao gồm: Khu Thương mại, Khu Văn phòng.

ĐIỀU 2: ĐỐI TƯỢNG HỢP ĐỒNG

- 2.1. Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Căn Hộ tại Dự án Trung tâm Thương mại - Dịch vụ, Nhà ở Golden Land Building do Công ty Cổ phần Thương mại Hưng Việt làm chủ đầu tư như được quy định tại Điều 3 và Phụ lục 01 đính kèm Hợp đồng này.
- 2.2. Mục đích sử dụng Căn Hộ: dùng để ở.

ĐIỀU 3: ĐẶC ĐIỂM CỦA CĂN HỘ MUA BÁN

- 3.1. Đặc điểm của Căn Hộ mua bán:

- a) Căn hộ số: 3302, tại tầng 33, thuộc tòa tháp Gold Tower, tại Dự án Trung Tâm Thương Mại - Dịch vụ, Nhà ở Golden Land Building, Số 275 Nguyễn Trãi, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.
- b) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ là: 110,2 m². Diện tích này được quy định tại khoản 1.6 Điều 1 của Hợp Đồng này và là căn cứ để tính tiền mua bán Căn Hộ quy định tại Điều 4 của Hợp Đồng này;

Hai Bên nhất trí rằng, Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn Hộ. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua Căn Hộ cho Bên Bán theo diện tích thông thủy thực tế khi bàn giao Căn Hộ. Hai bên đồng ý và chấp nhận rằng sẽ không có bất kỳ khiếu kiện gì nếu:

- Phần diện tích sử dụng thực tế khi bàn giao của Căn Hộ chênh lệch nằm trong giới hạn cộng trừ một phần trăm ($\pm 1\%$) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ nêu tại Điều 3, thì tổng giá trị Hợp Đồng này sẽ không thay đổi.
- Phần diện tích thông thủy thực tế khi bàn giao của Căn Hộ chênh lệch lớn hơn cộng hoặc trừ một phần trăm ($\pm 1\%$) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ nêu tại Điều 3, thì tổng giá trị Hợp Đồng này sẽ được điều chỉnh tăng thêm hoặc giảm xuống đối với phần tổng diện tích chênh lệch tăng giảm đó. Đơn giá để tính phần diện tích chênh lệch được xác định theo đơn giá quy định tại Điều 4 Hợp Đồng này.

Trong Biên bản bàn giao Căn Hộ hoặc trong Phụ lục của Hợp Đồng, hai bên nhất trí sẽ ghi rõ diện tích sử dụng thực tế khi bàn giao Căn Hộ. Biên bản bàn giao Căn Hộ và Phụ lục của Hợp Đồng là một bộ phận không thể tách rời của Hợp Đồng này. Diện tích Căn Hộ được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo diện tích sử dụng thực tế khi bàn giao Căn Hộ;

- c) Diện tích sàn xây dựng là: 121 m², diện tích này được tính theo quy định tại khoản 1.7 Điều 1 của Hợp đồng này;
- d) Năm hoàn thành việc xây dựng: dự kiến 2019
- 3.2. Đặc điểm về đất xây dựng nhà chung cư có Căn Hộ nêu tại khoản 1 Điều này:

- a) Ô đất ký hiệu: TM
- b) Tờ bản đồ số: số 199/TĐ-10 ngày 02/11/2010
- c) Tổng diện tích thửa đất: 5.501 m²
- d) Diện tích đất xây dựng: 2.528,3 m²

ĐIỀU 4: GIÁ BÁN CĂN HỘ, PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN

4.1. Giá bán Căn Hộ:

Giá bán Căn Hộ được tính theo công thức lấy đơn giá tính cho 01 m² (một mét vuông) diện tích sử dụng Căn Hộ (x) với tổng Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ, cụ thể là: 110,2 m² (x) 36.162.994 đồng/1m² = 3.985.161.939 đồng. (Bằng chữ: Ba tỷ chín trăm tám mươi lăm triệu một trăm sáu mươi một ngàn chín trăm ba mươi chín đồng chẵn.).

Giá bán Căn Hộ quy định tại Điều này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng nhưng chưa bao gồm Phí Bảo Trì, được liệt kê cụ thể như sau:

- (i) Đơn giá bán Căn Hộ quy định tại điểm này (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất) là: 36.162.994 đồng/m² (Bằng chữ: Ba mươi sáu triệu một trăm sáu mươi hai ngàn chín trăm chín mươi bốn đồng chẵn. cho một mét vuông).
- (ii) Thuế giá trị gia tăng:.....(Bằng chữ:.....).

Khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật. Thuế giá trị gia tăng có thể thay đổi theo quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

- 4.2. Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư: 2% Tổng giá bán Căn Hộ trước Thuế giá trị gia tăng với số tiền phí bảo trì là: 72.457.490 đồng (Bằng chữ: Bảy mươi hai triệu bốn trăm năm mươi bảy ngàn bốn trăm chín mươi đồng chẵn.).

- 4.3. Giá bán Căn Hộ quy định tại Khoản 4.1 Điều này không bao gồm các khoản sau đây:

- Các khoản lệ phí trước bạ, phí và chi phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí và chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;
- Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn Hộ gồm: dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình 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;
- Phí quản lý vận hành Nhà chung cư hàng tháng. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán phí Quản lý vận hành Nhà chung cư theo thỏa thuận tại Hợp Đồng và phụ lục Hợp Đồng này;

Hai Bên thống nhất kể từ ngày bàn giao Căn Hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn Hộ đã mua thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán phí quản lý, vận hành nhà chung cư hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp... cho nhà cung cấp dịch vụ.

- 4.4. Phương thức thanh toán:

- Những điều khoản quy định tại Phụ lục 4, 5 và/hoặc các phụ lục liên quan đến vấn đề quản lý, sử dụng nhà chung cư vẫn được áp dụng sau khi đã thanh lý Hợp Đồng.

ĐIỀU 19: GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

Trường hợp các Bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp Đồng này thì hai bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn 60 (sáu mươi) ngày, kể từ ngày một trong hai bên thông báo bằng văn bản cho bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được thương lượng giải quyết thì một trong hai bên có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của Pháp luật Việt Nam.

ĐIỀU 20: HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG

- 20.1. Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.
- 20.2. Hợp Đồng này có 20 điều, với 27 trang, được lập thành 03 (ba) bản và có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 02 (hai) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
- 20.3. Kèm theo Hợp Đồng này là 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ mua bán, 01 (một) bản Nội Quy Quản lý Sử Dụng Nhà Chung Cư, 01 (một) bản danh mục vật liệu xây dựng Căn Hộ.
Các phụ lục đính kèm Hợp Đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của hai bên là nội dung không tách rời Hợp Đồng này và có hiệu lực thi hành đối với hai bên.
- 20.4. Bên Mua đã đọc kỹ và hiểu rõ nội dung của Hợp Đồng.
- 20.5. Trong trường hợp Các Bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp Đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả hai Bên./.

BÊN MUA

27/10/2021
HE CHU WET



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
Đỗ Thị Liên

Ch *th*

PHỤ LỤC 01:
THÔNG TIN CĂN HỘ - DANH MỤC VẬT LIỆU BÊN TRONG -
SƠ ĐỒ BẢN VẼ CỦA CĂN HỘ

(Kèm theo và không thể tách rời của Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư
số: GT - 3302/2019/HĐMBCH/HV ngày 30 tháng 05 năm 2019)

I. SƠ ĐỒ BẢN VẼ CỦA CĂN HỘ:

(Xem bản vẽ đính kèm)

II. MÔ TẢ CĂN HỘ:

1. Loại Căn hộ : Chung cư
2. Năm khởi công : 2017
3. Căn hộ số : **3302**, Ký hiệu: **02**, Tầng: **33**
4. Diện tích sử dụng Căn hộ: **110,2 m²**

Phần diện tích Căn hộ được quy định bằng hai chữ số thập phân. Nếu diện tích đo thực tế mà chữ số thứ 2 (hai) sau chữ số đơn vị diện tích rút gọn nếu bằng 5 (năm) trở lên thì được làm tròn số thứ 1.

Ví dụ:

Trường hợp 1: Diện tích Căn hộ đo thực tế bằng 100,14 m² thì được tính bằng 100,1 m².

Trường hợp 2: Diện tích Căn hộ đo thực tế bằng 100,15 m² thì được tính bằng 100,2 m².

5. Tòa nhà : **Gold Tower**
6. Địa chỉ : 275 Nguyễn Trãi, P. Thanh Xuân Trung, Q. Thanh Xuân, TP. Hà Nội.
7. Thời gian dự kiến bàn giao Căn hộ: 01/12/2019
(Tại thời điểm này Bên Bán sẽ lập Biên bản tạm giao Căn hộ Thô để Bên Mua đưa vào sửa chữa hoàn thiện Căn hộ. Bên Mua chỉ được đưa vào sử dụng để ở khi Bên Mua hoàn thiện xong Căn hộ và hai bên ký Biên bản nghiệm thu và bàn giao Căn hộ để đưa vào sử dụng).

III. DANH MỤC VẬT LIỆU TRONG CĂN HỘ¹

BÊN MUA

HE CHIH WEI

BÊN BÁN



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Đỗ Thị Liên

¹ Đính kèm Hợp Đồng và nội dung tùy thuộc vào từng loại căn hộ cụ thể, diễn theo thỏa thuận các bên.