



SWANBAY

MARINA - VILLAS

HỢP ĐỒNG MUA BÁN

Số [•]

0933.101.363 - SWANCITY

[Biệt thự/nhà phố] số:

MỤC LỤC

| | Trang |
|---|------------------------------|
| ĐIỀU 1: MỤC TIÊU | 4 |
| ĐIỀU 2: GIÁ MUA | 4 |
| ĐIỀU 3: THỦ TỤC BÀN GIAO..... | 5 |
| ĐIỀU 4: THUẾ VÀ PHÍ KHÁC..... | 6 |
| ĐIỀU 5: GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỞ HỮU | 7 |
| ĐIỀU 6: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA | 7 |
| ĐIỀU 7: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CHỦ ĐẦU TƯ..... | 8 |
| ĐIỀU 8: VI PHẠM CỦA BÊN MUA | 9 |
| ĐIỀU 9: VI PHẠM CỦA CHỦ ĐẦU TƯ..... | 10 |
| ĐIỀU 10. CHUYỂN NHƯỢNG..... | 10 |
| ĐIỀU 11: CHẤM DỨT | 11 |
| ĐIỀU 12: PHÍ QUẢN LÝ VÀ BẢO TRÌ VÀ PHÍ SỬ DỤNG TIỆN ÍCH | 12 |
| ĐIỀU 13: BẢO ĐẢM BỔ SUNG..... | 12 |
| ĐIỀU 14: THÔNG BÁO VÀ THƯ TỪ | 12 |
| ĐIỀU 15: KHÔNG KHIẾU NẠI..... | 13 |
| ĐIỀU 16: LUẬT ĐIỀU CHỈNH VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP..... | 13 |
| ĐIỀU 17: BẢO HÀNH..... | 13 |
| ĐIỀU 18: CÁC ĐIỀU KHOẢN KHÁC..... | 14 |
| ĐIỀU 19: KÝ KẾT HỢP ĐỒNG..... | Error! Bookmark not defined. |
| PHỤ LỤC 1 | 15 |
| PHẦN A: MÔ TẢ CẢ NHÀ | 15 |
| PHẦN B: MÔ TẢ KỸ THUẬT CỦA CĂN NHÀ | 16 |
| PHỤ LỤC 2 LỊCH THANH TOÁN | 26 |
| PHỤ LỤC 3 NỘI QUY CHUNG | 28 |
| PHỤ LỤC 4 | 29 |
| CAM KẾT | 29 |
| PHỤ LỤC 5 | 30 |
| MẪU BIÊN BẢN BÀN GIAO | 30 |

HỢP ĐỒNG MUA BÁN này (“**Hợp Đồng**”) được ký vào ngày / / bởi và giữa:

CÔNG TY CỔ PHẦN VINA ĐẠI PHƯỚC, một công ty được thành lập và hoạt động theo Pháp Luật Việt Nam căn cứ vào Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh Nghiệp số 3600942720 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 15 tháng 11 năm 2007, như được sửa đổi lần thứ ba ngày 26 tháng 5 năm 2017.

Trụ sở chính : Dự Án Hoa Sen Đại Phước, Xã Đại Phước, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam
Điện thoại : 028 3821 9930
Fax : 028 3821 9931
Mã số thuế : 36 00 94 27 20
Người đại diện : Ông Lim Hua Tiong – Tổng Giám Đốc

(theo Hợp đồng Ủy quyền số VDP/2017/002 ngày 23 tháng 8 năm 2017)

(Sau đây được gọi là “**Chủ Đầu Tư**”)

Và

BÊN MUA

(Nếu Bên Mua là một cá nhân)

Tên :
Số CMND :
Ngày cấp :
Nơi cấp :
Địa chỉ thường trú :
Địa chỉ liên hệ :
Điện thoại :



(Nếu Bên Mua là một doanh nghiệp)

Tên :
Mã Số Đăng Ký Doanh Nghiệp :
Địa chỉ đăng ký :
Điện thoại :
Người đại diện :
Tài khoản ngân hàng :
Số tài khoản ngân hàng :
Tên ngân hàng :
Địa chỉ ngân hàng :

(Sau đây được gọi là “**Bên Mua**”)

Chủ Đầu Tư và Bên Mua sẽ được gọi riêng là “**Bên**” và gọi chung là “**các Bên**”.

XÉT VÌ:

- A) Chủ Đầu Tư được cấp phép xây dựng và bán các căn nhà thuộc Swanbay (như được định nghĩa dưới đây) cho các tổ chức và cá nhân đủ điều kiện theo quy định của Pháp Luật Việt Nam; và

- B) Bên Mua được phép mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam và muốn mua một căn nhà thuộc Swanbay có mô tả được trình bày tại Phụ Lục 1.

DO ĐÓ, CÁC BÊN BẰNG HỢP ĐỒNG NÀY THỎA THUẬN như sau:

ĐỊNH NGHĨA VÀ GIẢI THÍCH:

Trừ khi các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này quy định khác đi, các từ và cụm từ sau đây sẽ có nghĩa như được quy định dưới đây:

- (a) “**Hợp Đồng**” nghĩa là hợp đồng mua bán này và tất cả các phụ lục đính kèm, và các văn bản sửa đổi và bổ sung do các Bên lập và ký vào từng thời điểm;
- (b) “**Khu Vực Chung**” nghĩa là các khu vực và tiện ích đi kèm của Khu Marina Villas để sử dụng chung như được mô tả chi tiết tại Phụ Lục 1 của Nội Quy Chung;
- (c) “**Ngày Bàn Giao**” nghĩa là ngày mà Bên Mua nhận bàn giao thực tế Căn Nhà từ Chủ Đầu Tư hoặc ngày đưa ra Thông Báo Bàn Giao Lần Thứ Hai, tùy ngày nào đến trước;
- (d) “**Thông Báo Bàn Giao**” nghĩa là một thông báo bằng văn bản của Chủ Đầu Tư sẽ được đưa ra cho Bên Mua theo quy định tại Điều 3.1;
- (e) “**Ngày Bàn Giao Dự Kiến**” nghĩa là ngày Chủ Đầu Tư dự kiến bàn giao Căn Nhà cho Bên Mua như được quy định tại Phụ Lục 2;
- (f) “**Sự Kiện Bất Khả Kháng**” nghĩa là một sự kiện vượt ngoài khả năng kiểm soát hợp lý của một Bên và khiến Bên đó không thể tuân thủ hoặc thực hiện đúng hạn bất kỳ nghĩa vụ nào theo Hợp Đồng này theo cách thức thông thường. Sự kiện đó sẽ bao gồm nhưng không giới hạn ở:
- (i) thiên tai, sét, động đất, lũ lụt, bão, nổ, cháy và thảm họa tự nhiên;
 - (ii) chiến tranh, hành động của kẻ thù quốc gia, khủng bố, bạo loạn, dân biến, thiệt hại do ác ý, phá hoại và cách mạng, đình công; và
 - (iii) hành động của nhà nước hoặc chính phủ (bao gồm nhưng không giới hạn ở việc bất kỳ cơ quan có thẩm quyền có thẩm quyền nào từ chối đưa ra chấp thuận đối với việc hoàn công Căn Nhà hoặc đưa Căn Nhà vào sử dụng hoặc thu hồi giấy phép sở hữu và vận hành Swanbay của Chủ Đầu Tư), phong tỏa, cách mạng, khởi nghĩa, bạo động, bạo loạn, lệnh cấm vận hàng hóa,
- với điều kiện là bất kỳ khó khăn tài chính nào đều sẽ không được xem là một Sự Kiện Bất Khả Kháng.
- (g) “**Nội Quy Chung**” nghĩa là nội quy chung của Khu Marina Villas được đính kèm theo Phụ Lục 3 và như được sửa đổi và/hoặc bổ sung vào từng thời điểm;
- (h) “**Diện Tích Sàn Xây Dựng**” nghĩa là diện tích sàn xây dựng của Căn Nhà;
- (i) “**Biên Bản Bàn Giao**” nghĩa là biên bản ghi nhận việc chính thức bàn giao Căn Nhà cho Bên Mua theo mẫu được quy định tại Phụ Lục 5;
- (j) “**Căn Nhà**” nghĩa là nhà ở thương mại được xây dựng trong Khu Marina Villas như được mô tả chi tiết tại Phụ Lục 1;

0933.101.363 - SWANCITY

- (k) “**Ngày Hoàn Thành Căn Nhà**” nghĩa là ngày mà việc xây dựng Căn Nhà được hoàn thành như được ghi nhận trong biên bản hoàn thành và bàn giao được Chủ Đầu Tư và nhà thầu liên quan ký;
- (l) “**Luật Nhà Ở**” nghĩa là Luật Nhà Ở được Quốc Hội Việt Nam thông qua ngày 25 tháng 11 năm 2014 và các văn bản sửa đổi và các lệnh, pháp lệnh, quyết định, nghị định, thông tư, quy định và quy tắc được ban hành liên quan đến Luật Nhà Ở vào từng thời điểm;
- (m) “**GCNĐKĐT**” nghĩa là Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đầu Tư số 9866236217 do Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 15 tháng 11 năm 2007 dưới tên của Chủ Đầu Tư, như được sửa đổi vào từng thời điểm;
- (n) “**Diện Tích Đất**” nghĩa là diện tích khu đất của Căn Nhà và Căn Nhà được xây dựng và tọa lạc trên đó;
- (o) “**Pháp Luật Việt Nam**” nghĩa là Bộ Luật Dân Sự, Luật Nhà Ở, Luật Kinh Doanh Bất Động Sản, và các luật và quy định dưới luật áp dụng khác có hiệu lực pháp lý ràng buộc do cơ quan nhà nước ban hành tại Việt Nam;
- (p) “**Phí Bảo Trì**” nghĩa là khoản phí được quy định tại Phần 1 của Phụ lục 2 tương đương với một phẩy năm (1,5%) Giá Mua được thanh toán cho dịch vụ bảo trì cung cấp tại Khu Biệt Thự Marina;
- (q) “**Phí Quản Lý**” nghĩa là khoản phí được định nghĩa tại Điều 12.1 và được thanh toán cho dịch vụ quản lý cung cấp tại Khu Biệt Thự Marina;
- (r) “**Khu Marina Villas**” nghĩa là khu nhà ở thuộc phân khu 8 của Swanbay, bao gồm 231 biệt thự, 157 nhà phố và Khu Vực Chung do Chủ Đầu Tư xây dựng;
- (s) “**Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu**” nghĩa là giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất được cấp cho Bên Mua đối với Căn Nhà;
- (t) “**Lãi Phạt**” nghĩa là tiền lãi tính ở mức 1,125% một tháng hoặc 13,5% một năm nhưng không vượt quá 20% Giá Mua. Cho mục đích của Hợp Đồng này, một tháng sẽ là ba mươi (30) ngày và một năm sẽ là ba trăm sáu mươi ngày (360) ngày;
- (u) “**Số Tiền Trước Khi Bàn Giao**” nghĩa là số tiền mà Bên Mua phải thanh toán cho Chủ Đầu Tư như được quy định tại Điều 3.1.2;
- (v) “**Giá Mua**” nghĩa là giá mua Căn Nhà theo thỏa thuận như được quy định tại Phần A, Phụ Lục 1;
- (w) “**Thủ Tục Đăng Ký**” nghĩa là thủ tục đăng ký nhà ở và các thủ tục khác theo quy định của Pháp Luật Việt Nam cần phải được thực hiện để được cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu;
- (x) “**Thông Báo Bàn Giao Lần Thứ Hai**” nghĩa là một thông báo bằng văn bản do Chủ Đầu Tư đưa ra theo quy định tại Điều 3.3;
- (y) “**Swanbay**” nghĩa là dự án nhà ở và thương mại dưới tên dự án là Hoa Sen Đại Phước do Chủ Đầu Tư phát triển trên diện tích khoảng 198 héc ta tại Cù lao Ông Cò, Xã Đại Phước, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam theo GCNĐKĐT và các cho phép và chấp thuận liên quan;

- (z) “**Tổng Giá Mua**” nghĩa là tổng của Giá Mua, Thuế GTGT liên quan và Phí Bảo Trì như được quy định tại Phần 1, Phụ Lục 2;
- (aa) “**Hư Hỏng Được Bảo Hành**” nghĩa là bất kỳ hư hỏng hoặc hư hại nào đối với Căn Nhà như được mô tả tại Điều 17.1 được phát hiện trong Thời Hạn Bảo Hành;
- (bb) “**Thời Hạn Bảo Hành**” đối với thiết bị do Chủ Đầu Tư cung cấp cho và lắp đặt vào Căn Nhà, nghĩa là (các) thời hạn bảo hành được áp dụng đối với thiết bị đó do nhà sản xuất liên quan cung cấp và/hoặc cam kết hoặc đối với những phần khác của Căn Nhà như được liệt kê tại Điều 85.3 của Luật Nhà Ở, nghĩa là hai mươi bốn (24) tháng kể từ Ngày Hoàn Thành Căn Nhà;
- (cc) “**Thuế GTGT**” nghĩa là thuế giá trị gia tăng theo Pháp Luật Việt Nam; và
- (dd) “**VND**” hoặc “**Đồng Việt Nam**” nghĩa là loại tiền tệ hợp pháp của Việt Nam;

Trừ khi ngữ cảnh hoặc các điều khoản của Hợp Đồng này yêu cầu khác đi:

- (a) Nghĩa của các thuật ngữ được định nghĩa ở trên được áp dụng như nhau đối với cả hình thái số ít và số nhiều của các thuật ngữ đó. Các từ chỉ số ít bao gồm cả số nhiều và ngược lại.
- (b) Các đề mục chỉ để tiện tham khảo và không ảnh hưởng đến việc giải thích các điều, phần hoặc mục liên quan của Hợp Đồng này.
- (c) Trừ khi được quy định khác đi, tham chiếu trong Hợp Đồng này đến các Phụ Lục và các Điều là tham chiếu đến các phụ lục và điều của Hợp Đồng này.
- (d) Tham chiếu đến “bao gồm” hoặc “kể cả” sẽ được hiểu là không giới hạn.

ĐIỀU 1: MỤC ĐÍCH

Chủ Đầu Tư đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Căn Nhà trên cơ sở các điều khoản và điều kiện được quy định trong Hợp Đồng này.

ĐIỀU 2: GIÁ MUA VÀ TỔNG GIÁ MUA

- 2.1 Trừ khi các Bên đồng ý khác đi bằng văn bản, Giá Mua sẽ được giữ cố định ngoại trừ trường hợp được điều chỉnh theo quy định tại Điều 2.4.
- 2.2 Bên Mua phải thanh toán Tổng Giá Mua cho Chủ Đầu Tư theo lịch thanh toán được quy định tại Phần 2, Phụ Lục 2. Nếu bất kỳ khoản thanh toán nào theo Phần 2, Phụ Lục 2 đến hạn thanh toán trước hoặc vào thời điểm ký Hợp Đồng này, khoản thanh toán đó phải được thực hiện khi ký Hợp Đồng này. Nếu bất kỳ khoản thanh toán nào liên quan đến Căn Nhà đã được Bên Mua thanh toán cho Chủ Đầu Tư trước ngày ký Hợp Đồng này, khoản thanh toán đó sẽ được coi là khoản thanh toán cho phần tương ứng của Đợt Thanh Toán Thứ Nhất.
- 2.3 Trừ khi Chủ Đầu Tư đồng ý khác đi, tất cả các khoản thanh toán sẽ chỉ được thực hiện theo hình thức chuyển khoản đến tài khoản ngân hàng của Chủ Đầu Tư và Chủ Đầu Tư sẽ chỉ được xem là nhận được khoản thanh toán đó sau khi khoản thanh toán đó được ghi có vào tài khoản ngân hàng của Chủ Đầu Tư. Tất cả các khoản phí ngân hàng, phí chuyển khoản, hoặc các chi phí phải thanh toán tương tự liên quan đến khoản thanh toán đó và/hoặc việc chuyển khoản thanh toán đó sẽ do Bên Mua chịu; và Bên Mua sẽ

bảo đảm rằng Chủ Đầu Tư sẽ luôn nhận được đầy đủ số tiền của bất kỳ khoản thanh toán nào mà Bên Mua phải thanh toán theo Hợp Đồng này.

2.4 Sau khi việc xây dựng Căn Nhà được hoàn thành và cơ quan chức năng có thẩm quyền đã hoàn tất việc đo đạc địa chính liên quan cho mục đích cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu, các Bên sẽ tính Diện Tích Sàn Xây Dựng thực tế và Diện Tích Đất thực tế (lần lượt được gọi là “**Diện Tích Sàn Xây Dựng Cấp Giấy Chứng Nhận**” và “**Diện Tích Đất Cấp Giấy Chứng Nhận**”) dựa trên các đo đạc đó.

(i) Nếu chênh lệch giữa Diện Tích Sàn Xây Dựng được xác định tại Phần A, Phụ Lục 1 và Diện Tích Sàn Xây Dựng Cấp Giấy Chứng Nhận hoặc chênh lệch giữa Diện Tích Đất và Diện Tích Đất Cấp Giấy Chứng Nhận nhỏ hơn hoặc bằng ba phần trăm (3%), các Bên theo đây chấp nhận phần chênh lệch đó và đồng ý rằng Giá Mua sẽ không được điều chỉnh.

(ii) Nếu bất kỳ chênh lệch nào được nêu tại Điều 2.4(i) ở trên vượt quá ba phần trăm (3%), Giá Mua sẽ được điều chỉnh theo quy định tại Phần A, Phụ Lục 1. Nếu việc điều chỉnh này làm giảm Giá Mua, số tiền giảm bớt đó sẽ được hoàn lại cho Bên Mua theo hình thức khấu trừ vào Đợt Thanh Toán Nhận Quyền Sở Hữu như được quy định tại Phần 2, Phụ Lục 2. Ngược lại, nếu việc điều chỉnh này làm tăng Giá Mua, thì Bên Mua phải thanh toán số tiền tăng thêm đó cho Chủ Đầu Tư cùng với Đợt Thanh Toán Nhận Quyền Sở Hữu như được quy định tại Phần 2, Phụ Lục 2.

Các điều chỉnh nêu trên (nếu có) sẽ là biện pháp khắc phục duy nhất của các Bên đối với chênh lệch trong Diện Tích Sàn Xây Dựng và Diện Tích Đất được quy định tại Điều 2.4(ii) này và các Bên bằng Hợp Đồng này từ bỏ bất kỳ và tất cả các quyền và/hoặc biện pháp khắc phục khác được trao cho Bên đó theo Pháp Luật Việt Nam liên quan đến (các) chênh lệch đó.

(iii) Nếu bất kỳ chênh lệch nào được nêu tại Điều 2.4(ii) ở trên vượt quá mười phần trăm (10%), Chủ Đầu Tư hoặc Bên Mua có quyền chấm dứt Hợp Đồng này bằng cách gửi thông báo trước năm (5) ngày cho Bên còn lại. Trong trường hợp này, trừ khi các Bên đồng ý khác đi, Chủ Đầu Tư sẽ hoàn lại cho Bên Mua tất cả các khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán hoặc ứng trước cho Chủ Đầu Tư theo Hợp Đồng này (mà không có tiền lãi).

ĐIỀU 3: THỦ TỤC BÀN GIAO

3.1 Sau khi hoàn thành việc xây dựng Căn Nhà theo xác nhận vào một thời điểm phù hợp của Chủ Đầu Tư và phụ thuộc vào việc Bên Mua hoàn thành các nghĩa vụ thanh toán theo Điều 2 và Phụ Lục 2, Chủ Đầu Tư sẽ gửi cho Bên Mua thông báo bàn giao (“**Thông Báo Bàn Giao**”) trong đó nêu rõ:

3.1.1 Ngày mà Bên Mua được yêu cầu nhận bàn giao Căn Nhà (chậm nhất là mười bốn (14) ngày kể từ (và kể cả) ngày đưa ra Thông Báo Bàn Giao) (“**Thời Hạn Nhận Bàn Giao**”);

3.1.2 Số Tiền Trước Khi Bàn Giao mà Bên Mua phải thanh toán trước khi nhận bàn giao Căn Nhà bao gồm:

3.1.2.1 Đợt Thanh Toán Nhận Bàn Giao như được quy định tại Phần 2, Phụ Lục 2;

3.1.2.2 Phí Bảo Trì như được quy định tại Phần 1, Phụ Lục 2; và

3.1.2.3 Tất cả các khoản tiền khác đến hạn và phải được Bên Mua thanh toán cho Chủ Đầu Tư theo Hợp Đồng này vào ngày mà Bên Mua được yêu cầu nhận bàn giao Căn Nhà.

Để tránh hiểu nhầm, các nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng này sẽ không bị ảnh hưởng hoặc thay đổi do bất kỳ sai sót nào của Chủ Đầu Tư trong việc tính toán bất kỳ phần nào trong Số Tiền Trước Khi Bàn Giao được ghi trong Thông Báo Bàn Giao.

3.2 Trong vòng bảy (7) ngày kể từ ngày đưa ra Thông Báo Bàn Giao, Bên Mua phải thanh toán Số Tiền Trước Khi Bàn Giao cho Chủ Đầu Tư. Sau khi Chủ Đầu Tư đã nhận được đầy đủ Số Tiền Trước Khi Bàn Giao, Chủ Đầu Tư sẽ bàn giao cho Bên Mua chìa khóa của Căn Nhà và các Bên sẽ ký Biên Bản Bàn Giao về cơ bản theo mẫu được quy định tại Phụ Lục 5.

0933.101.363 - SWANCITY

3.3 Nếu vì bất kỳ lý do nào, Bên Mua không nhận bàn giao Căn Nhà trong Thời Hạn Nhận Bàn Giao, Chủ Đầu Tư sẽ gửi cho Bên Mua thông báo bàn giao lần thứ hai ("**Thông Báo Bàn Giao Lần Thứ Hai**"). Bên Mua sẽ được xem là chấp nhận việc bàn giao Căn Nhà và đồng ý với các điều kiện và tình trạng thực tế của Căn Nhà vào ngày đưa ra Thông Báo Bàn Giao Lần Thứ Hai và việc bàn giao Căn Nhà sẽ được xem là hoàn tất. Thông Báo Bàn Giao Lần Thứ Hai sẽ được xem là Biên Bản Bàn Giao và các Bên không cần phải ký Biên Bản Bàn Giao trong trường hợp này. Trong trường hợp Thông Báo Bàn Giao Lần Thứ Hai, Bên Mua sẽ không có quyền đưa ra bất kỳ khiếu nại nào và bằng Hợp Đồng này từ bỏ bất kỳ quyền và/hoặc biện pháp khắc phục nào của Bên Mua liên quan đến việc bàn giao Căn Nhà.

Để tránh hiểu lầm, Bên Mua vẫn phải chịu trách nhiệm về các nghĩa vụ thanh toán của Bên Mua theo Điều 2.2 và Phụ Lục 2 bất kể Bên Mua đã nhận bàn giao Căn Nhà theo hình thức Biên Bản Bàn Giao hay thông qua Thông Báo Bàn Giao Lần Thứ Hai.

3.4 Kể từ Ngày Bàn Giao, Bên Mua sẽ đảm nhận tất cả các nghĩa vụ và trách nhiệm của chủ sở hữu, người cư ngụ và/hoặc người sử dụng Căn Nhà dù Bên Mua đã thực tế nhận bàn giao Căn Nhà hoặc đang sử dụng hoặc cư ngụ trong Căn Nhà hay chưa và dù quyền sở hữu Căn Nhà và các quyền khác đối với Căn Nhà có thể chưa được chuyển cho Bên Mua. Trước khi Căn Nhà được bàn giao cho Bên Mua và Bên Mua hoàn thành các nghĩa vụ thanh toán của Bên Mua theo quy định tại Điều 3 này, Bên Mua sẽ không được phép vào hoặc cư ngụ hoặc sử dụng Căn Nhà nếu không có chấp thuận trước bằng văn bản của Chủ Đầu Tư.

3.5 Các Bên đồng ý rằng kể từ Ngày Bàn Giao, Bên Mua chấp nhận việc chuyển giao Căn Nhà và sẽ chịu tất cả các rủi ro liên quan đến Căn Nhà, kể cả bất kỳ thiệt hại nào có thể phát sinh cho Căn Nhà hoặc việc Căn Nhà bị phá hủy. Quyền sở hữu Căn Nhà vẫn thuộc về Chủ Đầu Tư cho đến khi (a) Bên Mua đã thanh toán đầy đủ Giá Mua và các khoản tiền phải được thanh toán khác theo Hợp Đồng này và (b) Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu được cấp.

ĐIỀU 4: THUẾ VÀ PHÍ

4.1 Bên Mua phải nộp thuế GTGT liên quan đến việc mua bán Căn Nhà theo Hợp Đồng này và các khoản thuế và phí liên quan đến Căn Nhà như là: phí trước bạ, phí đăng ký, phí công chứng, phí dịch vụ để tiến hành Thủ Tục Đăng Ký, và các khoản thuế và phí

khác nếu phát sinh do thay đổi pháp luật (nếu có). Các khoản khoản thuế và phí nêu trên sẽ được xem là đến hạn thanh toán vào ngày các khoản thuế và phí này được tính và thông báo bằng văn bản cho Bên Mua và Bên Mua phải nộp các khoản thuế và phí đó theo thông báo liên quan trong vòng bảy (7) ngày kể từ khi nhận được thông báo đó.

0933.101.363 - SWANCITY

- 4.2 Bên Mua, bằng Hợp Đồng này, ủy quyền cho Chủ Đầu Tư đại diện Bên Mua liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để tiến hành Thủ Tục Đăng Ký. Khi nhận được thông báo từ các cơ quan có thẩm quyền yêu cầu nộp các khoản thuế và phí đó, Chủ Đầu Tư sẽ thông báo cho Bên Mua và theo yêu cầu của Chủ Đầu Tư, Bên Mua sẽ trực tiếp nộp các khoản đó cho các cơ quan hữu quan hoặc chuyển các khoản đó cho Chủ Đầu Tư để nộp các khoản thuế và phí đó thay mặt cho Bên Mua.

ĐIỀU 5: GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỞ HỮU

- 5.1 Trừ khi Bên Mua có yêu cầu khác, Chủ Đầu Tư sẽ nỗ lực cao nhất để tiến hành Thủ Tục Đăng Ký để được cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu trong thời gian sớm nhất có thể sau Ngày Bàn Giao và phụ thuộc vào việc Bên Mua hoàn thành các nghĩa vụ thanh toán theo Điều 3.1.2, luôn luôn với điều kiện là:
- 5.1.1 Bên Mua phải hợp tác với Chủ Đầu Tư bằng cách đích thân có mặt tại các cơ quan có thẩm quyền và/hoặc kịp thời cung cấp bất kỳ giấy chứng nhận, tài liệu và giấy tờ cần thiết nào khi được yêu cầu, ký các tài liệu và thỏa thuận, thực hiện các bước cần thiết theo yêu cầu hợp lý của Chủ Đầu Tư và/hoặc các cơ quan chức năng có thẩm quyền khác để xin cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu;
 - 5.1.2 Bên Mua sẽ chịu và nộp đúng hạn tất cả các khoản lệ phí, phí và/hoặc thuế phải nộp cho Nhà Nước Việt Nam liên quan đến Căn Nhà theo quy định tại Điều 4; và
 - 5.1.3 Bên Mua xác nhận và đồng ý rằng việc cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu, kể cả thời hạn, hoàn toàn phụ thuộc vào quyền quyết định của các cơ quan hữu quan. Tuy nhiên, Chủ Đầu Tư sẽ nỗ lực cao nhất để hỗ trợ thúc đẩy việc cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu.
- 5.2 Nếu Bên Mua đề nghị bằng văn bản tự thực hiện Thủ Tục Đăng Ký, Chủ Đầu Tư sẽ cung cấp các giấy tờ cần thiết cho Bên Mua để Bên Mua xin cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu. Trong trường hợp này, Chủ Đầu Tư sẽ không chịu trách nhiệm về bất kỳ vấn đề nào phát sinh liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu.

ĐIỀU 6: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

6.1 Quyền của Bên Mua

Bên cạnh các quyền khác được trao cho Bên Mua theo Hợp Đồng này, Bên Mua có các quyền sau đây:

- 6.1.1 Nhận bàn giao Căn Nhà theo các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này; và

6.1.2 Yêu cầu và hỗ trợ Chủ Đầu Tư tiến hành và hoàn tất Thủ Tục Đăng Ký, thay mặt và đại diện cho Bên Mua, để xin cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu trong thời gian sớm nhất có thể kể từ Ngày Bàn Giao.

6.2 Nghĩa vụ của Bên Mua

Bên cạnh các nghĩa vụ khác được trao cho Bên Mua theo Hợp Đồng này, Bên Mua có các nghĩa vụ sau đây:

6.2.1 Chỉ sử dụng Căn Nhà để ở và tuân thủ Nội Quy Chung và Pháp Luật Việt Nam;

6.2.2 Thanh toán tất cả các khoản tiền liên quan đến Căn Nhà theo các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này. Bất kỳ vi phạm nào đối với thời hạn thanh toán sẽ được xem là vi phạm nghiêm trọng;

6.2.3 Kể từ Ngày Bàn Giao, có trách nhiệm mua và duy trì bảo hiểm tài sản cho Căn Nhà và bảo hiểm trách nhiệm dân sự cần thiết;

6.2.4 Bảo đảm rằng việc hoàn thiện và thi công nội thất đối với Căn Nhà phải được tiến hành trên cơ sở tuân thủ các quy định về xây dựng do Chủ Đầu Tư ban hành và/hoặc áp dụng;

6.2.5 Chịu trách nhiệm nộp bất kỳ khoản thuế nhà đất phải nộp nào liên quan đến Căn Nhà vào hoặc sau Ngày Bàn Giao;

6.2.6 Bảo mật toàn bộ nội dung của Hợp Đồng này đối với bất kỳ bên thứ ba nào ngoại trừ các cơ quan thuế và phòng công chứng trong trường hợp Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng này theo các điều khoản của Hợp Đồng này; và

6.2.7 Ký và bảo đảm bất kỳ người mua Căn Nhà nào ký bản cam kết tại Phụ Lục 4 và nộp bản cam kết đã ký đó lên ban quản lý (như được định nghĩa tại Nội Quy Chung).

ĐIỀU 7: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CHỦ ĐẦU TƯ

7.1 Quyền của Chủ Đầu Tư

0933.101.363 - SWANCITY

Bên cạnh các quyền khác được trao cho Chủ Đầu Tư theo Hợp Đồng này, Chủ Đầu Tư có các quyền sau đây:

7.1.1 Yêu cầu Bên Mua thanh toán đầy đủ và nhanh chóng tất cả các khoản tiền phải được thanh toán theo Hợp Đồng này; và

7.1.2 Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Nhà vào Ngày Bàn Giao theo quy định tại Điều 3.2.

7.2 Nghĩa vụ của Chủ Đầu Tư

Bên cạnh các nghĩa vụ khác được trao cho Chủ Đầu Tư theo Hợp Đồng này, Chủ Đầu Tư có các nghĩa vụ sau đây:

7.2.1 Cung cấp cho Bên Mua một bảo lãnh ngân hàng để bảo đảm cho nghĩa vụ của Chủ Đầu tư trong việc bàn giao Căn Nhà theo đúng các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này;

7.2.2 Nếu Chủ Đầu Tư không bàn giao Căn Nhà theo quy định tại Điều 9, có trách nhiệm khắc phục việc không bàn giao này theo quy định tại Hợp Đồng này;

Các Bên đồng ý rằng, nếu xảy ra một Sự Kiện Bất Khả Kháng khiến Chủ Đầu Tư không thể bàn giao Căn Nhà vào Ngày Bàn Giao Dự Kiến, Chủ Đầu Tư có thể hoãn việc bàn giao Căn Nhà, trên cơ sở xem xét việc xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng và toàn bộ thời gian cần thiết để Chủ Đầu Tư khắc phục tất cả các hệ quả của Sự Kiện Bất Khả Kháng đó.

7.2.3 Có trách nhiệm bảo dưỡng Căn Nhà cho đến Ngày Bàn Giao; và

7.2.4 Phụ thuộc vào việc Bên Mua nhanh chóng hoàn thành tất cả các nghĩa vụ thanh toán theo Hợp Đồng này, nỗ lực cao nhất để hỗ trợ Bên Mua hoàn thành Thủ Tục Đăng Ký để được cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu trong thời gian sớm nhất có thể trên thực tế sau Ngày Bàn Giao.

ĐIỀU 8: VI PHẠM CỦA BÊN MUA

0933.101.363 - SWANCITY

8.1 Không ảnh hưởng đến các quyền khác được trao cho Chủ Đầu Tư theo Hợp Đồng này và Pháp Luật Việt Nam, Bên Mua phải bồi thường cho Chủ Đầu Tư (và các nhân viên của Chủ Đầu Tư) đối với bất kỳ và tất cả các tổn thất, thiệt hại, vụ kiện, yêu cầu thanh toán, nghĩa vụ và chi phí (kể cả tất cả các khoản phí pháp lý và chi phí đăng bán lại) mà Chủ Đầu Tư có thể phải chịu hoặc bị tổn thất do bất kỳ vi phạm nào đối với Hợp Đồng này của Bên Mua.

8.2 Không ảnh hưởng đến các quyền khác được trao cho Chủ Đầu Tư theo Hợp Đồng này và Pháp Luật Việt Nam, nếu Bên Mua không thanh toán Tổng Giá Mua hoặc bất kỳ khoản tiền phải thanh toán nào khác cho Chủ Đầu Tư theo Hợp Đồng này chậm nhất là vào ngày đến hạn thanh toán tương ứng, Bên Mua phải thanh toán Lãi Phạt trên khoản tiền quá hạn đó được tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến khi tất cả các khoản tiền quá hạn được thanh toán cho Chủ Đầu Tư.

Để tránh hiểu lầm, nếu Bên Mua không thanh toán bất kỳ khoản tiền nào trong vòng 30 ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán tương ứng, Chủ Đầu Tư sẽ có toàn quyền quyết định chấm dứt Hợp Đồng này theo quy định tại Điều 8.3.

8.3 Không ảnh hưởng đến các quyền khác được trao cho Chủ Đầu Tư theo Hợp Đồng này và Pháp Luật Việt Nam (kể cả quyền yêu cầu bồi thường thiệt hại), nếu Bên Mua vi phạm bất kỳ nghĩa vụ thanh toán nào theo Hợp Đồng này hoặc có bất kỳ hành vi vi phạm nghiêm trọng nào đối với Hợp Đồng này kể cả nghĩa vụ hợp tác với Chủ Đầu Tư để xin cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu như được quy định tại Điều 5, Chủ Đầu Tư có thể chấm dứt Hợp Đồng này bằng cách gửi một thông báo bằng văn bản cho Bên Mua và có quyền bán Căn Nhà cho bất kỳ bên thứ ba nào mà không phải bồi thường cho Bên Mua, và Bên Mua đồng ý rằng khi chấm dứt Hợp Đồng này theo Điều 8.3 này:

8.3.1 Bên Mua phải thanh toán một khoản tiền phạt tương đương 20% Giá Mua cho Chủ Đầu Tư trong vòng mười bốn (14) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng này;

8.3.2 Chủ Đầu Tư sẽ khấu trừ các khoản tiền được quy định tại Điều 8.1, Điều 8.2, và Điều 8.3.1 vào các khoản mà Bên Mua đã thanh toán cho Chủ Đầu Tư và khoản tiền còn lại sẽ được hoàn lại cho Bên Mua trong vòng mười bốn (14) ngày

kể từ ngày Chủ Đầu Tư xác định về các khoản tiền phải được thanh toán nhưng lại chưa được thanh toán cho Chủ Đầu Tư; và

- 8.3.3 Bên Mua không có quyền nào liên quan đến Căn Nhà (kể cả bất kỳ quyền sở hữu nào) và Chủ Đầu Tư có quyền bán hoặc định đoạt theo hình thức khác hoặc cho thuê Căn Nhà cho bất kỳ bên thứ ba nào mà Chủ Đầu Tư cho là phù hợp.

ĐIỀU 9: VI PHẠM CỦA CHỦ ĐẦU TƯ

0933.101.363 - SWANCITY

- 9.1 Chủ Đầu Tư sẽ nỗ lực cao nhất để bàn giao Căn Nhà cho Bên Mua vào Ngày Bàn Giao Dự Kiến. Nếu Bên Mua đã thanh toán Tổng Giá Mua theo quy định của Hợp Đồng này nhưng Chủ Đầu Tư không gửi Thông Báo Bàn Giao cho Bên Mua trong vòng một trăm tám mươi (180) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến ("**Thời Gian Gia Hạn**"), trừ khi sự chậm trễ này là do bất kỳ (các) vi phạm nào đối với Hợp Đồng này (bao gồm nhưng không giới hạn ở các nghĩa vụ thanh toán của Bên Mua theo Hợp Đồng này) hoặc do bất kỳ hành vi cố ý nào hoặc bất kỳ sơ suất nào của Bên Mua hoặc do Sự Kiện Bất Khả Kháng, Bên Mua, trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày cuối cùng của Thời Gian Gia Hạn, sẽ có quyền thực hiện một trong số các biện pháp khắc phục sau đây bằng cách gửi thông báo bằng văn bản cho Chủ Đầu Tư:

- (a) tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này trên cơ sở thỏa thuận với Chủ Đầu Tư về ngày bàn giao mới đối với Căn Nhà và Chủ Đầu Tư sẽ thanh toán cho Bên Mua Lãi Phạt trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Chủ Đầu Tư theo Hợp Đồng này được tính từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến cho đến ngày Chủ Đầu Tư gửi Thông Báo Bàn Giao cho Bên Mua. Tiền Lãi Phạt sẽ được thanh toán bằng cách khấu trừ vào khoản thanh toán cuối cùng của Tổng Giá Mua; hoặc
- (b) đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này. Trong trường hợp này, Bên Mua có quyền yêu cầu Chủ Đầu Tư hoàn lại tất cả các khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán theo Hợp Đồng này và thanh toán một khoản Lãi Phạt trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Chủ Đầu Tư theo Hợp Đồng này được tính từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến cho đến ngày Chủ Đầu Tư nhận được thông báo chấm dứt từ Bên Mua.

- 9.2 Các Bên đồng ý rằng biện pháp khắc phục nêu trên theo Điều 9.1 sẽ là biện pháp khắc phục duy nhất của Bên Mua (dù là theo Pháp Luật Việt Nam hoặc theo hợp đồng hoặc theo hình thức khác). Bên Mua đồng ý rằng Bên Mua sẽ không có quyền nhận bất kỳ khoản thanh toán nào khác ngoài các khoản thanh toán được quy định tại Điều 9 này trong trường hợp Chủ Đầu Tư chậm bàn giao Căn Nhà.

ĐIỀU 10. CHUYỂN NHƯỢNG

- 10.1 Chủ Đầu Tư sẽ xem xét cho phép Bên Mua được chuyển giao và chuyển nhượng các quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng này cho bất kỳ bên thứ ba nào ("**Chuyển Nhượng Hợp Đồng**") phụ thuộc vào việc đáp ứng các điều kiện sau đây:

- (a) Đợt Thanh Toán Thứ Nhất đã được thanh toán hợp lệ cho Chủ Đầu Tư theo đúng Phần 2, Phụ Lục 2;
- (b) các thủ tục chuyển nhượng được thực hiện theo đúng Điều 10.2; và
- (c) việc Chuyển Nhượng Hợp Đồng sẽ chỉ có hiệu lực sau khi được sự chấp thuận bằng văn bản của Chủ Đầu Tư và bất kỳ bên thứ ba liên quan nào là bên thụ

hưởng của bất kỳ bảo đảm nào được tạo lập liên quan đến Căn Nhà và/hoặc Hợp Đồng này hoặc có thể có quyền cầm giữ đối với Căn Nhà theo pháp luật hoặc theo hợp đồng.

10.2 Các thủ tục Chuyển Nhượng Hợp Đồng sẽ phụ thuộc vào Luật Nhà Ở và các quy định dưới luật. Bên cạnh đó, các Bên đồng ý tuân thủ các quy định sau đây:

(a) Nếu có bất kỳ khoản thanh toán nào đến hạn vào ngày Bên Mua thực hiện việc Chuyển Nhượng Hợp Đồng, Bên Mua phải thanh toán cho Chủ Đầu Tư khoản tiền đó trước khi ký bất kỳ tài liệu nào với bên nhận chuyển nhượng để thực hiện việc Chuyển Nhượng Hợp Đồng.

(b) Sau khi Chủ Đầu Tư đã chấp nhận việc Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng này:

(i) Bên Mua phải kê khai và nộp các khoản thuế liên quan đến việc chuyển nhượng đó tại cơ quan thuế địa phương. Sau đó Bên Mua phải nộp cho Chủ Đầu Tư tờ khai thuế và biên lai nộp tất cả các khoản thuế trên thu nhập phát sinh từ việc Chuyển Nhượng Hợp Đồng hoặc xác nhận miễn thuế theo quy định pháp luật; và

(ii) Bên nhận chuyển nhượng phải nộp cho Chủ Đầu Tư một bản gốc của văn bản Chuyển Nhượng Hợp Đồng đã được công chứng.

(c) Bên nhận chuyển nhượng sẽ đảm nhận tất cả các nghĩa vụ, nhiệm vụ và trách nhiệm của Bên Mua và cũng sẽ có tất cả các lợi ích theo quy định của Hợp Đồng này, kể cả các nghĩa vụ thanh toán của Bên Mua liên quan đến bất kỳ khoản tiền chưa thanh toán nào theo Hợp Đồng này, các khoản thuế, phí và lệ phí theo Hợp Đồng này.

(i) Chủ Đầu Tư sẽ không có trách nhiệm hoàn lại cho Bên Mua hoặc bên nhận chuyển nhượng bất kỳ khoản tiền nào mà Bên Mua hoặc bất kỳ bên nào đã thanh toán liên quan đến Hợp Đồng này;

(ii) nếu Căn Nhà được tài trợ bằng vốn vay, Bên Mua phải xuất trình cho Chủ Đầu Tư chấp thuận của bên tài trợ trong đó chấp thuận việc Chuyển Nhượng Hợp Đồng trước khi Chủ Đầu Tư chấp thuận việc Chuyển Nhượng Hợp Đồng.

10.3 Sau khi Bên Mua được cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu, Bên Mua có quyền tự chuyển nhượng hoặc cho thuê Căn Nhà cho bất kỳ bên thứ ba nào đủ điều kiện mua hoặc thuê Căn Nhà theo Pháp Luật Việt Nam, với điều kiện là Bên Mua đã thanh toán tất cả các khoản tiền phải được thanh toán theo Hợp Đồng này hoặc phải thanh toán cho Chủ Đầu Tư và bên tài trợ, nếu có và Bên Mua đã thực hiện nghĩa vụ của mình theo Điều 6.2.7.

ĐIỀU 11: CHẤM DỨT

11.1 Không ảnh hưởng đến các quy định khác của Hợp Đồng này, các Bên đồng ý rằng Bên Mua không được chấm dứt Hợp Đồng này vì bất kỳ lý do nào nếu không có chấp thuận trước bằng văn bản của Chủ Đầu Tư ngoại trừ trường hợp chấm dứt theo quy định tại Điều 9.1(b). Nếu Chủ Đầu Tư đồng ý cho Bên Mua chấm dứt Hợp Đồng này, tất cả

các khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Chủ Đầu Tư theo Hợp Đồng này sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 8.3.

11.2 Bên cạnh quyền chấm dứt theo Điều 8, Chủ Đầu Tư có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này theo một trong các trường hợp sau đây:

- (a) nếu GCNĐKĐT bị các cơ quan có thẩm quyền thu hồi; hoặc
- (b) việc xây dựng Swanbay bị trì hoãn hoặc ngừng trong một thời gian dài hoặc bị hủy bỏ do Sự Kiện Bất Khả Kháng; hoặc
- (c) Bên Mua bị phá sản trong trường hợp Bên Mua là một tổ chức.

Khi xảy ra sự kiện được đề cập tại Điều 11.2(a) và Điều 11.2(b), Chủ Đầu Tư sẽ ngay lập tức thông báo cho Bên Mua và hoàn lại cho Bên Mua tất cả các khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán hoặc ứng trước cho Chủ Đầu Tư theo Hợp Đồng này (mà không có tiền lãi).

ĐIỀU 12: PHÍ QUẢN LÝ VÀ PHÍ BẢO TRÌ

12.1 Bên Mua phải thanh toán phí quản lý cho Chủ Đầu Tư như được quy định tại Nội Quy Chung (“**Phí Quản Lý**”). Dù vậy, Bên Mua sẽ không phải thanh toán Phí Quản Lý cho khoảng thời gian từ Ngày Bàn Giao đến ngày 31 tháng 12 năm 2020. Sau đó, Phí Quản Lý phải được thanh toán hàng năm theo quy định của Nội Quy Chung.

12.2 Bên Mua sẽ thanh toán Phí Bảo Trì cho Chủ Đầu Tư như là một phần của Số Tiền Trước Khi Bàn Giao.

0933.101.363 - SWANCITY

ĐIỀU 13: BẢO ĐẢM BỔ SUNG

Bên Mua cam đoan và bảo đảm với Chủ Đầu Tư rằng Bên Mua đáp ứng tất cả các yêu cầu theo Pháp Luật Việt Nam và Bên Mua đủ điều kiện hợp lệ để mua và sở hữu Căn Nhà theo Pháp Luật Việt Nam và sẽ thực hiện bất kỳ hành động cần thiết nào và ký tất cả các tài liệu cần thiết theo yêu cầu hợp lý của Chủ Đầu Tư vào từng thời điểm để thực hiện Hợp Đồng này và bảo đảm Hợp Đồng này có hiệu lực.

ĐIỀU 14: THÔNG BÁO VÀ THƯ TỪ

14.1 Tất cả các thông báo, đề nghị, yêu cầu thanh toán hoặc thư từ (“**Thông Báo**”) do một Bên gửi đến Bên còn lại đều phải bằng văn bản và được chuyển fax hoặc được gửi đến địa chỉ gửi thư và phải được gửi bằng thư bảo đảm trả trước cho người nhận hoặc được giao trực tiếp cho những người nhận sau đây, trừ khi có sự thay đổi theo thông báo bằng văn bản của các Bên:

Nếu gửi đến Chủ Đầu Tư:

Địa chỉ : Công Ty Cổ phần Vina Đại Phước, Tầng Trệt và Tầng Lửng, Số 87 Đường Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành Phố Hồ Chí Minh

Người nhận : Phòng Kinh Doanh

Nếu gửi đến Bên Mua:

Người nhận :
Địa chỉ :

Trong trường hợp Chuyển Nhượng Hợp Đồng, địa chỉ gửi thư của Bên Mua sẽ được cập nhật bằng địa chỉ của bên nhận chuyển nhượng.

- 14.2 Các Thông Báo do một Bên gửi cho Bên còn lại theo Hợp đồng này sẽ được xem là được Bên còn lại nhận được: (i) vào ngày nhận được nếu được giao trực tiếp có ký nhận; (ii) vào ngày giao đến địa chỉ của Bên Mua nếu được gửi bằng thư bảo đảm phù hợp với xác nhận của đại lý chuyển phát bất kể người thực sự nhận thông báo là ai; hoặc (iii) khi người gửi nhận được xác nhận chuyển fax thành công nếu được gửi bằng fax. Trong các trường hợp trên, nếu ngày được xem là nhận được Thông Báo không phải là ngày làm việc, Thông Báo này sẽ được xem là nhận được vào ngày làm việc kế tiếp.

ĐIỀU 15: KHÔNG KHIẾU NẠI

Bên Mua xác nhận rằng Bên Mua hoàn toàn tự nguyện ký Hợp Đồng này và Bên Mua sẽ chịu trách nhiệm về bất kỳ tổn thất hoặc thiệt hại nào (dù trực tiếp hay gián tiếp) liên quan đến việc Bên Mua ký và thực hiện Hợp Đồng này.

ĐIỀU 16: LUẬT ĐIỀU CHỈNH VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

- 16.1 Hợp Đồng này được điều chỉnh bởi Pháp Luật Việt Nam (bao gồm Bộ Luật Dân Sự, Luật Nhà Ở, Luật Kinh Doanh Bất Động Sản, và luật và các quy định dưới luật áp dụng khác).
- 16.2 Bất kỳ tranh chấp nào phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp Đồng này sẽ được giải quyết hòa giải thông qua thương lượng giữa các Bên. Nếu một tranh chấp không thể được giải quyết trong vòng sáu mươi (60) ngày kể từ ngày có thông báo về tranh chấp đó, bất kỳ Bên nào đều có quyền chuyển tranh chấp đó đến tòa án có thẩm quyền tại Việt Nam để giải quyết.

0933.101.363 - SWANCITY

ĐIỀU 17: BẢO HÀNH

- 17.1 Chủ Đầu Tư, bằng chi phí riêng của mình, sẽ chỉ sửa chữa và/hoặc khắc phục các hư hỏng của Căn Nhà như được liệt kê tại Điều 85.3 của Luật Nhà Ở và của các hệ thống kỹ thuật do Chủ Đầu Tư cung cấp như được mô tả tại Phần B, Phụ Lục 1 (“**Hư Hỏng Được Bảo Hành**”) với điều kiện luôn luôn là các hư hỏng đó được Bên Mua phát hiện và thông báo cho Chủ Đầu Tư trong Thời Hạn Bảo Hành theo quy định tại Điều 17.3.
- 17.2 Chủ Đầu Tư sẽ không chịu trách nhiệm về các hư hỏng và/hoặc hư hại sau đây gây ra bởi và/hoặc phát sinh từ:
- Hao mòn tự nhiên;
 - Lỗi của Bên Mua và/hoặc những người cư ngụ khác hoặc bất kỳ bên thứ ba nào khác, bao gồm sử dụng sai mục đích lắp đặt hoặc di dời hoặc tháo dỡ bất kỳ hạng mục, thiết bị nào của Căn Nhà;
 - Các Sự Kiện Bất Khả Kháng; và

d) Bất kỳ hạng mục nào không phải do Chủ Đầu Tư xây dựng và/hoặc lắp đặt vào Căn Nhà.

17.3 Trong Thời Hạn Bảo Hành, Bên Mua phải nhanh chóng thông báo cho Chủ Đầu Tư về bất kỳ Hư Hỏng Được Bảo Hành nào trong vòng bảy (7) ngày kể từ ngày phát hiện các Hư Hỏng Được Bảo Hành đó (“**Thời Hạn Thông Báo Hư Hỏng**”). Chủ Đầu Tư sẽ không có trách nhiệm sửa chữa hoặc khắc phục bất kỳ Hư Hỏng Được Bảo Hành nào nếu Bên Mua không thông báo các Hư Hỏng Được Bảo Hành đó trong Thời Hạn Thông Báo Hư Hỏng tương ứng. Chủ Đầu Tư sẽ thực hiện các biện pháp cần thiết để sửa chữa hoặc khắc phục các Hư Hỏng Được Bảo Hành theo thông báo của Bên Mua trong vòng mười bốn (14) ngày kể từ khi nhận được thông báo đó.

Ngoại trừ các trường hợp được quy định tại Điều 17.1, Chủ Đầu Tư sẽ không có trách nhiệm bảo trì hoặc sửa chữa Căn Nhà hoặc bất kỳ phần nào của Căn Nhà hoặc khắc phục bất kỳ hư hại nào, bất kỳ sai sót nào hoặc bất kỳ hư hỏng nào khác liên quan đến Căn Nhà. Các Bên đồng ý rằng biện pháp khắc phục đối với các Hư Hỏng Được Bảo Hành theo Điều này sẽ là biện pháp khắc phục duy nhất của Bên Mua đối với bất kỳ hư hỏng nào của Căn Nhà.

ĐIỀU 18: CÁC ĐIỀU KHOẢN KHÁC

0933.101.363 - SWANCITY

18.1 Hợp Đồng này sẽ có hiệu lực kể từ ngày ký Hợp Đồng này. Hợp Đồng và các Phụ Lục của Hợp Đồng sẽ là toàn bộ thỏa thuận giữa các Bên và thay thế tất cả các thỏa thuận hoặc ghi nhớ trước đó, dù là thỏa thuận bằng lời nói hay bằng văn bản hay bằng biên bản ghi nhớ, giữa các Bên liên quan đến nội dung của Hợp Đồng.

18.2 Hợp Đồng này được lập thành ba (03) bản gốc bằng tiếng Anh và ba (03) bản gốc bằng tiếng Việt có hiệu lực như nhau. Chủ Đầu Tư sẽ giữ hai (02) bản gốc và Bên Mua sẽ giữ một (01) bản gốc bằng mỗi ngôn ngữ.

**Thay mặt và đại diện
Chủ Đầu Tư**

**Thay mặt và đại diện
Bên Mua**

**Ông Lim Hua Tiong
Tổng Giám Đốc**

PHỤ LỤC 1

PHẦN A: MÔ TẢ CĂN NHÀ

| | | |
|----|--------------------------------------|--|
| 1. | Thông tin về Căn Nhà | Loại [Biệt Thự/Nhà Phố]: [Biệt Thự/Nhà Phố] Số: Lô: Tờ bản đồ thửa đất số: theo Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất, Quyền Sở hữu Nhà Ở và Tài Sản gắn liền với đất số: cấp ngày [] Diện Tích Đất: ____ m ² Diện Tích Sàn Xây Dựng: ____ m ² |
| 2. | Giá Mua (không bao gồm Thuế GTGT) | xxx VND 0933.101.363 - SWANCITY |
| 3. | Các Sơ Đồ Vị Trí và Mặt Bằng Căn Nhà | Bản vẽ đính kèm |

Giá trị quyền sử dụng đất và giá trị căn nhà và cơ sở hạ tầng trên đất được sử dụng để tham khảo khi tính toán các điều chỉnh, nếu có, đối với Giá Mua là:

Giá Trị Quyền Sử Dụng Đất (“**Giá QSDD**”) xxx VND
Giá Trị Căn Nhà và Cơ Sở Hạ Tầng Trên Đất (“**Giá N&H**”) xxxVND

Trong trường hợp chênh lệch giữa Diện Tích Đất như được quy định tại Phần 1 ở trên và Diện Tích Đất Cấp Giấy Chứng Nhận và/hoặc chênh lệch giữa Diện Tích Sàn Xây Dựng như được quy định tại Phần 1 ở trên và Diện Tích Sàn Xây Dựng Cấp Giấy Chứng Nhận vượt quá ba phần trăm (3%), Giá Mua sẽ được điều chỉnh thành tổng của Giá QSDD, như có thể được điều chỉnh dựa trên và trong trường hợp đoạn (a) dưới đây, và Giá N&H, như có thể được điều chỉnh dựa trên và trong trường hợp đoạn (b) dưới đây.

- (a) Trong trường hợp chênh lệch giữa Diện Tích Đất được đề cập tại Mục 1 ở trên và Diện Tích Đất Cấp Giấy Chứng Nhận vượt quá ba phần trăm (3%), Giá Đất sẽ được điều chỉnh như sau:

Nếu Diện Tích Đất Cấp Giấy Chứng Nhận lớn hơn Diện Tích Đất:

$$\text{Giá QSDD Điều Chỉnh} = \frac{\text{Giá QSDD}}{S_1} \times \{S_2 - (S_1 \times 3\%)\}$$

Trong đó:

S₁ là Diện Tích Đất

S_2 là Diện Tích Đất Cấp Giấy Chứng Nhận

Nếu Diện Tích Đất lớn hơn Diện Tích Đất Cấp Giấy Chứng Nhận:

$$\text{Giá QSDĐ Điều Chỉnh} = \frac{\text{Giá QSDĐ}}{S_1} \times \{S_2 + (S_1 \times 2\%)\}$$

Trong đó:

S_1 là Diện Tích Đất

S_2 là Diện Tích Đất Cấp Giấy Chứng Nhận

- (b) Trong trường hợp chênh lệch giữa Diện Tích Sàn Xây Dựng được đề cập tại Mục 1 ở trên và Diện Tích Sàn Xây Dựng Cấp Giấy Chứng Nhận vượt quá ba phần trăm (3%), Giá N&H sẽ được điều chỉnh như sau:

Nếu Diện Tích Sàn Xây Dựng Cấp Giấy Chứng Nhận lớn hơn Diện Tích Sàn Xây Dựng:

$$\text{Giá N\&H Điều Chỉnh} = \frac{\text{Giá N\&H}}{S_{xd1}} \times \{S_{xd2} - (S_{xd1} \times 2\%)\}$$

Trong đó:

S_{xd1} là Diện Tích Sàn Xây Dựng

S_{xd2} là Diện Tích Sàn Xây Dựng Cấp Giấy Chứng Nhận

Nếu Diện Tích Sàn Xây Dựng lớn hơn Diện Tích Sàn Xây Dựng Cấp Giấy Chứng Nhận:

$$\text{Giá N\&H Điều Chỉnh} = \frac{\text{Giá N\&H}}{S_{xd1}} \times \{S_{xd2} + (S_{xd1} \times 2\%)\}$$

Trong đó:

S_{xd1} là Diện Tích Sàn Xây Dựng

S_{xd2} là Diện Tích Sàn Xây Dựng Cấp Giấy Chứng Nhận

0933.101.363 - SWANCITY

PHẦN B: MÔ TẢ KỸ THUẬT CỦA CĂN NHÀ

[Điền mô tả nhà phố/biệt thự song lập/biệt thự cảnh quan/biệt thự ven sông/dinh thự ven sông]

NHÀ PHỐ

| Hạng mục | Diễn giải |
|---|---|
| Tầng 1 | |
| Công tác hoàn thiện tường | |
| Tường trong nhà/Cầu thang | Tô vữa |
| Tường phân chia trong nhà | Không cung cấp |
| Tường ngoài nhà | Tường gạch trát vữa và sơn theo thiết kế |
| Công tác hoàn thiện sàn | |
| Bậc tam cấp/Sảnh | Tô vữa, phẳng lót gạch chống trơn |
| Sân vườn | Thảm cỏ |
| Sàn bê tông thô (trong nhà) | Phẳng, sạch |
| Trần bê tông thô (trong nhà) | Phẳng, sạch |
| Garage, cổng, hàng rào sắt | |
| Khung gara | Khung sắt sơn theo thiết kế |
| Mái che gara | Tấm poly che nắng + lấy ánh sáng |
| Khu để xe/garage | Sàn bê tông |
| Hàng rào | Tường gạch trát vữa và sơn theo thiết kế |
| Cổng sắt | Khung sắt sơn theo thiết kế |
| Công tác lắp đặt cửa | |
| Cửa chính | Gỗ |
| Khung cửa/ cửa sổ | Khung nhôm sơn tĩnh điện |
| Kính | Kính trong |
| Cửa tủ điện, thùng thư, biển số nhà | |
| Cửa tủ điện | Cửa kim loại |
| Thùng thư | Theo thiết kế |
| Biển số nhà | Theo thiết kế |
| M&E | |
| Bể nước ngầm | Bồn inox |
| Máy bơm | Không cung cấp |
| Bể tự hoại | Theo thiết kế |
| Phễu thu nước sàn | Theo thiết kế |
| Đường ống thoát nước thải | Theo thiết kế |
| Đường ống thoát nước mưa | Theo thiết kế |
| Hệ thống cấp điện | Chỉ cung cấp đường dây cáp đến tủ phân phối tổng (Không cung cấp dây điện, hộp nối, ổ điện và các thiết bị điện khác) |
| Đường ống (để luồn cáp điện) chờ từ tủ đồng hồ điện đến trong nhà | Theo thiết kế |
| Đường ống (để luồn cáp viễn thông) chờ từ tủ đồng hồ điện đến trong nhà | Theo thiết kế |
| Đèn trước cửa chính | Theo thiết kế |
| Nút chuông cửa | Theo thiết kế |
| Đèn số nhà | Theo thiết kế |
| Thùng rác | Thùng rác rời |
| Tầng 2 | |
| Công tác hoàn thiện tường | |
| Tường trong nhà | Tô vữa |
| Tường ngoài nhà | Sơn nước theo thiết kế |
| Tường phân chia trong nhà | Không cung cấp |
| Công tác hoàn thiện sàn | |
| Lát sàn ban công | Chống thấm/tô vữa bảo vệ |

0933.101.363 - SWANCITY

| | |
|---|----------------------------------|
| Sàn bê tông thô (trong nhà) | Phẳng, sạch |
| Trần bê tông thô (trong nhà) | Phẳng, sạch |
| Ban công | |
| Lan can | Lan can kính |
| Công tác lắp đặt cửa nhôm kính | |
| Khung cửa đi, cửa sổ | Khung nhôm sơn tĩnh điện |
| Kính | Kính trong |
| M&E | |
| Phễu thu nước sàn ban công | Theo thiết kế |
| Đường ống thoát nước mưa | Theo thiết kế |
| Đường ống điện chờ xuyên sàn | Theo thiết kế |
| Đường ống thoát nước thải | Theo thiết kế |
| Đèn ban công | Không cung cấp |
| Tầng 3 | |
| Công tác hoàn thiện tường | |
| Tường trong nhà | Tô vữa |
| Tường phân chia trong nhà | Không cung cấp |
| Tường ngoài nhà | Sơn nước theo thiết kế |
| Công tác hoàn thiện sàn | |
| Lát sàn ban công | Chống thấm/tô vữa bảo vệ |
| Sàn bê tông thô (trong nhà) | Phẳng, sạch |
| Trần bê tông thô (trong nhà) | Phẳng, sạch |
| Ban công | |
| Lan can | Lan can kính |
| Công tác lắp đặt cửa nhôm kính | |
| Khung cửa đi, cửa sổ | Khung nhôm sơn tĩnh điện |
| Kính | Kính trong |
| M&E | |
| Phễu thu nước sàn ban công | Theo thiết kế |
| Đường ống thoát nước mưa | Theo thiết kế |
| Đường ống điện chờ xuyên sàn | Theo thiết kế |
| Mái | |
| Mái ngói | Mái bê tông cốt thép lợp ngói |
| Bồn nước mái | Không cung cấp |
| Đường ống cấp nước | Cung cấp đầu chờ đến bể nước mái |
| Đường ống thoát nước mưa | Theo thiết kế |
| Hệ thống chống sét | Theo thiết kế |
| Các khu vực chống thấm | |
| Cho mái bê tông và ban công các tầng | Có chống thấm |
| Các khu vực trong nhà (Bếp, Vệ sinh...) | Không cung cấp |

0933.101.363 - SWANCITY

BIỆT THỰ SONG LẬP

| Hạng mục | Diễn giải |
|----------------------------------|--|
| Tầng 1 | |
| Công tác hoàn thiện tường | |
| Tường trong nhà/Cầu thang | Tô vữa |
| Tường phân chia trong nhà | Không cung cấp |
| Tường ngoài nhà | Tường gạch trát vữa và sơn theo thiết kế |

| Công tác hoàn thiện sàn | |
|---|---|
| Bậc tam cấp/Sảnh | Tô vữa, phẳng lót gạch chống trơn |
| Sàn vườn | Thảm cỏ |
| Sàn bê tông thô (trong nhà) | Phẳng, sạch |
| Trần bê tông thô (trong nhà) | Phẳng, sạch |
| Garage, cổng, hàng rào sắt | |
| Khung gara | Khung sắt sơn theo thiết kế |
| Mái che gara | Tấm poly che nắng + lấy ánh sáng |
| Khu để xe/garage | Sàn bê tông |
| Hàng rào | Tường gạch trát vữa và sơn theo thiết kế |
| Cổng sắt | Khung sắt sơn theo thiết kế |
| Công tác lắp đặt cửa | |
| Cửa chính | Gỗ |
| Khung cửa/ cửa sổ | Khung nhôm sơn tĩnh điện |
| Kính | Kính trong |
| Cửa tủ điện, thùng thư, biển số nhà | |
| Cửa tủ điện | Cửa kim loại |
| Thùng thư | Theo thiết kế |
| Biển số nhà | Theo thiết kế |
| M&E | |
| Bể nước ngầm | Bồn inox |
| Máy bơm | Không cung cấp |
| Bể tự hoại | Theo thiết kế |
| Phễu thu nước sàn | Theo thiết kế |
| Đường ống thoát nước thải | Theo thiết kế |
| Đường ống thoát nước mưa | Theo thiết kế |
| Hệ thống cấp điện | Chỉ cung cấp đường dây cáp đến tủ phân phối tổng (Không cung cấp dây điện, hộp nối, ổ điện và các thiết bị điện khác) |
| Đường ống (để luồn cáp điện) chờ từ tủ đồng hồ điện đến trong nhà | Theo thiết kế |
| Đường ống (để luồn cáp viễn thông) chờ từ tủ đồng hồ điện đến trong nhà | Theo thiết kế |
| Đèn trước cửa chính | Theo thiết kế |
| Nút chuông cửa | Theo thiết kế |
| Đèn số nhà | Theo thiết kế |
| Thùng rác | Thùng rác rời |
| Tầng 2 | |
| Công tác hoàn thiện tường | |
| Tường trong nhà | Tô vữa |
| Tường ngoài nhà | Sơn nước theo thiết kế |
| Tường phân chia trong nhà | Không cung cấp |
| Công tác hoàn thiện sàn | |
| Lát sàn ban công | Chống thấm/tô vữa bảo vệ |
| Sàn bê tông thô (trong nhà) | Phẳng, sạch |
| Trần bê tông thô (trong nhà) | Phẳng, sạch |
| Ban công | |
| Lan can | Lan can kính |
| Công tác lắp đặt cửa nhôm kính | |
| Khung cửa đi, cửa sổ | Khung nhôm sơn tĩnh điện |
| Kính | Kính trong |
| M&E | |

| | |
|---|----------------------------------|
| Phễu thu nước sàn ban công | Theo thiết kế |
| Đường ống thoát nước mưa | Theo thiết kế |
| Đường ống điện chờ xuyên sàn | Theo thiết kế |
| Đường ống thoát nước thải | Theo thiết kế |
| Đèn ban công | Không cung cấp |
| Tầng 3 | |
| Công tác hoàn thiện tường | |
| Tường trong nhà | Tô vữa |
| Tường phân chia trong nhà | Không cung cấp |
| Tường ngoài nhà | Sơn nước theo thiết kế |
| Công tác hoàn thiện sàn | |
| Lát sàn ban công | Chống thấm/tô vữa bảo vệ |
| Sàn bê tông thô (trong nhà) | Phẳng, sạch |
| Trần bê tông thô (trong nhà) | Phẳng, sạch |
| Ban công | |
| Lan can | Lan can kính |
| Công tác lắp đặt cửa nhôm kính | |
| Khung cửa đi, cửa sổ | Khung nhôm sơn tĩnh điện |
| Kính | Kính trong |
| M&E | |
| Phễu thu nước sàn ban công | Theo thiết kế |
| Đường ống thoát nước mưa | Theo thiết kế |
| Đường ống điện chờ xuyên sàn | Theo thiết kế |
| Mái | |
| Mái ngói | Mái bê tông cốt thép lợp ngói |
| Bồn nước mái | Không cung cấp |
| Đường ống cấp nước | Cung cấp đầu chờ đến bể nước mái |
| Đường ống thoát nước mưa | Theo thiết kế |
| Hệ thống chống sét | Theo thiết kế |
| Các khu vực chống thấm | |
| Cho mái bê tông và ban công các tầng | Có chống thấm |
| Các khu vực trong nhà (Bếp, Vệ sinh...) | Không cung cấp |

0933.101.363 - SWANCITY

BIỆT THỰ CẢNH QUAN

| Hạng mục | Diễn giải |
|-----------------------------------|--|
| Tầng 1 | |
| Công tác hoàn thiện tường | |
| Tường trong nhà/Cầu thang | Tô vữa |
| Tường phân chia trong nhà | Không cung cấp |
| Tường ngoài nhà | Tường gạch trát vữa và sơn theo thiết kế |
| Công tác hoàn thiện sàn | |
| Bậc tam cấp/Sảnh | Tô vữa, phẳng lót gạch chống trơn |
| Sân vườn | Thảm cỏ |
| Sàn bê tông thô (trong nhà) | Phẳng, sạch |
| Trần bê tông thô (trong nhà) | Phẳng, sạch |
| Garage, cổng, hàng rào sắt | |
| Khung gara | Khung sắt sơn theo thiết kế |
| Mái che gara | Tấm poly che nắng + lấy ánh sáng |

| | |
|---|---|
| Khu để xe/garage | Sàn bê tông |
| Hàng rào | Tường gạch trát vữa và sơn theo thiết kế |
| Cổng sắt | Khung sắt sơn theo thiết kế |
| Công tác lắp đặt cửa | |
| Cửa chính | Gỗ |
| Khung cửa/ cửa sổ | Khung nhôm sơn tĩnh điện |
| Kính | Kính trong |
| Cửa tủ điện, thùng thư, biển số nhà | |
| Cửa tủ điện | Cửa kim loại |
| Thùng thư | Theo thiết kế |
| Biển số nhà | Theo thiết kế |
| M&E | |
| Bể nước ngầm | Bồn inox |
| Máy bơm | Không cung cấp |
| Bể tự hoại | Theo thiết kế |
| Phễu thu nước sàn | Theo thiết kế |
| Đường ống thoát nước thải | Theo thiết kế |
| Đường ống thoát nước mưa | Theo thiết kế |
| Hệ thống cấp điện | Chỉ cung cấp đường dây cáp đến tủ phân phối tổng (Không cung cấp dây điện, hộp nối, ổ điện và các thiết bị điện khác) |
| Đường ống (để luồn cáp điện) chờ từ tủ đồng hồ điện đến trong nhà | Theo thiết kế |
| Đường ống (để luồn cáp viễn thông) chờ từ tủ đồng hồ điện đến trong nhà | Theo thiết kế |
| Đèn trước cửa chính | Theo thiết kế |
| Nút chuông cửa | Theo thiết kế |
| Đèn số nhà | Theo thiết kế |
| Thùng rác | Thùng rác rời |
| Tầng 2 | |
| Công tác hoàn thiện tường | |
| Tường trong nhà | Tô vữa |
| Tường ngoài nhà | Sơn nước theo thiết kế |
| Tường phân chia trong nhà | Không cung cấp |
| Công tác hoàn thiện sàn | |
| Lát sàn ban công | Chống thấm/tô vữa bảo vệ |
| Sàn bê tông thô (trong nhà) | Phẳng, sạch |
| Trần bê tông thô (trong nhà) | Phẳng, sạch |
| Ban công | |
| Lan can | Lan can kính |
| Công tác lắp đặt cửa nhôm kính | |
| Khung cửa đi, cửa sổ | Khung nhôm sơn tĩnh điện |
| Kính | Kính trong |
| M&E | |
| Phễu thu nước sàn ban công | Theo thiết kế |
| Đường ống thoát nước mưa | Theo thiết kế |
| Đường ống điện chờ xuyên sàn | Theo thiết kế |
| Đường ống thoát nước thải | Theo thiết kế |
| Đèn ban công | Không cung cấp |
| Tầng 3 | |
| Công tác hoàn thiện tường | |
| Tường trong nhà | Tô vữa |

0933.101.363 - SWANCITY

| | |
|---|----------------------------------|
| Tường phân chia trong nhà | Không cung cấp |
| Tường ngoài nhà | Sơn nước theo thiết kế |
| Công tác hoàn thiện sàn | |
| Lát sàn ban công | Chống thấm/tô vữa bảo vệ |
| Sàn bê tông thô (trong nhà) | Phẳng, sạch |
| Trần bê tông thô (trong nhà) | Phẳng, sạch |
| Ban công | |
| Lan can | Lan can kính |
| Công tác lắp đặt cửa nhôm kính | |
| Khung cửa đi, cửa sổ | Khung nhôm sơn tĩnh điện |
| Kính | Kính trong |
| M&E | |
| Phễu thu nước sàn ban công | Theo thiết kế |
| Đường ống thoát nước mưa | Theo thiết kế |
| Đường ống điện chờ xuyên sàn | Theo thiết kế |
| Mái | |
| Mái ngói | Mái bê tông cốt thép lợp ngói |
| Bồn nước mái | Không cung cấp |
| Đường ống cấp nước | Cung cấp đầu chờ đến bể nước mái |
| Đường ống thoát nước mưa | Theo thiết kế |
| Hệ thống chống sét | Theo thiết kế |
| Các khu vực chống thấm | |
| Cho mái bê tông và ban công các tầng | Có chống thấm |
| Các khu vực trong nhà (Bếp, Vệ sinh...) | Không cung cấp |

0933.101.363 - SWANCITY

BIỆT THỰ VEN SÔNG

| Hạng mục | Diễn giải |
|--|--|
| Tầng 1 | |
| Công tác hoàn thiện tường | |
| Tường trong nhà/Cầu thang | Tô vữa |
| Tường phân chia trong nhà | Không cung cấp |
| Tường ngoài nhà | Tường gạch trát vữa và sơn theo thiết kế |
| Công tác hoàn thiện sàn | |
| Bậc tam cấp/Sảnh | Tô vữa, phẳng lót gạch chống trơn |
| Sân vườn | Thảm cỏ |
| Sàn bê tông thô (trong nhà) | Phẳng, sạch |
| Trần bê tông thô (trong nhà) | Phẳng, sạch |
| Garage, cổng, hàng rào sắt | |
| Khung gara | Khung sắt sơn theo thiết kế |
| Mái che gara | Tấm poly che nắng + lấy ánh sáng |
| Khu để xe/garage | Sàn bê tông |
| Hàng rào | Tường gạch trát vữa và sơn theo thiết kế |
| Cổng sắt | Khung sắt sơn theo thiết kế |
| Công tác lắp đặt cửa | |
| Cửa chính | Gỗ |
| Khung cửa/ cửa sổ | Khung nhôm sơn tĩnh điện |
| Kính | Kính trong |
| Cửa tủ điện, thùng thư, biển số nhà | |

| | |
|---|---|
| Cửa tủ điện | Cửa kim loại |
| Thùng thư | Theo thiết kế |
| Biển số nhà | Theo thiết kế |
| M&E | |
| Bể nước ngầm | Bồn inox |
| Máy bơm | Không cung cấp |
| Bể tự hoại | Theo thiết kế |
| Phễu thu nước sàn | Theo thiết kế |
| Đường ống thoát nước thải | Theo thiết kế |
| Đường ống thoát nước mưa | Theo thiết kế |
| Hệ thống cấp điện | Chỉ cung cấp đường dây cáp đến tủ phân phối tổng (Không cung cấp dây điện, hộp nối, ổ điện và các thiết bị điện khác) |
| Đường ống (để luồn cáp điện) chờ từ tủ đồng hồ điện đến trong nhà | Theo thiết kế |
| Đường ống (để luồn cáp viễn thông) chờ từ tủ đồng hồ điện đến trong nhà | Theo thiết kế |
| Đèn trước cửa chính | Theo thiết kế |
| Nút chuông cửa | Theo thiết kế |
| Đèn số nhà | Theo thiết kế |
| Thùng rác | Thùng rác rời |
| Tầng 2 | |
| Công tác hoàn thiện tường | |
| Tường trong nhà | Tô vữa |
| Tường ngoài nhà | Sơn nước theo thiết kế |
| Tường phân chia trong nhà | Không cung cấp |
| Công tác hoàn thiện sàn | |
| Lát sàn ban công | Chống thấm/tô vữa bảo vệ |
| Sàn bê tông thô (trong nhà) | Phẳng, sạch |
| Trần bê tông thô (trong nhà) | Phẳng, sạch |
| Ban công | |
| Lan can | lan can kim loại |
| Công tác lắp đặt cửa nhôm kính | |
| Khung cửa đi, cửa sổ | Khung nhôm sơn tĩnh điện |
| Kính | Kính trong |
| M&E | |
| Phễu thu nước sàn ban công | Theo thiết kế |
| Đường ống thoát nước mưa | Theo thiết kế |
| Đường ống điện chờ xuyên sàn | Theo thiết kế |
| Đường ống thoát nước thải | Theo thiết kế |
| Đèn ban công | Không cung cấp |
| Tầng 3 | |
| Công tác hoàn thiện tường | |
| Tường trong nhà | Tô vữa |
| Tường phân chia trong nhà | Không cung cấp |
| Tường ngoài nhà | Sơn nước theo thiết kế |
| Công tác hoàn thiện sàn | |
| Lát sàn ban công | Chống thấm/tô vữa bảo vệ |
| Sàn bê tông thô (trong nhà) | Phẳng, sạch |
| Trần bê tông thô (trong nhà) | Phẳng, sạch |
| Ban công | |
| Lan can | lan can kim loại |

| Công tác lắp đặt cửa nhôm kính | |
|---|----------------------------------|
| Khung cửa đi, cửa sổ | Khung nhôm sơn tĩnh điện |
| Kính | Kính trong |
| M&E | |
| Phễu thu nước sàn ban công | Theo thiết kế |
| Đường ống thoát nước mưa | Theo thiết kế |
| Đường ống điện chờ xuyên sàn | Theo thiết kế |
| Mái | |
| Mái ngói | Mái bê tông cốt thép lợp ngói |
| Bồn nước mái | Không cung cấp |
| Đường ống cấp nước | Cung cấp đầu chờ đến bể nước mái |
| Đường ống thoát nước mưa | Theo thiết kế |
| Hệ thống chống sét | Theo thiết kế |
| Các khu vực chống thấm | |
| Cho mái bê tông và ban công các tầng | Có chống thấm |
| Các khu vực trong nhà (Bếp, Vệ sinh...) | Không cung cấp |

0933.101.363 - SWANCITY

ĐINH THỤ VEN SÔNG

| Hạng mục | Diễn giải |
|--|--|
| Tầng 1 | |
| Công tác hoàn thiện tường | |
| Tường trong nhà/Cầu thang | Tô vữa |
| Tường phân chia trong nhà | Không cung cấp |
| Tường ngoài nhà | Tường gạch trát vữa và sơn theo thiết kế |
| Công tác hoàn thiện sàn | |
| Bậc tam cấp/Sảnh | Tô vữa, phẳng lót gạch chống trơn |
| Sân vườn | Thảm cỏ |
| Sàn bê tông thô (trong nhà) | Phẳng, sạch |
| Trần bê tông thô (trong nhà) | Phẳng, sạch |
| Garage, cổng, hàng rào sắt | |
| Khung gara | Khung sắt sơn theo thiết kế |
| Mái che gara | Tấm poly che nắng + lấy ánh sáng |
| Khu để xe/garage | Sàn bê tông |
| Hàng rào | Tường gạch trát vữa và sơn theo thiết kế |
| Cổng sắt | Khung sắt sơn theo thiết kế |
| Công tác lắp đặt cửa | |
| Cửa chính | Gỗ |
| Khung cửa/ cửa sổ | Khung nhôm sơn tĩnh điện |
| Kính | Kính trong |
| Cửa tủ điện, thùng thư, biển số nhà | |
| Cửa tủ điện | Cửa kim loại |
| Thùng thư | Theo thiết kế |
| Biển số nhà | Theo thiết kế |
| M&E | |
| Bể nước ngầm | Bồn inox |
| Máy bơm | Không cung cấp |
| Bể tự hoại | Theo thiết kế |
| Phễu thu nước sàn | Theo thiết kế |

| | |
|---|---|
| Đường ống thoát nước thải | Theo thiết kế |
| Đường ống thoát nước mưa | Theo thiết kế |
| Hệ thống cấp điện | Chỉ cung cấp đường dây cáp đến tủ phân phối tổng (Không cung cấp dây điện, hộp nối, ổ điện và các thiết bị điện khác) |
| Đường ống (để luồn cáp điện) chờ từ tủ đồng hồ điện đến trong nhà | Theo thiết kế |
| Đường ống (để luồn cáp viễn thông) chờ từ tủ đồng hồ điện đến trong nhà | Theo thiết kế |
| Đèn trước cửa chính | Theo thiết kế |
| Nút chuông cửa | Theo thiết kế |
| Đèn số nhà | Theo thiết kế |
| Thùng rác | Thùng rác rời |
| Tầng 2 | |
| Công tác hoàn thiện tường | |
| Tường trong nhà | Tô vữa |
| Tường ngoài nhà | Sơn nước theo thiết kế |
| Tường phân chia trong nhà | Không cung cấp |
| Công tác hoàn thiện sàn | |
| Lát sàn ban công | Chống thấm/tô vữa bảo vệ |
| Sàn bê tông thô (trong nhà) | Phẳng, sạch |
| Trần bê tông thô (trong nhà) | Phẳng, sạch |
| Ban công | |
| Lan can | lan can kim loại |
| Công tác lắp đặt cửa nhôm kính | |
| Khung cửa đi, cửa sổ | Khung nhôm sơn tĩnh điện |
| Kính | Kính trong |
| M&E | |
| Phễu thu nước sàn ban công | Theo thiết kế |
| Đường ống thoát nước mưa | Theo thiết kế |
| Đường ống điện chờ xuyên sàn | Theo thiết kế |
| Đường ống thoát nước thải | Theo thiết kế |
| Đèn ban công | Không cung cấp |
| Mái | |
| Mái ngói | Mái bê tông cốt thép lợp ngói |
| Bồn nước mái | Không cung cấp |
| Đường ống cấp nước | Cung cấp đầu chờ đến bể nước mái |
| Đường ống thoát nước mưa | Theo thiết kế |
| Hệ thống chống sét | Theo thiết kế |
| Các khu vực chống thấm | |
| Cho mái bê tông và ban công các tầng | Có chống thấm |
| Các khu vực trong nhà (Bếp, Vệ sinh...) | Không cung cấp |

Ghi chú: Các Bên thỏa thuận rằng Chủ Đầu Tư sẽ bảo lưu quyền sửa đổi thiết kế xây dựng, các thông số kỹ thuật, chi tiết, sơ đồ tầng, vật liệu và mục đích sử dụng của các hạng mục công việc để đáp ứng các yêu cầu của các cơ quan có thẩm quyền và có thể, mà không cần thông báo trước cho Bên Mua, thông qua bất kỳ thay đổi nào mà Chủ Đầu Tư hoặc kiến trúc sư của Chủ Đầu Tư cho là phù hợp với các điều kiện công trình hoặc vật liệu thay thế phải có chất lượng, giá thành hoặc tiêu chuẩn tương tự.

0933.101.363 - SWANCITY

PHỤ LỤC 2
TỔNG GIÁ MUA VÀ LỊCH THANH TOÁN

1. PHẦN 1: TỔNG GIÁ MUA, GIÁ MUA, THUẾ GTGT LIÊN QUAN VÀ PHÍ BẢO TRÌ

Tổng Giá Mua: xxx VND;

Giá Mua: xxx VND;

Thuế GTGT: xxx VND;

Phí Bảo Trì: xxx VND.

0933.101.363 - SWANCITY

2. PHẦN 2: LỊCH THANH TOÁN

Tổng Giá Mua phải được Bên Mua thanh toán vào tài khoản của Chủ Đầu Tư theo lịch biểu dưới đây:

| | |
|--|---|
| Đợt Thanh Toán Thứ Nhất: | xxx VND tương đương 30% Giá Mua và Thuế GTGT tương ứng trong vòng bảy (7) ngày kể từ ngày ký Hợp Đồng này. |
| Đợt Thanh Toán Thứ Hai: | xxx VND tương đương []% Giá Mua và Thuế GTGT tương ứng, chậm nhất vào ____ / ____ / ____. |
| Đợt Thanh Toán Thứ Ba: | xxx VND tương đương []% Giá Mua và Thuế GTGT tương ứng, chậm nhất vào ____ / ____ / ____. |
| Đợt Thanh Toán Thứ Tư: | xxx VND tương đương []% Giá Mua và Thuế GTGT tương ứng, chậm nhất vào ____ / ____ / ____. |
| Đợt Thanh Toán Thứ Năm: | xxx VND tương đương []% Giá Mua và Thuế GTGT tương ứng, chậm nhất vào ____ / ____ / ____. |
| Đợt Thanh Toán Thứ Sáu – Đợt Thanh Toán Nhận Bàn Giao: | xxx VND tương đương 45% Giá Mua, Thuế GTGT còn lại và Phí Bảo Trì trong vòng bảy (7) ngày kể từ ngày đưa ra Thông Báo Bàn Giao. |
| Đợt Thanh Toán Thứ Bảy – Đợt Thanh Toán Nhận Quyền Sở Hữu | xxx VND tương đương 5% Giá Mua trong vòng bảy (7) ngày kể từ ngày Chủ Đầu Tư thông báo bằng văn bản cho Bên Mua về việc bắt đầu thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu cho Bên Mua. |

Tài khoản ngân hàng của Chủ Đầu Tư:

Tên tài khoản : **Công Ty Cổ phần Vina Đại Phước**

Ngân hàng : Vietcombank – Chi Nhánh Nhơn Trạch

Địa chỉ : đường Nguyễn Hữu Cảnh, Xóm Hố, xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Số tài khoản : 040 100 0 187 032

3. Ngày Bàn Giao Dự Kiến

Ngày Bàn Giao Dự Kiến: [●]

0933.101.363 - SWANCITY

**PHỤ LỤC 3
NỘI QUY CHUNG**

**NỘI QUY CHUNG CỦA
KHU MARINA VILLAS**

0933.101.363 - SWANCITY

PHỤ LỤC 4

CAM KẾT

Tôi tên là:

CMND số :

Địa chỉ :

Tôi đã mua và/hoặc sở hữu [Biệt Thự/Nhà Phố] số xxx tại Khu Marina Villas thuộc Swanbay. Tôi đã đọc, hiểu và theo đây đồng ý và cam kết hoàn toàn tuân thủ Nội Quy Chung của Khu Marina Villas như được sửa đổi và/hoặc bổ sung vào từng thời điểm.

Ngày xx tháng xx năm 20xx

0933.101.363 - SWANCITY

PHỤ LỤC 5

MẪU BIÊN BẢN BÀN GIAO

CHỦ ĐẦU TƯ: CÔNG TY CỔ PHẦN VINA ĐẠI PHƯỚC,

một công ty được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam căn cứ vào Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 3600942720 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp ngày 15 tháng 11 năm 2017, (như được sửa đổi)

Địa chỉ : Dự Án Hoa Sen Đại Phước, Xã Đại Phước, Huyện Nhơn Trạch, Đồng Nai, Việt Nam

Điện thoại : 8 3821 9930

Fax : 8 3821 9931

Người đại diện : Ông Lim Hua Tjong, Tổng Giám Đốc

Và

BÊN MUA: Công ty/Ông/Bà

0933.101.363 - SWANCITY

Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Kinh Doanh / CMND / Hộ chiếu số: _____
do _____ cấp ngày _____

Điện thoại: _____

Địa chỉ: _____

cùng nhau xác nhận rằng vào ngày ____ tháng ____ năm ____, [Biệt Thự/Nhà Phố] tại Swanbay có các chi tiết cụ thể như sau

A. SƠ ĐỒ VỊ TRÍ

[]

B. MÔ TẢ

1. Loại [Biệt Thự/Nhà Phố] : _____

2. [Biệt Thự/Nhà Phố] số : _____

3. Lô số : _____

4. Diện Tích Sàn Xây Dựng : _____ m²

5. Diện Tích Đất : _____ m²

Đã được Chủ Đầu Tư bàn giao đầy đủ cho Công Ty/Ông/Bà [] mà không có bất kỳ lỗi hoặc hư hại nào và tuân thủ các quy định của Hợp Đồng Mua Bán số _____ ngày _____ đã được các Bên ký kết. Chủ Đầu Tư cũng đã bàn giao chìa khóa của Căn Nhà này cho Công Ty/Ông/Bà []

| | |
|---------------------------------------|---------------------------|
| CÔNG TY CỔ PHẦN VINA ĐẠI PHƯỚC | Công Ty/Ông/Bà [] |
| | |

| | |
|----------------|---------------|
| Ký bởi: _____ | Ký bởi: _____ |
| Họ tên: _____ | Họ tên: _____ |
| Chức vụ: _____ | |

0933.101.363 - SWANCITY