

# DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

## A. Văn bản quy phạm pháp luật

1. Hiến pháp 2013 của nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam ngày 23 tháng 11 năm 2013.
2. Luật Nhà ở 2005 của nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam (Luật số 56/2005/QH13) ngày 29 tháng 11 năm 2005.
3. Luật Kinh doanh Bất động sản 2006 của nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam (Luật số 63/2005/QH13) ngày 26 tháng 06 năm 2006.
4. Luật Đất đai 2013 của nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam (Luật số 45/2013/QH13) ngày 29 tháng 11 năm 2013.
5. Luật Kinh doanh Bất động sản 2014 của nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam (Luật số 66/2014/QH13) ngày 25 tháng 11 năm 2014.
6. Luật Nhà ở 2014 của nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam (Luật số 65/2014/QH13) ngày 25 tháng 11 năm 2014.
7. Luật Doanh nghiệp 2014 của nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam (Luật số 68/2014/QH13) ngày 26 tháng 11 năm 2014
8. Luật Xây dựng 2014 của nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam (Luật số 50/2014/QH13) ngày 18 tháng 06 năm 2014.
9. Luật Đầu tư 2014 của nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam (Luật số 67/2014/QH13) ngày 26 tháng 11 năm 2014.
10. Bộ luật Dân sự 2015 của nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam (Luật số 91/2015/QH13) ngày 24 tháng 11 năm 2015.
11. Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015 của nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam ngày 25 tháng 11 năm 2015.
12. Bộ luật Hình sự 2015 sửa đổi, bổ sung năm 2017 của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt nam ngày 10 tháng 07 năm 2017.
13. Nghị định 178/1999/NĐ-CP của Chính phủ ngày 29/12/1999 về bảo đảm tiền vay của các tổ chức tín dụng.

14. Nghị định 71/2010/NĐ-CP của Chính phủ ngày 23 tháng 06 năm 2010 quy định chi tiết và hướng dẫn Luật Nhà ở.

15. Nghị định 11/2012/NĐ-CP của Chính phủ ngày 22 tháng 12 năm 2012 Nghị định về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP của Chính phủ ngày 29 tháng 12 năm 2006 về giao dịch bảo đảm.

16. Nghị định số 59/2015/NĐ-CP của Chính phủ ngày 18 tháng 06 năm 2015 quy định về quản lý dự án đầu tư xây dựng.

17. Nghị định 76/2015/NĐ-CP của Chính phủ ngày 10 tháng 9 năm 2015 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật kinh doanh Bất động sản.

18. Nghị định số 99/2015/ NĐ-CP của Chính phủ ngày 20 tháng 10 năm 2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.

19. Nghị định 139/2017/NĐ-CP của Chính phủ ngày 27 tháng 11 năm 2017 quy định xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động đầu tư xây dựng; khai thác, chế biến, kinh doanh khoáng sản làm vật liệu xây dựng, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; kinh doanh bất động sản, phát triển nhà ở, quản lý sử dụng nhà và công sở.

20. Nghị quyết 03/2017/NQ-HĐTP của Hội đồng thẩm phán tòa án nhân dân tối cao ngày 16 tháng 3 năm 2017 về việc công bố bản án, quyết định trên công thông tin điện tử của tòa án.

21. Thông tư 07/2015/TT-NHNN ngày 25 tháng 6 năm 2015 của thống đốc ngân hàng nhà nước Việt Nam quy định về bảo lãnh ngân hàng.

22. Thông tư 26/2015/TT-NHNN của Ngân hàng Nhà nước ngày 09 tháng 12 năm 2015 hướng dẫn trình tự, thủ tục thế chấp và giải chấp tài sản là dự án xây dựng nhà ở, nhà ở hình thành trong tương lai.

23. Quyết định 4834/QĐ-UBND của Ủy Ban Nhân Dân Thành phố Hồ Chí Minh ngày 31 tháng 12 năm 2020 về phê duyệt Đề án “Xây dựng Chương trình phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh” giai đoạn 2021-2030

## **B. Tài liệu tham khảo**

### **❖ Giáo trình, sách chuyên khảo:**

24. Đặng Phong (2014), *Tư duy kinh tế Việt Nam 1975-1989*, Nhà xuất bản tri thức.

25. Lê Văn Tranh (2017), *Luận giải về công ty cổ phần*, Nhà xuất bản Tư pháp.

26. Hoàng Văn Cường và các tác giả khác (2017), *Giáo trình thị trường bất động sản*, Nhà xuất bản đại học kinh tế quốc dân.

27. Lưu Quốc Thái (2018), *Pháp luật kinh doanh bất động sản*, Nhà xuất bản Lao động, Hà Nội.

28. Đỗ Văn Đại (2018), *Luật bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng Việt Nam bản án và bình luận tập 1*, Nhà xuất bản Hồng Đức Hội luật gia Việt Nam.

29. Trương Thanh Đức (2021), *Kinh Doanh sành luật*, Nhà xuất bản Chính trị quốc gia sự thật.

### **❖ Luận văn:**

30. Hà Thị Thu Trang (2014), *Pháp luật về các hình thức huy động vốn đầu tư xây dựng nhà ở tại Việt Nam*, Luận văn Thạc sĩ, Đại học Quốc gia Hà Nội.

### **❖ Bài báo, bài viết, tạp chí:**

33. Lưu Quốc Thái (2016), *Các biện pháp đảm bảo quyền lợi hợp pháp của khách hàng mua nhà hình thành trong tương lai*, Tạp chí khoa học pháp lý số 06 (100)/2016.

34. Nguyễn Đình Phong, Nguyễn Thu Hương (2018), *Một số bất cập về hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai*, Tạp chí Tòa án Nhân dân 22/03/2018.

35. Trần Linh Huân – Nguyễn Thị Hồng Thắm, *“Pháp luật về huy động vốn bằng hình thức thu tiền trả trước của người mua nhà ở theo hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai”*, Kỷ yếu Hội thảo Khoa học về “Khung pháp lý cho hoạt động kinh doanh nhà chung cư và bất động sản thương mại, dịch vụ”, Khoa

Luật Thương mại Trường Đại học Luật Tp. Hồ Chí Minh tổ chức ngày 16/07/2020 tại Trường Đại học Luật TP.HCM.

❖ **Tài liệu từ internet:**

36. Xem thêm, “Đánh giá vai trò của Bất động sản trong nền kinh tế Việt Nam”, <https://carea.org.vn/danh-gia-vai-tro-cua-bat-dong-san-trong-nen-kinh-te-viet-nam/>, truy cập ngày 15/08/2021.

37. Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Hudland, “Bất động sản hưởng lợi từ sức bật kinh tế sau đại dịch”, <http://www.hudland.com.vn/tin-tuc-thi-truong/bat-dong-san-huong-loi-tu-suc-bat-kinh-te-sau-dai-dich.htm>, truy cập ngày 10/08/2021

38. Nguyễn Đình Phong, “Một số bất cập về hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai”, <https://tapchitoaan.vn/bai-viet/kinh-te/mot-so-bat-cap-ve-hop-dong-mua-ban-nha-o-hinh-thanh-trong-tuong-lai>, truy cập ngày 10/08/2021.

39. Vũ Hân, “Doanh nghiệp phá sản nhưng ngân hàng lãi 'khủng'”, <https://thanhnien.vn/tai-chinh-kinh-doanh/doanh-nghiep-pha-san-nhung-ngan-hang-lai-khung-1397006.html>, truy cập ngày 10/07/2021.

40. Nguyễn Thị Kim Hương, “Khách hàng ứng trước và doanh thu nhận trước”, <https://kdtqt.duytan.edu.vn/Home/ArticleDetail/vn/33/1808/khach-hang-ung-truoc-va-doanh-thu-chua-thuc-hien>, truy cập ngày 10/08/2021

41. Xem thêm, “Những đặc trưng kinh tế – xã hội của thời Bao cấp ở Việt Nam”, <http://redsvn.net/nhung-dac-trung-kinh-te-xa-hoi-cua-thoi-bao-cap-o-viet-nam/>, truy cập ngày 17/07/2021

42. Đặng Hùng võ, “Cải thiện quản trị đất đai tại Việt Nam”, <https://thedocs.worldbank.org/en/doc/a91b90185037e5f11e9f99a989ac11dd0050062013/related/Vietnam-Draft-Report-Vietnamese.pdf>, truy cập ngày 12/08/2021

43. Bùi Đức Giang, “Bảo lãnh nhà ở dự án: khác biệt giữa luật và thông tư”, <https://thuvienphapluat.vn/tintuc/vn/thoi-su-phap-luat-binh-luan-gop-y/10995/bao-lanh-nha-o-du-an-khac-biet-giua-luat-va-thong-tu>, truy cập ngày 12/07/2021.

44. Thái Văn Chung, “Dự án phải có ngân hàng bảo lãnh: Luật có cũng như không”, <https://tapchitaichinh.vn/thi-truong-tai-chinh/du-an-phai-co-ngan-hang-bao-lanh-luat-co-cung-nhu-khong-145374.html> , truy cập ngày 12/07/2021.

46. Nguyễn Đình Tương, “Đổi mới chính sách thu hút đầu tư nước ngoài gắn với bảo đảm quốc phòng, an ninh”, <https://tuyengiao.vn/dua-nghi-quiet-cua-dang-vao-cuoc-song/doi-moi-chinh-sach-thu-hut-dau-tu-nuoc-ngoai-gan-voi-bao-dam-quoc-phong-an-ninh-133754>, truy cập ngày 20/07/2021.

47. Xem thêm, “Bất động sản hưởng lợi từ sức bật kinh tế sau đại dịch”, <http://www.hudland.com.vn/tin-tuc-thi-truong/bat-dong-san-huong-loi-tu-suc-bat-kinh-te-sau-dai-dich.htm>, truy cập ngày 20/08/2021.

48. Xem thêm: “Đặt cọc giữ chỗ khi mua nhà: “Thuốc đo” nhu cầu thị trường” <https://thanhtra.com.vn/kinh-te/bat-dong-san/Dat-coc-giu-cho-khi-mua-nha-Thuoc-do-nhu-cau-thi-truong-154401.html>, truy cập ngày 10/08/2021.

49. Đinh Nguyễn, “Mua nhà ở hình thành trong tương lai: Pháp lý chưa chặt chẽ, người mua gặp vô vàn rủi ro”, Tạp chí điện tử pháp lý, <https://phaply.net.vn/mua-nha-o-hinh-thanh-trong-tuong-lai-phap-ly-chua-chat-che-ngoai-mua-gap-vo-van-rui-ro-a208634.html>, truy cập ngày 15/08/2021

50. Quốc Tuấn, “Lần đầu tiên doanh nghiệp bán nhà không có bảo lãnh bị phạt”, <https://vietnamnet.vn/vn/bat-dong-san/du-an/chu-dau-tu-du-an-tan-binh-apartment-bi-phat-467070.html>, truy cập ngày 10/07/2021.

51. Duy Quang, “Lãnh đạo Công ty Vạn Hưng Phát bị khởi tố vì đem dự án 'chết' đi lừa đảo”, <https://tienphong.vn/lanh-dao-cong-ty-van-hung-phat-bi-khoi-to-vi-dem-du-an-chet-di-lua-dao-post1349070.tpo>, truy cập ngày 12/08/2021.

52. Kim Anh, “Ngày 2/10, xét xử sơ thẩm bà Châu Thị Thu Nga và đồng phạm”, <https://www.vietnamplus.vn/ngay-210-xet-xu-so-tham-ba-chau-thi-thu-nga-va-dong-pham/464686.vnp>, truy cập ngày 22/08/2021.

53. Xem thêm: “Bất động sản hưởng lợi từ sức bật kinh tế sau đại dịch” <http://www.hudland.com.vn/tin-tuc-thi-truong/bat-dong-san-huong-loi-tu-suc-bat-kinh-te-sau-dai-dich.htm>, truy cập ngày 10/07/2021.

## DANH MỤC PHỤ LỤC

**Phụ lục 1:** Bản án số 42/2020/DS-PT ngày 24 tháng 02 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội về việc “Tranh chấp thỏa thuận đặt cọc mua bán căn hộ”.

**Phụ lục 2:** Bản án số 106/2015/DS-PT ngày 21 tháng 01 năm 2015 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ”.

**Phụ lục 3:** Quyết định số 2753/QĐ-XPVHHC ngày 03 tháng 07 năm 2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động đầu tư xây dựng; kinh doanh bất động sản, phát triển nhà ở, quản lý sử dụng nhà và công sở đối với Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Tân Bình.

**Phụ lục 4:** Phiếu đăng ký giữ chỗ mua căn hộ.

**Phụ lục 5:** Thỏa thuận đặt cọc mua bán căn hộ hình thành trong tương lai.

**Phụ lục 6:** Giấy phép xây dựng số 813/GPXD của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương ngày 13/3/2019 cấp cho công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Việt Mỹ.

**Phụ lục 7:** Biên bản nghiệm thu hoàn thành phần móng công trình chung cư cao tầng Marina.

**Phụ lục 8:** Văn bản số 59/2019/CV-SHB.HCM của Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội Chi nhánh Hồ Chí Minh ngày 20/02/2019 về việc đồng ý cho phép mở bán đối với dự án chung cư cao tầng Marina.

**Phụ lục 9:** Văn bản thông báo đủ điều kiện huy động vốn của công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Việt Mỹ.

**Phụ lục 10:** Văn bản số 873 SXD-QLN ngày 15/3/2019 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương về việc huy động vốn theo hình thức bán nhà ở hình thành trong tương lai.

**Phụ lục 11:** Văn bản nội bộ của một Ngân hàng thương mại về việc hướng dẫn thực hiện bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.

**Phụ lục 12:** Hợp đồng mua bán căn hộ của Công ty trách nhiệm hữu hạn AHC Bảo Minh và Phụ lục thanh toán căn hộ, thuế và các loại phí.

## PHỤ LỤC 1

Bản án số 42/2020/DS-PT ngày 24 tháng 02 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội về việc “Tranh chấp thỏa thuận đặt cọc mua bán căn hộ”

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: 42/2020/DS-PT

Ngày: 24/02/2020

*V/v tranh chấp thỏa thuận đặt  
cọc mua bán căn hộ*

### NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

**- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Đặng Mạnh Cẩm Yên

*Các thẩm phán:* Ông Trương Chí Anh

Ông Vũ Toàn Giang

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thanh Hà, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội:** Bà Trịnh Thu Tân - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa

Trong ngày 24 tháng 02 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 445/2019/DSPT ngày 23 tháng 12 năm 2019 về việc “tranh chấp thỏa thuận đặt cọc mua bán căn hộ”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 37/2019/DSST ngày 17/10/2019 của Tòa án nhân dân quận Đống Đa, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 45/2020/QĐPT - DS ngày 10 tháng 2 năm 2020 giữa:

**Nguyên đơn:** Anh Lê S T, sinh năm 1982.

**HKTT:** Thôn 16, xã Quỳnh Vinh, thị xã Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An.

**Địa chỉ:** Phòng 310, chung cư SH3-Sunhome, phường Nại Hiên Đông, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

**Đại diện theo ủy quyền:** Anh Quách V H.

**Địa chỉ:** Số 40 Nguyễn Công Trứ, phố Huế, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

**Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:** Luật sư Nguyễn Hào Hiệp, luật sư Long Xuân Thi, luật sư Nguyễn Duy Minh – Công ty luật TNHH Dương Tâm và cộng sự, đoàn luật sư thành phố Hà Nội.

**Bị đơn:** Công ty cổ phần đầu tư phát triển và xây dựng T.

**Trụ sở:** Số 614 đường Lạc Long Quân, phường Nhật Tân, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội.

**Người đại diện theo pháp luật:** Ông Nguyễn Đức Thành – Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc.

**Người đại diện theo ủy quyền:** Ông Lê Thanh Sơn.

**Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn:** luật sư Phạm Hồng Quảng, luật sư Trần Thị Phương Nga - Công ty luật TNHH Hồng Minh Đăng, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội.

**Người kháng cáo:** Công ty cổ phần đầu tư phát triển và xây dựng T — Bị đơn trong vụ án.

Tại phiên tòa có mặt: Anh Quách V H, luật sư Nguyễn Hào Hiệp, ông Lê Thanh Sơn, luật sư Phạm Hồng Quang, luật sư Trần Thị Phương Nga.

### NỘI DUNG VỤ ÁN:

*\* Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là anh Quách V H trình bày:*

Ngày 28.11.2017 Anh Lê S T và Công ty cổ phần đầu tư phát triển và xây dựng T (sau đây gọi tắt là Công ty T) đã ký "Thỏa thuận đặt mua" số 337/2017/TTĐM/Coco Wonderland Resort - MB. Anh Thao trả trước số tiền là 293.573.145 đồng để đảm bảo cho việc ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ W-2902 thuộc Tòa nhà Căn hộ khách sạn Coco Wonderland Resort của Tổ hợp Du lịch & Giải trí Cocobay - Dự án Khu nghỉ dưỡng và Nhà ở cao cấp The Empire sau khi Tòa nhà này đủ các điều kiện mở bán theo quy định của pháp luật, ngày dự kiến ký Hợp đồng mua bán căn hộ là 30.3.2018. Ngay sau khi ký kết Thỏa thuận đặt mua mang bản chất là một Hợp đồng đặt cọc này, anh Thao đã thanh toán toàn bộ số tiền nêu trên theo phiếu thu do Công ty T lập cùng ngày.

Đến ngày 30.3.2018, anh Thao không nhận được bất cứ phản hồi gì từ phía Công ty T về việc có ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ hay không. Ngày 19.05.2018, Công ty T gửi cho anh Thao Công văn số 32/2018/CV-PTGD/TĐ thông báo thay đổi thời gian dự kiến ký Hợp đồng mua bán căn hộ là trong tháng 8 năm 2018. Với thiện chí mong muốn tiếp tục thực hiện mua bán căn hộ nên anh Thao chờ đợi và hi vọng Công ty T sẽ thực hiện đúng nội dung thông báo. Sau đó, Công ty T luôn chậm trễ trong việc thực hiện ký Hợp đồng mua bán căn hộ và liên tiếp gửi Công văn gia hạn thời hạn ký kết vào các ngày 12.09.2018 và 30.11.2018 với những lý do bất hợp lý. Bởi vậy, ngày 04.01.2019, anh Thao đã gửi văn bản tới Công ty T thông báo chấm dứt Thỏa thuận đặt mua căn hộ, đồng thời yêu cầu Công ty hoàn trả toàn bộ số tiền 587.146.290 đồng (bao gồm số tiền đặt mua là 293.573.145 đồng và số tiền phạt cọc theo Thỏa thuận là 100% số tiền đặt mua) và tiền lãi phát sinh theo quy định pháp luật tính đến ngày 15.01.2019. Cùng với đó, Công ty Luật TNHH HTC Việt Nam - đơn vị đại diện để bảo vệ quyền và lợi ích

hợp pháp anh Thao cũng đã gửi Công văn số 05/HTC-H1 ngày 04.01.2019 tới Công ty T với nội dung tương tự như trên.

Anh Lê S T khởi kiện đề nghị Tòa án buộc Công ty T thanh toán các khoản do

vi phạm hợp đồng đặt cọc, cụ thể như sau:

- Công ty hoàn trả toàn bộ số tiền 587.146.290 đồng (bao gồm số tiền đặt mua là 293.573.145 đồng và số tiền phạt cọc theo Thỏa thuận là 100% số tiền đặt mua) và tiền lãi phát sinh theo quy định pháp luật tính đến ngày 15.01.2019.

**\* Tại bản tự khai ngày 08.8.2019 chị Nguyễn Thị Thúy Linh người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:**

Ngày 28.11.2017 Công ty T và anh Lê S T đã ký thỏa thuận đặt mua căn hộ số 337/2017/TTĐM/Coco Wonderland Resort – MB để đặt mua căn hộ W-2902, anh Lê S T đã thanh toán 293.573.145 đồng, dự kiến đến ngày 30.3.2018 hai bên ký hợp đồng mua bán. Tuy nhiên do một số trở ngại khách quan nên tiến độ dự án không đúng theo dự kiến, anh Thao đã có đơn đề nghị thanh lý thỏa thuận đặt mua và yêu cầu hoàn trả lại tiền đặt cọc. Sau nhiều lần thỏa thuận, hai bên không thống nhất được phương án thanh lý.

Nay Công ty T có ý kiến về yêu cầu khởi kiện của anh Thao như sau:

- Công ty không đồng ý chấm dứt thỏa thuận đặt mua căn hộ số 337/2017/TTĐM/Coco Wonderland Resort – MB ngày 28.11.2017 vì yêu cầu của anh Thao không có căn cứ, không phù hợp với thỏa thuận mà hai bên đã ký.

- Công ty không đồng ý với yêu cầu trả tiền phạt và lãi phát sinh vì yêu cầu của anh Thao không có căn cứ theo thỏa thuận mà hai bên đã ký. Trường hợp anh Thao không muốn tiếp tục thỏa thuận đặt mua nữa, hai bên sẽ tiến hành thỏa thuận, thương lượng ngoài tố tụng. Công ty sẽ hoàn trả lại tiền cho anh Thao trên tinh thần đảm bảo quyền lợi cả hai bên, Công ty đề nghị anh Thao tiếp tục hợp tác, vấn đề chậm trễ trong thủ tục pháp lý để mở bán căn hộ sẽ sớm được giải quyết.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc tính lãi của số tiền đặt cọc và vẫn giữ nguyên ý kiến như đã trình bày tại Tòa án. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn nhất trí với trình bày của nguyên đơn, sau khi trình bày quan điểm và luận cứ đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị đưa Công ty cổ phần bất động sản VNG Việt Nam vào tham gia tố tụng do có liên quan đến hợp đồng đặt cọc mua căn hộ vì đã giới thiệu khách hàng anh Lê S T và nhận phí môi giới của Công ty T; Công ty T xác nhận có lỗi trong việc chậm ký hợp đồng mua bán căn hộ với anh Lê S T, tại thời điểm xét xử Công ty T chưa ký được hợp đồng mua bán căn hộ với khách hàng do tháng 8/2019 mới được cấp phép xây dựng, tuy nhiên đây không phải những vi phạm nghiêm trọng để chấm dứt hợp đồng đặt cọc. Do đó Công ty T không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản án số 37/2019/DSST ngày 17/10/2019 của Tòa án nhân dân quận Đống Đa, thành phố Hà Nội đã quyết định:

Căn cứ:

- Điều 26, 63, 220, 227, 264, 266, 267, 271, 273, 278, 280 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Điều 116, 117, 328, 404 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Điều 22, 23, 55 Luật kinh doanh bất động sản.

- Nghị quyết số 326/2016 UBTVQH của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê S T.

2. Buộc Công ty cổ phần đầu tư phát triển và xây dựng T phải thanh toán cho anh Lê S T số tiền đặt cọc đã thanh toán là 293.573.145 đồng và khoản tiền tương

đương giá trị tài sản đặt cọc là 293.573.145 đồng. Tổng số tiền Công ty cổ phần đầu tư phát triển và xây dựng T phải thanh toán cho anh Lê S T là 587.146.290 đồng

3. Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu của anh Lê S T về việc tính lãi đối với số tiền đặt cọc.

4. Về án phí:

- Công ty cổ phần đầu tư phát triển và xây dựng T phải chịu 27.485.800 đồng ( Hai mươi bảy triệu, bốn trăm tám mươi năm nghìn, tám trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả anh Lê S T 13.742.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai 0008684 ngày 23.5.2019 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

5. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

6. Về hướng dẫn thi hành án dân sự: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các bên.

Không nhất trí với bản án sơ thẩm Công ty cổ phần đầu tư phát triển và xây dựng T- Bị đơn đã có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

*Quá trình tố tụng tại cấp phúc thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm:*

*Nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và lời khai đã trình bày tại Tòa án nhân dân cấp sơ thẩm, đối với yêu cầu kháng cáo của Công ty T, phía nguyên đơn có ý kiến:*

Thứ nhất, Về yêu cầu chấm dứt thỏa thuận đặt mua căn hộ, việc ông Thao yêu cầu Công ty T chấm dứt thỏa thuận đặt mua căn hộ và thanh toán các nghĩa vụ tài chính liên quan vì vi phạm thỏa thuận đặt mua căn hộ là có căn cứ theo quy định của pháp luật liên quan đến hợp đồng.

Thứ hai, đối với yêu cầu thực hiện thanh toán toàn bộ số tiền đặt mua căn hộ và các nghĩa vụ tài chính liên quan theo thỏa thuận tại Thỏa thuận đặt mua căn hộ việc Công ty T không thực hiện ký kết hợp đồng mua bán, trường hợp này hoàn toàn do lỗi của Công ty T thì khi có yêu cầu chấm dứt thỏa thuận đặt mua từ ông Thao, Công ty T phải có nghĩa vụ thực hiện thanh toán khoản tiền đặt mua căn hộ và các nghĩa vụ tài chính liên quan được quy định tại Khoản 4.2 Điều 4 thỏa thuận đặt mua và các quy định của pháp luật dân sự khác.

*Tại phiên tòa phúc thẩm người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn*

trình bày quan điểm tranh luận Thời gian gần đây dự án Cocobay của Công ty T có rất nhiều sai phạm, đối với Tòa nhà Căn hộ khách sạn Coco Wonderland Resort của Tổ hợp Du lịch & Giải trí Cocobay - Dự án Khu nghỉ dưỡng và Nhà ở cao cấp The Empire để thực hiện việc nhận nguồn vốn từ khách hàng, nên Công ty T đã ký thỏa thuận đặt mua với khách hàng, thời gian dự kiến của Chủ đầu tư đưa ra là 30/3/2018. Sau đó trong suốt khoảng thời gian xây dựng thì Công ty đã bị thanh tra và yêu cầu dừng dự án, do đó đến ngày 30/3 phía Công ty không thể thực hiện việc mua bán do đó ông Thao không đồng ý tiếp tục ký hợp đồng mà yêu cầu chấm dứt thỏa thuận đặt cọc mua bán căn hộ và yêu cầu Công ty phạt cọc theo quy định của pháp luật. Do vậy đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

*Đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:*

Thứ nhất đối với yêu cầu chấm dứt thỏa thuận đặt cọc, trong thỏa thuận Công ty T không thỏa thuận việc chấm dứt thỏa thuận đặt cọc và theo quy định của pháp luật cũng không quy định về điều kiện được đơn phương chấm dứt hợp đồng.

Thứ hai đối với yêu cầu phạt cọc, Tòa án sơ thẩm nhận định Công ty đơn phương chấm dứt hợp đồng nhưng phía Công ty không hề muốn chấm dứt thỏa thuận đặt cọc, mà vẫn mong muốn ký hợp đồng. Công ty cho rằng khoản đầu tư của ông Thao đến nay là không bị thua thiệt, vì căn hộ của ông Thao hiện nay được giao dịch là khoảng 4,5 tỷ đồng, nên ngoài mặt pháp lý thì Công ty cho rằng khoản đầu tư của khách hàng là không bị thiệt hại, nhưng với vị trí của khách hàng cho rằng đây là khoản đầu tư mà hiện nay không thấy hiệu quả thì có thể rút vốn thì Công ty cũng đồng ý việc đề khách hàng chấm dứt hợp đồng, nhưng không đồng ý việc phạt cọc, vì phía Công ty không đơn phương chấm dứt thỏa thuận đặt mua với khách hàng.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày quan điểm tranh luận:

Thứ nhất về quan hệ pháp luật và áp dụng pháp luật. Về chứng minh quan hệ đặt cọc và áp dụng việc phạt cọc trong việc giải quyết tranh chấp giữa Ông Thao và Công ty T. Ông Thao có quyền chấm dứt hợp đồng đặt cọc hay không, trong thỏa thuận đặt mua tại mục thỏa thuận thì bên mua là ông Thao tự nguyện chuyển số tiền đặt mua cho Thành Đô để đảm bảo cho việc chọn mua căn hộ, như vậy thỏa thuận giữa các bên có hai nội dung thứ nhất là thỏa thuận về chọn căn hộ và thời gian ký hợp đồng mua bán theo dự kiến.

Thỏa thuận đặt mua phù hợp với quy định của pháp luật về hợp đồng đặt cọc, do vậy bản chất của thỏa thuận đặt mua ký kết giữa hai bên là thỏa thuận đặt cọc mua bán căn hộ. Sau khi ký thỏa thuận đặt mua Công ty T đã rất nỗ lực trong việc hoàn thiện thủ tục pháp lý để tòa nhà được mở bán theo đúng quy định như trong thỏa thuận đặt mua hai bên đã ký kết. Việc công ty có một số văn bản thông báo gửi khách hàng thì đây là chính sách chăm sóc khách hàng của chủ đầu tư chứ không phải nghĩa vụ của chủ đầu tư. Công ty T đã thực hiện đúng theo thỏa thuận đặt mua chứ không vi phạm, không đơn phương chấm dứt thỏa thuận đặt mua với ông Thao,

do vậy Tòa án sơ thẩm xem xét chấp nhận yêu cầu của ông Thao về việc chấm dứt thỏa thuận đặt mua là không có căn cứ. Tuy nhiên tại phiên tòa hôm nay quan điểm của phía bị đơn là nếu ông Thao xin chấm dứt thỏa thuận đặt mua thì phía Công ty T cũng đồng ý chấm dứt thỏa thuận đặt mua và Công ty T sẽ hoàn lại số tiền ông Thao đã nộp theo thỏa thuận đặt mua và không chấp nhận số tiền phạt cọc.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa có ý kiến:

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng; các đương sự đã thực hiện đúng và đầy đủ các quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định của pháp luật;

- Đơn kháng cáo của bị đơn trong thời hạn và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ;

- Về nội dung: Căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ của Tòa án nhân dân quận Đống Đa.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Đơn kháng cáo và biên lai thu tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm của Công ty T nộp trong hạn luật định nên hợp lệ.

Công ty T kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm nên Hội đồng xét xử xem xét các nội dung sau:

#### **[1]. Về tố tụng:**

- Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Tại thời điểm thụ lý vụ án thì Công ty cổ phần đầu tư phát triển và xây dựng T có trụ sở chính tại 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội nên việc Tòa án nhân dân quận Đống Đa thụ lý và tiến hành giải quyết vụ án là đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc tính lãi của số tiền đặt cọc nên Hội đồng xét xử sơ thẩm căn cứ Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ xét xử đối với yêu cầu tính lãi của số tiền đặt cọc là đúng quy định của pháp luật.

Đối với đề nghị của bị đơn về việc đưa Công ty cổ phần bất động sản VNG Việt Nam vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, Hội đồng xét xử sơ thẩm xét thấy hợp đồng thỏa thuận đặt cọc mua căn hộ ký kết giữa Công ty T và anh Lê S T, Công ty T trực tiếp nhận tiền đặt cọc mua căn hộ của anh Lê S T, không liên quan đến Công ty cổ phần bất động sản VNG Việt Nam, nên không chấp nhận đề nghị này của Công ty T, trường hợp Công ty T có tranh chấp về phí môi giới với Công ty cổ phần bất động sản VNG Việt Nam sẽ được giải quyết bằng vụ án khác khi có yêu cầu theo quy định của pháp luật. Chị Lê Thị Ngân (vợ anh Lê S T) đã có đơn đề nghị và xác nhận: tiền đặt cọc mua bán căn hộ là tài sản riêng của anh Lê S T và do anh Thao ký hợp đồng mua căn hộ ở với Công ty T. Chị Ngân không có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, chị đề nghị không tham gia tố tụng tại Tòa án. Do vậy, Tòa án nhân dân cấp sơ thẩm không đưa chị Ngân vào tham gia tố tụng với tư cách là Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Việc xác định tư cách tham gia tố tụng của Tòa án nhân dân cấp sơ thẩm là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

## **[2]. Về nội dung:**

Công ty T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử căn cứ vào hồ sơ vụ án xem xét lại toàn bộ nội dung vụ án cụ thể:

Ngày 28/11/2017, anh Lê S T có Bản đăng ký gửi Công ty cổ phần đầu tư phát triển và xây dựng T đăng ký mua căn hộ số W-2902 thuộc Tòa nhà căn hộ khách sạn Coco Wonderland Resot (Tòa nhà căn hộ khách sạn CỎ CỎ 4) tại tổ hợp Du lịch và Giải trí Cocobay thuộc Dự án khu Nghỉ dưỡng và nhà ở Cao cấp The Empire, phía tây đường Trường Sa (Phân khu quy hoạch số 1), phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng với giá (chưa VAT và phí bảo trì) là 1.957.154.299 đồng.

Ngày 28/11/2017, anh Lê S T (bên B) và Công ty T (bên A) ký Hợp đồng thỏa thuận đặt mua số 337/2017/TTĐM/Coco Wonderland Resot có nội dung: bên B đặt mua của bên A căn hộ với các thông tin cụ thể ghi tại Bản đăng ký ngày 28/11/2017 và tự nguyện chuyển số tiền 293.537.145 đồng ngay khi ký thỏa thuận đặt mua để đảm bảo việc cam kết của mình trong việc mua căn hộ; Điểm a Khoản 3.1 của Hợp đồng quy định: Bên A có trách nhiệm hoàn thiện thủ tục để Tòa nhà căn hộ Khách sạn Coco Wonderland Resot đủ điều kiện mở bán theo quy định của pháp luật. Thời gian dự kiến ký Hợp đồng mua bán căn hộ là ngày 30/3/2018.

- Ngày 19/5/2018, Công ty T có văn bản số 32/2018/CV-PTGD/TĐ có nội dung thông báo về việc thay đổi thời gian dự kiến ký Hợp đồng mua bán căn hộ; ngày 12/9/2018, Công ty T có văn bản số 390/2018/CV-TĐ có nội dung thông báo về tình hình xây dựng tòa COR4; ngày 30/11/2018, Công ty T có văn bản số 107/2018/CV-TĐ có nội dung thông báo thời gian tiến hành ký Hợp đồng mua bán căn hộ.

- Ngày 2/1/2019, ngày 11/1/2019, ngày 18/1/2019, Công ty Luật TNHH HTC Việt Nam (là người đại diện cho anh Lê S T) có công văn gửi Công ty T về việc Yêu cầu thanh lý Hợp đồng đặt mua và hoàn trả các nghĩa vụ tài chính đối với Thỏa thuận đặt mua số 337/2017/TTĐM/Coco Wonderland Resot ngày 28/11/2017.

*\*Xét Hợp đồng thỏa thuận đặt mua:* Hợp đồng thỏa thuận đặt mua số 337/2017/TTĐM/Coco Wonderland Resot ký ngày 28/11/2017 giữa ông Lê S T và Công ty T xét về nội dung là hợp đồng dân sự về thỏa thuận đặt cọc mua căn hộ hình thành trong tương lai. Thỏa thuận đặt mua được hai bên ký kết hoàn toàn trên cơ sở tự nguyện, có hình thức và nội dung không vi phạm quy định pháp luật và đạo đức xã hội nên có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự. Tuy nhiên, đến tháng 11/2018, Tòa nhà căn hộ Khách sạn Coco Wonderland Resot vẫn chưa đủ điều kiện mở bán theo quy định của pháp luật, vì thế giữa hai bên chưa thể tiến hành triển khai việc ký hợp mua bán căn hộ theo như Thỏa thuận mua bán căn hộ đã ký kết. Ngày 2/1/2019, đại diện của ông Thao đã gửi văn bản đến Công ty T yêu cầu thanh lý Thỏa thuận đặt mua căn hộ và yêu cầu trả lại toàn bộ tiền đặt cọc cũng như tiền phạt cọc là 100% số tiền đã thực nộp cho Công ty T.

*\*Xét yêu cầu chấm dứt Thỏa thuận mua bán căn hộ của anh Thao:* Anh Thao cho rằng việc chậm trễ trong việc ký Hợp đồng mua bán căn hộ có lỗi hoàn toàn từ phía Công ty T, do đã có những vi phạm trong quá trình thực hiện và thay đổi thiết kế dự án dẫn đến dự án chưa được cho phép mở bán, đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của anh nên đề nghị chấm dứt Thỏa thuận đặt mua đã ký giữa anh Thao và Công ty T. Theo quy định tại Điểm a Khoản 3.1 của Hợp đồng: Công ty T có trách nhiệm hoàn thiện thủ tục để Tòa nhà căn hộ Khách sạn Coco Wonderland Resot đủ điều kiện mở bán theo quy định của pháp luật; thời gian dự kiến ký Hợp đồng mua bán căn hộ là ngày 30/3/2018; thời hạn dự kiến thông báo bàn giao căn hộ là tháng 9/2019. Tại tòa án sơ thẩm, Công ty T cũng thừa nhận việc chậm được phép mở bán căn hộ cũng có một phần lỗi từ phía công ty. Việc chậm trễ ký Hợp đồng mua bán căn hộ đã dẫn đến việc ông Thao không được bàn giao căn hộ và thu lợi nhuận từ căn hộ theo nội dung Bản đăng ký ngày 28/11/2017 của ông Thao đối với Công ty T. Phía Công ty T cho rằng mặc dù chậm ký Hợp đồng mua bán căn hộ, nhưng quyền và lợi ích hợp pháp của người mua vẫn được đảm bảo, Công ty sẽ trả cho ông Thao lãi suất trên số tiền ông Thao đã thực chuyển cho Công ty để đặt mua căn hộ tính từ ngày trễ hạn. Tuy nhiên, mục đích của ông Thao khi ký kết Thỏa thuận đặt mua căn hộ chính là được sở hữu và đưa căn hộ vào tham gia chương trình cho thuê, với mức lợi nhuận là 12%/năm tính trên số tiền giá bán căn hộ. Số tiền của Công ty trả cho ông Thao trên số tiền đặt mua căn hộ tính từ ngày trễ hạn ký hợp đồng mua bán căn hộ không thể bù đắp khoản lợi nhuận mà ông Thao kỳ vọng khi ký thỏa thuận đặt mua. Do đó, án sơ thẩm đã căn cứ Khoản 1 Điều 428 Bộ luật dân sự, chấp nhận yêu cầu của ông Thao về việc đơn phương chấm dứt Thỏa thuận đặt mua là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn cũng có quan điểm nếu phía anh Thao không muốn tiếp tục ký hợp đồng mua bán căn hộ mà mong muốn chấm dứt thỏa thuận đặt mua thì phía Công ty T cũng đồng ý chấm dứt thỏa thuận đặt mua đã ký giữa các bên nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu này của anh Lê S T.

*\*Xét yêu cầu của anh Thao về việc buộc Công ty T phải trả cho ông số tiền đặt cọc đã nộp là 293.573.145 đồng:* Theo quy định tại khoản 3 Điều 428 Bộ luật

dân sự Khi hợp đồng bị đơn phương chấm dứt thực hiện các bên không phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ, trừ thỏa thuận về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và giải quyết tranh chấp. Bên đã thực hiện nghĩa vụ có quyền yêu cầu bên kia thanh toán phần nghĩa vụ đã thực hiện. Vì vậy, án sơ thẩm buộc Công ty T có trách nhiệm trả cho anh Thao khoản tiền anh Thao đặt cọc mua căn hộ là 293.573.145 đồng là có căn cứ đúng quy định của pháp luật.

*\*Xét yêu cầu của anh Thao về việc buộc Công ty T phải trả cho ông số tiền phạt cọc có giá trị bằng 100% số tiền đặt mua căn hộ:*

Khi ký kết Thỏa thuận đặt mua anh Thao biết rõ Tòa nhà căn hộ khách sạn Coco Wonderland Resot chưa đủ điều kiện mở bán, nội dung của Thỏa thuận đặt mua thì số tiền 293.573.145 đồng chỉ để đảm bảo cho các cam kết của anh Thao trong chọn mua căn hộ số W-2902 và ký kết hợp đồng mua bán căn hộ với Công ty T, các bên cam kết với nhau ký hợp đồng mua bán căn hộ ngay khi Tòa nhà đủ điều kiện mở bán, thời gian ghi trong hợp đồng là thời gian dự kiến ký hợp đồng mua bán căn hộ, nội dung của hợp đồng không cam kết Công ty T phải có trách nhiệm hoàn tất thủ tục để Tòa nhà được mở bán đúng thời hạn dự kiến; phía Công ty T hiện nay vẫn thiến chí ký kết hợp đồng mua bán căn hộ với anh Thao do đó Tòa án sơ thẩm nhận định, do lỗi từ phía Công ty T nên không thể ký Hợp đồng mua bán căn hộ được và buộc Công ty T phải chịu phạt cọc theo khoản 4.2 Thỏa thuận đặt mua và Điều 328 Bộ luật dân sự là không đúng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty T, do đó cần phải sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Lê S T về việc chấm dứt Thỏa thuận đặt mua và yêu cầu Công ty T thanh toán trả anh Thao số tiền đặt cọc mua căn hộ đã nộp, không chấp nhận yêu cầu Công ty T phải thanh toán tiền phạt cọc theo thỏa thuận đặt mua.

### **[3]. Về án phí:**

Anh Lê S T phải chịu án phí đối với số tiền phạt cọc 293.573.145 đồng là 14.678.000 đồng.

Công ty T phải chịu án phí dân sự đối với số tiền 293.573.145 đồng là 14.678.000 đồng.

Bản án sơ thẩm nhận định chưa chính xác nội dung vụ án nên cần sửa lại bản án sơ thẩm về mặt nội dung, án phí và cách tuyên án.

Do sửa bản án sơ thẩm nên các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên không được chấp nhận.

Vi các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH**

\* Căn cứ vào:

- Điều 148, Khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Điều 116, 117, 328, 404 Bộ luật Dân sự năm 2015.
- Điều 22, 23, 55 Luật kinh doanh bất động sản.
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

\* Xử: Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 37/2019/DSST ngày 17/10/2019 của Tòa án nhân dân quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Lê S T.

1.1. Chấm dứt hiệu lực pháp luật của thỏa thuận đặt mua căn hộ số 337/2017/TTĐM/Coco Wonderland Resort – MB ký kết ngày 28.11.2017 giữa Công ty cổ phần đầu tư phát triển và xây dựng T và anh Lê S T.

1.2. Buộc Công ty cổ phần đầu tư phát triển và xây dựng T phải thanh toán cho anh Lê S T số tiền đặt cọc đã thanh toán là 293.573.145 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu của anh Lê S T đòi về việc buộc Công ty cổ phần đầu tư phát triển và xây dựng T phải thanh toán cho anh Thao khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 293.573.145 đồng.

1.3. Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện của anh Lê S T về việc tính lãi đối với số tiền đặt cọc.

## 2. Về án phí:

- Anh Lê S T phải chịu 14.678.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, anh Lê S T đã nộp 13.742.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai số 0008684 ngày 23/5/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, anh Thao phải nộp tiếp số tiền 936.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Công ty cổ phần đầu tư phát triển và xây dựng T phải chịu 14.678.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Công ty cổ phần đầu tư phát triển và xây dựng T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, Công ty T đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai số 0009422 ngày 30/10/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Đống Đa, thành phố Hà Nội. Công ty T phải nộp tiếp số tiền 14.378.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất theo quy định tại Khoản 2, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

4. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

### *Nơi nhận:*

- VKSND thành phố Hà Nội;
- Tòa án nhân dân quận Đống Đa;
- Chi cục THADS quận Đống Đa;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Đặng Mạnh Cẩm Yên**

## PHỤ LỤC 2

Bản án số 106/2015/DS-PT ngày 21 tháng 01 năm 2015 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ”

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 106/2015/DS-PT

Ngày: 21/01/2015

V/v: “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ”

### NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

***- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* 1. Bà Đỗ Thị Thu H

*Các thẩm phán:* 2. Bà Phạm Thị T

3. Bà Nguyễn Đức H

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Diệp Lê Quỳnh A - Cán bộ Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:*** Bà Nguyễn Thị Ngọc T - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 14 và 21 tháng 01 năm 2015 tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 457/2014/DSPT, ngày 15/08/2014; về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 10/2014/DSST ngày 29/4/2014 của Tòa án nhân dân Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3796/2014/QĐ-PT ngày 15/12/2014 giữa:

**Nguyên đơn:**

Bà Trần Thị Châu Nga; sinh năm 1974.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Châu Giang; sinh năm 1972. *(có mặt)*

Cùng địa chỉ: 18/7 NTN, Phường X, Quận Y, Thành phố HCM.

**Bị đơn:**

Công ty cổ phần Bất động sản Xây lắp Dầu khí Thành Lợi

Địa chỉ: 11 Bis NGT, Phường Z Quận Y, Thành phố HCM.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Trần Hùng; sinh năm 1984 - Chuyên viên,  
*(có mặt)*

Địa chỉ: 421A NTĐ, phường CL, Quận T, Thành phố HCM.

**Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

1. Ông Nguyễn Minh Nhân; sinh năm 1967.

Địa chỉ: Tổ 1B, ấp 6A, xã BM, huyện CC, Thành phố HCM.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Châu Giang; sinh năm 1972. *(có mặt)*

Địa chỉ: 18/7 NTN, Phường X, Quận Y, Thành phố HCM.

2. Công ty cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Việt Thành.

Địa chỉ: 70 AD, phường YP, quận TH, thành phố HN.

Đại diện ủy quyền: Ông Nguyễn Đức Tùng - Phó Giám đốc Sàn giao dịch Bất động sản PVSH Land, chi nhánh LQ\_Công ty cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Việt Thành, *(xin vắng mặt)*

3. Ngân hàng thương mại cổ phần Liên Hợp.

Địa chỉ: 2A NTMK, phường ĐK, Quận M, Thành phố HCM.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh Tân; sinh năm 1976 - Trưởng phòng khách hàng, *(có mặt)*

Địa chỉ: 125/7 Đường 13, Phường 4, Quận N, Thành phố HCM.

4. Công ty cổ phần Địa ốc Dầu khí Hùng Mạnh - Sàn giao dịch Bất động sản, chi nhánh công ty cổ phần Địa ốc Dầu khí Hùng Mạnh. (gọi tắt là LQ\_PHM)

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà CEO, PH, xã MT, huyện TL, thành phố HN.

Đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Doãn Luyện - Tổng giám đốc. *(vắng mặt)*

5. Công ty cổ phần Xây dựng số Hoàn Cầu.

Địa chỉ: 08 PNT, Phường 6, Quận Y, Thành phố HCM.

Đại diện theo ủy quyền: ông Phạm Phương - Phó Tổng giám đốc. *(xin vắng mặt)*

### NHẬN THẤY

Nguyên đơn - Bà ND\_Trần Thị Châu Nga có bà Trần Thị Châu Giang là đại diện trình bày:

Ngày 10/3/2010, bà ND\_Trần Thị Châu Nga và Sàn giao dịch Bất động sản – chi nhánh BĐ\_Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực Dầu khí Thành Lợi có ký Hợp đồng số 180/HĐBCC-Q2-S.PVPL về việc bán căn hộ số 1106, loại D1, tầng 11, tòa nhà khối B chung cư Petro VietNam Landmark tại ấp 3, phường An Phú, Quận T, có tổng diện tích sàn là 94,82 m<sup>2</sup>, giá trị Hợp đồng là 2.224.447.200 (Hai tỷ hai trăm hai mươi bốn triệu bốn trăm bốn mươi bảy nghìn hai trăm) đồng, phương thức thanh toán là ngay khi ký Hợp đồng, bên mua giao cho bên bán 30%

giá trị Hợp đồng, Quý II/2010 giao tiếp 30%, Quý IV/2010 giao tiếp 20%, Quý I/2011 giao tiếp 10%, còn 10% sẽ giao nốt khi bên bán bàn giao căn hộ. Việc bàn giao nhà được dự kiến vào Quý IV/2011.

Quá trình thực hiện Hợp đồng, ngày 15/11/2010 các bên ký tiếp Phụ lục số 02, thỏa thuận lại mức giá của Hợp đồng là 2.026.048.145 (Hai tỷ không trăm hai mươi sáu triệu không trăm bốn mươi tám nghìn một trăm bốn mươi lăm) đồng và Phụ lục số 03 ký ngày 18/10/2011 điều chỉnh mức giá Hợp đồng là 1.924.745.737 (Một tỷ chín trăm hai mươi bốn triệu bảy trăm bốn mươi lăm nghìn bảy trăm ba mươi bảy) đồng.

Tính đến ngày 19/10/2011, bà ND\_Nga đã thanh toán cho bên bán số tiền 1.828.507.427 (Một tỷ tám trăm hai mươi tám triệu năm trăm lẻ bảy nghìn bốn trăm hai mươi bảy) đồng, tương đương với 95% hợp đồng. Tuy nhiên từ đó cho đến nay bà ND\_Nga vẫn chưa được giao nhà như hai bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng.

Bà ND\_Nga đã nhiều lần liên hệ với bên bán để yêu cầu giải quyết nhưng phía bên bán không có thiện chí giải quyết và không ấn định được thời hạn giao nhà. Ngày 30/8/2012, bà ND\_Nga mới nhận được văn bản của bên bán nêu rõ thời hạn giao nhà là Quý I/2013. Ngày 09/9/2012, bà ND\_Nga đã gửi văn bản cho bên bán không chấp nhận thời hạn bàn giao căn hộ vào Quý I/2013 và đề nghị thanh lý Hợp đồng.

Do vậy, nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hủy Hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên vì lý do bên bán đã vi phạm Hợp đồng, vi phạm cam kết thời gian bàn giao nhà. Đồng thời, đề nghị Tòa án buộc bên bán phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền đã nhận là 1.828.507.427 (Một tỷ tám trăm hai mươi tám triệu năm trăm lẻ bảy nghìn bốn trăm hai mươi bảy) đồng và yêu cầu tính tiền bồi thường thiệt hại theo lãi suất 09%/năm tính từ ngày 31/12/2011 đến ngày xét xử sơ thẩm tổng cộng là 28 tháng.

Bị đơn - BD\_Công ty cổ phần Bất động sản Xây lắp Dầu khí Thành Lợi có ông Lý Trung Thành và ông Nguyễn Văn Đàm đại diện trình bày:

Bị đơn xác nhận như lời trình bày của nguyên đơn về việc thỏa thuận giao kết Hợp đồng mua bán nhà là chính xác. Về nguyên nhân chính dẫn đến chậm tiến

độ là vì Chính phủ đã có chủ trương thắt chặt tín dụng đối với lĩnh vực bất động sản, dẫn đến các nhà thầu thực hiện xây dựng dự án đã gặp nhiều khó khăn trong việc tiếp cận các nguồn vốn vay từ ngân hàng. Mặt khác, do thị trường bất động sản đóng băng, việc bán hàng và thu tiền của khách hàng là rất khó khăn, những trường hợp thực hiện đóng tiền đúng thỏa thuận không nhiều, dẫn đến chủ đầu tư cũng phần nào gặp khó khăn về tài chính. Cho đến nay công ty đã và đang tập trung mọi nguồn lực để thúc đẩy nhà thầu mới hoàn thành dự án sớm. Dự kiến khoảng Quý I năm 2014 sẽ hoàn thiện bàn giao cho khách hàng.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn, phía công ty không thể thực hiện được vì căn cứ theo Hợp đồng các bên đã ký không có bất cứ điều khoản và thỏa thuận nào liên quan đến việc bồi thường của bên bán cho bên mua, do vậy các yêu cầu của bà ND\_Nga, công ty không chấp nhận và không có nghĩa vụ phải thực hiện. Công ty mong muốn bà ND\_Trần Thị Châu Nga tiếp tục thực hiện Hợp đồng đã ký.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - ông LQ\_Nguyễn Minh Nhân đồng ý và thống nhất với nội dung khởi kiện của bà ND\_Nga.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - LQ\_Ngân hàng TMCP Liên Hợp có ông Nguyễn Minh Tấn đại diện trình bày: Nếu bà ND\_Trần Thị Châu Nga tiếp tục Hợp đồng mua bán căn hộ, sẽ tiếp tục thanh toán cho BD\_Công ty Thành Lợi số tiền 5% giá trị Hợp đồng, tương ứng số tiền là 96.193.287 (Chín mươi sáu triệu một trăm chín mươi ba nghìn hai trăm tám mươi bảy) đồng qua tài khoản của BD\_Công ty Thành Lợi tại LQ\_Ngân hàng TMCP Liên Hợp chi nhánh Thành phố HCM. Nếu bà ND\_Trần Thị Châu Nga đề nghị hủy Hợp đồng mua bán căn hộ, ngân hàng đề nghị Tòa án tuyên căn hộ thuộc tài sản BD\_Công ty Thành Lợi đã thế chấp cho LQ\_Ngân hàng TMCP Liên Hợp theo phần 02 của Hợp đồng thế chấp.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - LQ\_Công ty cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Việt Thành có ông Nguyễn Đức Tùng đại diện trình bày: Nếu khách hàng muốn hủy Hợp đồng thì phải căn cứ vào điều khoản trong Hợp đồng là chờ đến khi căn hộ bán được cho người khác thì chủ đầu tư mới hoàn trả tiền cho khách hàng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – LQ\_Công ty cổ phần Địa ốc Dầu khí Hùng Mạnh - Sàn giao dịch Bất động sản, chi nhánh công ty có ông Vũ Văn Thành làm Giám đốc trình bày: Căn cứ Hợp đồng dịch vụ số 01/2009/HDDV ngày 09/9/2009 thì LQ\_công ty cổ phần Địa ốc Dầu khí Hùng Mạnh - Sàn giao dịch Bất động sản, chi nhánh công ty có ký Hợp đồng mua bán căn hộ số 180/HĐBCC-Q2-S.PVPL với bà ND\_Trần Thị Châu Nga. Tuy nhiên LQ\_Công ty cổ phần Địa ốc Dầu khí Hùng Mạnh- Sàn giao dịch Bất động sản, chi nhánh công ty đã bàn giao cho BĐ\_Công ty cổ phần Bất động sản Xây lắp Dầu khí Thành Lợi nên không còn trách nhiệm và nghĩa vụ đối với Hợp đồng số 180/HĐBCC-Q2-S.PVPL. Việc tranh chấp trên không liên quan gì tới công ty.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - LQ\_Công ty cổ phần Xây dựng số Hoàn Cầu xin vắng mặt vì lý do BDD\_Công ty cổ phần Bất động sản Xây lắp Dầu khí Thành Lợi làm chủ đầu tư dự án “Khu văn phòng, chung cư An Phú, phường An Phú, Quận T, thành phố HCM” thay thế LQ\_Công ty cổ phần Xây dựng số Hoàn Cầu kể từ ngày 06/8/2009, LQ\_Công ty cổ phần Xây dựng số Hoàn Cầu không còn là chủ đầu tư của dự án nên không liên quan tới tranh chấp trên.

Tại bản án sơ thẩm số 10/2014/DSST ngày 29/4/2014 của Tòa án nhân dân Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà ND\_Trần Thị Châu Nga và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông LQ\_Nguyễn Minh Nhân.

Hủy Hợp đồng số 180/HĐMBCC-Q2-S.PVPL ngày 10/3/2010 giữa bà ND\_Trần Thị Châu Nga và Sàn giao dịch Bất động sản - Chi nhánh BĐ\_Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực Dầu khí Thành Lợi.

Hủy phụ lục 02 ngày 28/10/2016 giữa bà ND\_Trần Thị Châu Nga và Sàn giao dịch Bất động sản - Chi nhánh BĐ\_Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực Dầu khí Thành Lợi.

Hủy Phụ lục 03 ngày 28/12/2011 giữa bà ND\_Trần Thị Châu Nga và BĐ\_Công ty cổ phần Xây lắp Dầu khí Thành Lợi ủy quyền cho Sàn giao dịch Bất động sản PVSH Land – chi nhánh LQ\_Công ty cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Việt Thành.

Buộc BD\_Công ty cổ phần Bất động sản Xây lắp Dầu khí Thành Lợi có trách nhiệm thanh toán cho bà ND\_Trần Thị Châu Nga số tiền là 2.212.493.986 (Hai tỷ hai trăm mười hai triệu bốn trăm chín mươi ba nghìn chín trăm tám mươi sáu) đồng. Trả làm một lần ngay sau khi án có hiệu lực thi hành.

Các bên thi hành tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trong trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất cơ bản do ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 08/5/2014, BD\_Công ty cổ phần Bất động sản Xây lắp Dầu khí Thành Lợi có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút đơn kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn - Bà ND\_Trần Thị Châu Nga có bà Trần Thị Châu Giang đại diện ủy

quyền yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn - BD\_Công ty cổ phần Bất động sản Xây lắp Dầu khí Thành Lợi có ông Võ Trần Hùng đại diện theo ủy quyền yêu cầu hủy án sơ thẩm, không chấp nhận bồi thường Hợp đồng và không đồng ý hủy Hợp đồng vì theo thỏa thuận trong Hợp đồng số 180 ngày 10/3/2010 ký giữa hai bên không có điều khoản quy định về việc bồi thường Hợp đồng cũng như chấm dứt Hợp đồng; đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại việc Tòa cấp sơ thẩm xác định tư cách bị đơn đối với BD\_Công ty cổ phần Bất động sản Xây lắp Dầu khí Thành Lợi là không chính xác vì công ty không trực tiếp ký Hợp đồng với bà ND\_Nga.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - LQ\_Ngân hàng thương mại cổ phần Liên Hợp có ông Nguyễn Minh Tấn đại diện trình bày: Đồng ý với bản án sơ thẩm và không có ý kiến tranh luận.

LQ\_Công ty cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Việt Thành, LQ\_Công ty cổ phần Địa ốc Dầu khí Hùng Mạnh- Sàn giao dịch Bất động sản, chi nhánh công ty cổ phần Địa ốc Dầu khí Hùng Mạnh và LQ\_Công ty cổ phần Xây dựng số Hoàn Cầu có đơn xin vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến kết luận:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án cho đến diễn biến phiên tòa phúc thẩm, các đương sự được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và lời khai của các đương sự cho thấy đôi bên ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ khi chưa có quyết định phê duyệt của ủy ban nhân dân Thành phố HCM về việc khởi công dự án, chưa tiến hành thi công phần móng của dự án, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là trái với quy định tại Điều 39 Luật nhà ở năm 2006. Do đó đây là hợp đồng vô hiệu do trái pháp luật, không làm phát, sinh quyền và nghĩa vụ của các bên ngay tại từ thời điểm ký kết Hợp đồng, nên phải hủy và buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trong giao dịch này cả hai bên cùng có lỗi, do đó buộc BĐ\_Công ty cổ phần Bất động sản Xây lắp Dầu khí Thành Lợi hoàn trả cho bà NĐ\_Nga số tiền 1.828.507.427 (Một tỷ tám trăm hai mươi tám triệu năm trăm lẻ bảy nghìn bốn trăm hai mươi bảy) đồng. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm.

### **XÉT THẤY**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Ngày 08/5/2014, BĐ\_Công ty cổ phần Bất động sản Xây lắp Dầu khí Thành Lợi có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm “yêu cầu hủy án sơ thẩm do

vi phạm tố tụng”, cụ thể. Xác định sai tư cách bị đơn đối với BD\_Công ty cổ phần Bất động sản Xây lắp Dầu khí Thành Lợi vì công ty không trực tiếp ký Hợp đồng với bà ND\_Nga; không đồng ý bồi thường thiệt hại Hợp đồng theo lãi suất ngân hàng như án sơ thẩm đã tính toán và không đồng ý hủy hợp đồng vì trong Hợp đồng không có quy định điều khoản bồi thường thiệt hại do chậm giao nhà và chấm dứt Hợp đồng.

Xét kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm nhận thấy như sau:

Ngày 10/3/2010, bà ND\_Nga và Sàn giao dịch Bất động sản - chi nhánh BD\_Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực Dầu khí Thành Lợi ký Hợp đồng số 180/HĐBCC-Q2-S.PVPL mua bán căn hộ số 1106, loại DI, tầng 11, tòa nhà khối B chung cư Petro VietNam Landmark tại ấp 3, phường An Phú, Quận T do BD\_Công ty cổ phần Bất động sản Xây lắp Dầu khí Thành Lợi làm chủ đầu tư, có tổng diện tích sàn là 94,82 m<sup>2</sup>, giá trị Hợp đồng là 2.224.447.200 (Hai tỷ hai trăm hai mươi bốn triệu bốn trăm bốn mươi bảy nghìn hai trăm) đồng, phương thức thanh toán là ngay khi ký Hợp đồng, bên mua giao cho bên bán 30% giá trị Hợp đồng, Quý II/2010 giao tiếp 30%, Quý IV/2010 giao tiếp 20%, Quý I/2011 giao tiếp 10%, còn 10% sẽ giao nốt khi bên bán bàn giao căn hộ. Việc bàn giao nhà được dự kiến vào Quý IV/2011.

Ngày 15/11/2010, bà ND\_Trần Thị Châu Nga và Sàn giao dịch Bất động sản PVSH Land - Chi nhánh LQ\_Công ty cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Việt Thành ký Phụ lục Hợp đồng số 02 điều chỉnh giá mua bán xuống 2.026.048.145 (Hai tỷ không trăm hai mươi sáu triệu không trăm bốn mươi tám nghìn một trăm bốn mươi lăm) đồng. Ngày 18/10/2011 ký Hợp đồng Phụ lục số 03 điều chỉnh giá Hợp đồng là 1.924.745.737 (Một tỷ chín trăm hai mươi bốn triệu bảy trăm bốn mươi lăm nghìn bảy trăm ba mươi bảy) đồng.

Sau khi ký Hợp đồng, tính đến ngày 19/10/2011, bên mua đã thanh toán cho bên bán tổng cộng 1.828.507.427 (Một tỷ tám trăm hai mươi tám triệu năm trăm lẻ bảy nghìn bốn trăm hai mươi bảy) đồng, tương đương 95% giá trị Hợp đồng. Bên mua đã nhiều lần yêu cầu bên bán bàn giao căn hộ theo thời hạn đã thỏa thuận trong

Hợp đồng. Tuy nhiên bên bán nhiều lần thay đổi thời gian giao nhà, đến nay dự án cũng chưa hoàn thiện nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng mua bán số 180/HĐBCC-Q2-S.PVPL; hoàn trả cho nguyên đơn số tiền đã nhận là 1.828.507.427 (Một tỷ tám trăm hai mươi tám triệu năm trăm lẻ bảy nghìn bốn trăm hai mươi bảy) đồng và yêu cầu tính tiền bồi thường thiệt hại theo lãi suất 09%/năm tính từ ngày 31/12/2011 đến ngày xét xử sơ thẩm tổng cộng là 28 tháng.

Trước khi ký Hợp đồng mua bán số 180/HĐBCC-Q2-S.PVPL ngày 10/3/2010, ngày 09/9/2009 BD\_Công ty cổ phần Bất động sản Xây lắp Dầu khí Thành Lợi và BD\_Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực Dầu khí Thành Lợi (nay là công ty cổ phần Địa ốc Dầu khí) đã ký Hợp đồng dịch vụ số 01/2009/HĐDV, về việc BD\_Công ty Thành Lợi ủy quyền cho LQ\_PHM thực hiện các giao dịch mua bán bất động sản thông qua Sàn giao dịch Bất động sản của LQ\_PHM đối với các sản phẩm của chung cư Petro VietNam Landmark thuộc dự án “Khu văn phòng, chung cư An Phú, phường An Phú, Quận T, Thành phố HCM”, do BD\_Công ty Thành Lợi làm chủ đầu tư.

Như vậy, bà ND\_Nga khởi kiện BD\_Công ty Thành Lợi là đúng tư cách bị đơn, vì tài sản giao dịch thuộc dự án Petro VietNam Landmark do BD\_Công ty Thành Lợi làm chủ đầu tư. Việc LQ\_PHM ký Hợp đồng mua bán căn hộ với bà ND\_Trần Thị Châu Nga và nhận tiền mua bán căn hộ là thực hiện theo ủy quyền BD\_Công ty Thành Lợi theo Hợp đồng dịch vụ số 01/2009/HĐDV ngày 09/9/2009, BD\_Công ty Thành Lợi cũng thừa nhận đã nhận 1.828.507.427 đồng do bà ND\_Nga thanh toán theo Hợp đồng mua bán nêu trên. Do đó, BD\_Công ty Thành Lợi phải chịu trách nhiệm.

Xét về tính pháp lý của tài sản hai bên giao dịch:

Ngày 06/8/2009, ủy ban nhân dân Thành phố HCM ban hành văn bản số 3983/UBND-ĐT, về việc chấp thuận cho BD\_Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực Dầu khí Thành Lợi Phương Nam làm chủ đầu tư dự án “Khu văn phòng, chung cư An Phú, phường An Phú, Quận T, Thành phố HCM” thay thế chủ đầu tư trước đây là LQ\_Công ty cổ phần Xây dựng số Hoàn Cầu.

Ngày 11/8/2009, sở Xây dựng Thành phố HCM ban hành Quyết định số 116/QĐ-SXD-PTN, về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng “Khu văn phòng, chung cư An Phú, phường An Phú, Quận T, Thành phố HCM”.

Ngày 10/5/2010, ủy ban nhân dân Thành phố HCM ban hành Quyết định số 2061/QĐ-UBND, về việc cho BD\_Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực Dầu khí Thành Lợi Phương Nam sử dụng đất tại phường An Phú, Quận T để đầu tư xây dựng khu văn phòng, chung cư An Phú, phường An Phú, Quận T, Thành phố HCM.

Như vậy việc LQ\_PHM ký Hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên với bà ND\_Nga trước khi có quyết định phê duyệt của ủy ban nhân dân Thành phố HCM và trước khi thi công phần móng của dự án và đến nay vẫn chưa hoàn thành là trái với quy định tại khoản 1 Điều 39 Luật nhà ở năm 2006, vi phạm Điều 127, 128 Bộ luật dân sự 2005 nên vô hiệu và việc giải quyết hậu quả theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự 2005.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng mua bán căn hộ số 180 HDBCC- Q2-S.PVFL ngày 10/3/2010 giữa LQ\_PHM với bà ND\_Trần Thị Châu Nga, theo ủy quyền của BD\_Công ty Thành Lợi và các Phụ lục hợp đồng số 02 ký ngày 15/11/2010, Phụ lục số 03 ký ngày 18/10/2011 vô hiệu là đúng căn cứ và đúng pháp luật.

Tuy nhiên, cấp sơ thẩm xác định lỗi để giải quyết thiệt hại của Hợp đồng vô hiệu thuộc về BD\_Công ty Thành Lợi và buộc BD\_Công ty Thành Lợi phải trả cho bà ND\_Trần Thị Châu Nga (bên mua) toàn bộ tiền lãi theo lãi suất chậm trả là không đúng với quy định tại khoản 2.4, Mục 2, Phần I Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Trong trường hợp này cần xác định hai bên cùng có lỗi khi ký Hợp đồng vì bên mua khi ký Hợp đồng đã không xem xét tìm hiểu kỹ tình trạng pháp lý tài sản giao dịch (đây là quyền và nghĩa vụ của bên mua được quy định rõ trong Bộ luật dân sự), đồng thời trong nội dung Hợp đồng 180/HDBCC-O2- S.PVPL ngày 10/3/2010 không có thỏa thuận trách nhiệm về bồi thường Hợp đồng trong trường hợp bên bán nhà vi phạm Hợp đồng.

Do đó thiệt hại trong trường hợp này là khoản tiền chênh lệch giữa giá nhà gắn liền giá trị quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận với giá nhà gắn liền giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm hoặc các thiệt hại khác, nếu có. Tuy nhiên căn cứ Công văn số 10558/SXD-PTN&TTBĐS ngày 26/11/2014 của sở Xây dựng Thành phố HCM cho biết: “không thể căn cứ bản vẽ thiết kế thi công hoặc giá trị căn hộ có thiết kế xây dựng, diện tích tương tự trên thị trường (căn hộ đã xây dựng hoàn thành, dựa vào sử dụng) để xác định giá trị căn hộ liên quan việc tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở”. Phía bà ND\_Nga cũng không chứng minh được thiệt hại thực tế đã phải chịu khi mua căn hộ trên, nên buộc phía công ty phải trả lại toàn bộ số tiền gốc đã nhận của bên mua là 1.828.507.427 (Một tỷ tám trăm hai mươi tám triệu năm trăm lẻ bảy nghìn bốn trăm hai mươi bảy) đồng là phù hợp.

Đối với kháng cáo của bị đơn cho rằng cấp sơ thẩm xác định sai tư cách bị đơn là không có cơ sở chấp nhận.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố HCM cũng đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm, tuyên hủy Hợp đồng vô hiệu và buộc các bên hoàn trả cho nhau khoản tiền đã nhận là có cơ sở. Hội đồng xét xử chấp nhận 01 phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn và sửa lại phần này của án sơ thẩm.

Ngoài ra, trong phần Quyết định của án sơ thẩm, đã ghi Phụ lục 02 ngày; 28/10/2010 và Phụ lục 03 ngày 28/12/2011 là không chính xác nên Hội đồng xét xử phúc thẩm điều chỉnh lại ngày của các Phụ lục này.

Về án phí dân sự sơ thẩm: phía bị đơn phải chịu án phí đối với số tiền phải trả cho nguyên đơn, cụ thể:  $1.828.507.427 \text{ đồng} = 36.000.000 \text{ đồng} + (3\% \times 1.028.507.427 \text{ đồng} = 66.855.222 \text{ đồng})$  (Sáu mươi sáu triệu tám trăm năm mươi lăm nghìn hai trăm hai mươi hai) đồng, và 200.000 (Hai trăm nghìn) đồng án phí không giá ngạch, tổng cộng 67.055.222 (Sáu mươi bảy triệu không trăm năm mươi lăm nghìn hai trăm hai mươi hai) đồng.

Nguyên đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận:  $383.986.559 \text{ đồng} \times 5\% = 19.199.327 \text{ đồng}$  (Mười chín triệu một trăm chín mươi chín nghìn ba trăm hai mươi bảy) đồng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 35.827.537 (Ba mươi lăm triệu tám trăm hai mươi bảy nghìn năm trăm ba mươi

bày) đồng theo biên lai thu số 02700 ngày 27/11/2012 của Chi cục thi hành án dân sự Quận T, Thành phố HCM, bà ND\_Nga được nhận lại 16.628.210 (Mười sáu triệu sáu trăm hai mươi tám nghìn hai trăm mười) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai nói trên.

Do sửa án sơ thẩm nên án phí dân sự phúc thẩm phía bị đơn không phải chịu.

Bởi các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ các Điều 131, Điều 132, khoản 2 Điều 275 Bộ luật Tố tụng dân sự 2005.

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008.

Căn cứ Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án năm 2009.

Chấp nhận 01 phần kháng cáo của BĐ\_Công ty cổ phần Bất động sản Xây lắp Dầu khí Thành Lợi, sửa bản án sơ thẩm số 10/2014/DSST ngày 29/4/2014 của Tòa án nhân dân Quận T, Thành phố HCM.

Tuyên xử:

Chấp nhận 01 phần yêu cầu của nguyên đơn bà ND\_Trần Thị Châu Nga và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông LQ\_Nguyễn Minh Nhân.

Hủy Hợp đồng số 180/HĐMBCC-Q2-S.PVPL ngày 10/3/2010 giữa bà ND\_Trần Thị Châu Nga và Sàn giao dịch Bất động sản - chi nhánh BĐ\_Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực Dầu khí Thành Lợi.

Hủy Phụ lục 02 ngày 15/11/2010 giữa bà ND\_Trần Thị Châu Nga và Sàn giao dịch Bất động sản - chi nhánh BĐ\_Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực Dầu khí Thành Lợi.

Hủy Phụ lục 03 ngày 18/10/2011 giữa bà ND\_Trần Thị Châu Nga và BĐ\_Công ty cổ phần Xây lắp Dầu khí Thành Lợi ủy quyền cho Sàn giao dịch Bất động sản PVSH Land – chi nhánh LQ\_Công ty cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Việt Thành.

Buộc BD\_Công ty cổ phần Bất động sản Xây lắp Dầu khí Thành Lợi có trách nhiệm thanh toán cho bà .NĐ\_Trần Thị Châu Nga số tiền là 1.828.507.427 (Một tỷ tám trăm hai mươi tám triệu năm trăm rẻ bảy nghìn bốn trăm hai mươi bảy) đồng. Trả làm một lần ngay sau khi án có hiệu lực thi hành.

Các bên thi hành tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trong trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thi bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất cơ bản do ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: BD\_Công ty cổ phần Bất động sản Xây lắp Dầu khí Thành Lợi phải chịu án phí 67.055.222 (Sáu mươi bảy triệu không trăm năm mươi lăm nghìn hai trăm hai mươi hai) đồng. Bà NĐ\_Nga phải chịu án phí 19.199.327 (Mười chín triệu một trăm chín mươi chín nghìn ba trăm hai mươi bảy) đồng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 35.827.537 (Ba mươi lăm triệu tám trăm hai mươi bảy nghìn năm trăm ba mươi bảy) đồng theo biên lai thu số 02700 ngày 27/11/2012 của Chi cục thi hành án dân sự Quận T, Thành phố HCM, bà NĐ\_Nga được nhận lại 16.628.210 (Mười sáu triệu sáu trăm hai mươi tám nghìn hai trăm mười) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai nói trên.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: BD\_Công ty cổ phần Bất động sản Xây lắp Dầu khí Thành Lợi không phải nộp, hoàn trả tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 200.000 (Hai trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 04184 ngày 09/5/2014 của Chi cục thi hành án dân sự Quận T, Thành phố HCM cho BD\_Công ty cổ phần Bất động sản Xây lắp Dầu khí Thành Lợi.

Trường Hợp bản án, quyết định thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

**Nơi nhận:**

- VKSND thành phố HCM;
- Tòa án nhân dân quận T;
- Chi cục THADS quận T;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án, VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHỨC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

**Đỗ Thị Thu H**

## PHỤ LỤC 3

Quyết định số 2753/QĐ-XPVHHC ngày 03 tháng 07 năm 2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về xử phạt vi phạm hành chính đối với Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Tân Bình

Tên: Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh  
Số: 2753/QĐ-XPVHHC  
Ngày: 03/07/2018

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Số: 2753/QĐ-XPVHHC

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 7 năm 2018

### QUYẾT ĐỊNH

**Xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động đầu tư xây dựng;  
kinh doanh bất động sản, phát triển nhà ở, quản lý sử dụng nhà và công sở  
đối với Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Tân Bình**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Xử lý vi phạm hành chính ngày 20 tháng 6 năm 2012;

Căn cứ Nghị định số 81/2013/NĐ-CP ngày 19 tháng 7 năm 2013 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xử lý vi phạm hành chính, được sửa đổi, bổ sung theo Nghị định số 97/2017/NĐ-CP ngày 18 tháng 8 năm 2017;

Căn cứ Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động đầu tư xây dựng; khai thác, chế biến, kinh doanh khoáng sản làm vật liệu xây dựng, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; kinh doanh bất động sản, phát triển nhà ở, quản lý sử dụng nhà và công sở;

Căn cứ Thông tư 03/2018/TT-BXD ngày 24 tháng 4 năm 2018 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ;

Thực hiện Quyết định số 5793/QĐ-GQXP ngày 30 tháng 10 năm 2017 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc giao quyền xử phạt vi phạm hành chính và cưỡng chế thi hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính;

Xét Biên bản vi phạm hành chính số 0000829/BB-VPHC lập hồi 10 giờ 50 phút ngày 06 tháng 6 năm 2018 và số 0000830/BB-VPHC lập hồi 10 giờ 55 phút, ngày 06 tháng 6 năm 2018 do Đội Thanh tra chuyên ngành – Thanh tra Sở Xây dựng lập tại Phòng Tiếp công dân, Sở Xây dựng – Số 60 Trương Định, Phường 7, Quận 3;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo số 7416/BC-SXD-TT ngày 28 tháng 6 năm 2018;

Tôi: Trần Vĩnh Tuyền;

Chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1. Xử phạt vi phạm hành chính đối với:**

1. Tên tổ chức vi phạm: Công ty TNHH Đầu tư Bất Động sản Tân Bình;

Trụ sở chính: 32 Hoàng Bật Đạt, phường 15, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH hai thành viên trở lên số 0302973703 do Sở Kế hoạch và đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 29 tháng 5 năm 2003, cấp thay đổi lần thứ 19 ngày 07 tháng 7 năm 2016.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Việt Tân, Tổng Giám đốc.

Địa điểm vi phạm: Dự án Tổ hợp nhà ở - nhà xã hội Tân Bình, tại số 32 Hoàng Bật Đạt, Phường 15, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Tân Bình làm chủ đầu tư.

2. Đã thực hiện 19 hành vi vi phạm hành chính tại Dự án:

Căn cứ Điểm l và Điểm b Khoản 1 Điều 10 Luật Xử lý vi phạm hành chính ngày 20 tháng 6 năm 2012, Điểm a Khoản 2 Điều 2 Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ, áp dụng tinh tiết tăng nặng đối với 19 hành vi vi phạm do tổ chức vi phạm vi phạm nhiều lần tại nhiều hạng mục công trình của dự án với quy mô lớn, ảnh hưởng đến chất lượng công trình, gây bức xúc trong dư luận xã hội.

2.1. Tinh diện tích căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư thuộc sở hữu riêng sai quy định.

Lý do: Ký kết 67/117 hợp đồng mua bán căn hộ với khách hàng, mà diện tích căn hộ không được xác định theo diện tích thông thủy của căn hộ là trái với quy định tại Khoản 2 Điều 1 Thông tư số 03/2014/TT-BXD, chiếm tỷ lệ 57,26% trên tổng số căn hộ nhà ở xã hội chủ đầu tư đã ký hợp đồng với khách hàng.

Bị áp dụng hình thức xử phạt, biện pháp khắc phục hậu quả như sau:

a. Hình thức phạt chính: Áp dụng Điểm b Khoản 8 Điều 66 Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ;

Phạt tiền với mức phạt: 300.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba trăm triệu đồng).

b. Hình thức xử phạt bổ sung: Không.

c. Biện pháp khắc phục hậu quả: Áp dụng Điểm k Khoản 10 Điều 66 Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ;

Buộc hoàn trả lại chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư khoản tiền chênh lệch do tính sai diện tích theo quy định.

2.2. Kinh doanh bất động sản mà bất động sản đó không đảm bảo đầy đủ các điều kiện theo quy định.

Lý do: Ký hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai khi chưa được Sở Xây dựng xác nhận dự án đủ điều kiện mua bán nhà ở hình thành trong tương lai là trái với quy định tại Điểm c Khoản 2 Điều 63 Luật Nhà ở.

Bị áp dụng hình thức xử phạt, biện pháp khắc phục hậu quả như sau:

a. Hình thức phạt chính: Áp dụng Điểm a Khoản 3 Điều 57 Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ;

Phạt tiền với mức phạt: 300.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba trăm triệu đồng).

b. Hình thức xử phạt bổ sung: Áp dụng Khoản 5 Điều 57 Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ;

Đình chỉ hoạt động kinh doanh bất động sản đến 12 tháng.

c. Biện pháp khắc phục hậu quả: Không.

**2.3. Bán hoặc cho thuê mua nhà ở thương mại hình thành trong tương lai mà chưa được ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính theo quy định.**

Lý do: Không có hợp đồng bảo lãnh của Ngân hàng về bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng khi chủ đầu tư không bán giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng là trái với quy định tại Khoản 1 Điều 56 của Luật Kinh doanh Bất động sản.

Bị áp dụng hình thức xử phạt, biện pháp khắc phục hậu quả như sau:

a. Hình thức phạt chính: Áp dụng Điểm d Khoản 3 Điều 57 Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ;

Phạt tiền với mức phạt: 300.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba trăm triệu đồng).

b. Hình thức xử phạt bổ sung: Không.

c. Biện pháp khắc phục hậu quả: Áp dụng Điểm h Khoản 6 Điều 57 Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ.

Buộc hoàn trả kinh phí, buộc bồi thường thiệt hại theo quy định.

**2.4. Hoạt động không đủ điều kiện năng lực theo quy định.**

Lý do: Không đủ điều kiện năng lực hành nghề để quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình trên theo quy định tại điểm b Khoản 1 Điều 44 Nghị định số 12/2009/NĐ-CP ngày 12 tháng 02 năm 2009 của Chính phủ nhưng không thuê đơn vị tư vấn quản lý dự án.

a. Hình thức phạt chính: Áp dụng Điểm b Khoản 2 Điều 23 Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ.

Phạt tiền với mức phạt: 30.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba mươi triệu đồng).

b. Hình thức xử phạt bổ sung: Áp dụng Điểm b Khoản 4 Điều 23 Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ.

Đình chỉ hoạt động xây dựng đến 06 tháng.

c. Biện pháp khắc phục hậu quả: Không.

**2.5. Không tổ chức nghiệm thu hồ sơ thiết kế xây dựng theo quy định.**

Lý do: Không tổ chức nghiệm thu, phê duyệt hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công theo đúng trình tự quy định Điều 20 Nghị định số 15/2013/NĐ-CP ngày 06 tháng 02 năm 2013 của Chính phủ.

Bị áp dụng hình thức xử phạt, biện pháp khắc phục hậu quả như sau:

a. Hình thức phạt chính: Áp dụng Điểm d Khoản 1 Điều 12 Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ;

Phạt tiền với mức phạt: 40.000.000 đồng (Bằng chữ: Bốn mươi triệu đồng).

b. Hình thức xử phạt bổ sung: Không.

c. Biện pháp khắc phục hậu quả: Áp dụng Điểm d Khoản 4 Điều 12 Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ;

Buộc tổ chức nghiệm thu lại hồ sơ thiết kế xây dựng theo quy định.

2.6. Không phê duyệt thiết kế, dự toán xây dựng công trình theo quy định.

Lý do: Không tổ chức phê duyệt hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công đầy đủ toàn công trình (không có thiết kế kỹ thuật thi công Khối 1) là trái với quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 23 Nghị định số 59/2015/NĐ-CP.

Bị áp dụng hình thức xử phạt, biện pháp khắc phục hậu quả như sau:

a. Hình thức phạt chính: Áp dụng Điểm c Khoản 1 Điều 12 Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ;

Phạt tiền với mức phạt: 40.000.000 đồng (Bằng chữ: Bốn mươi triệu đồng).

b. Hình thức xử phạt bổ sung: Không.

c. Biện pháp khắc phục hậu quả: Áp dụng Điểm c Khoản 4 Điều 12 Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ.

Buộc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công đối với trường hợp chưa hoặc đang thi công xây dựng và buộc lập lại dự toán xây dựng công trình theo quy định.

2.7. Phê duyệt thiết kế không phù hợp với quy chuẩn kỹ thuật quốc gia hoặc tiêu chuẩn áp dụng hoặc sử dụng tiêu chuẩn xây dựng hết hiệu lực.

Lý do: Phê duyệt nội dung bản vẽ thiết kế kỹ thuật thi công chi tiết cửa có chiều cao bộ cửa cao 0,6 mét, không thiết kế lan can chống rơi ngã tại các cửa sổ từ tầng 9 trở lên là trái với quy định tại Điểm 3.4.3.1 Quy chuẩn xây dựng số 05:2008/BXD; không tổ chức nghiệm thu, phê duyệt hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công theo đúng trình tự quy định tại Khoản 7 Điều 18 Nghị định số 15/2013/NĐ-CP.

Bị áp dụng hình thức xử phạt, biện pháp khắc phục hậu quả như sau:

a. Hình thức phạt chính: Áp dụng Điểm c Khoản 2 Điều 12 Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ;

Phạt tiền với mức phạt: 60.000.000 đồng (Bằng chữ: Sáu mươi triệu đồng).

b. Hình thức xử phạt bổ sung: Không.

c. Biện pháp khắc phục hậu quả: Áp dụng Điểm i Khoản 4 Điều 12 Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ;

Buộc phê duyệt lại thiết kế phù hợp với quy chuẩn kỹ thuật quốc gia hoặc tiêu chuẩn áp dụng trong trường hợp chưa hoặc đang thi công xây dựng.

2.8. Phê duyệt thiết kế bước sau không phù hợp với các nội dung, thông số chủ yếu theo quy định của thiết kế bước trước.

Lý do: Phê duyệt nội dung hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công Khối 2 có thay đổi so với thiết kế cơ sở đã được lập, thẩm định, phê duyệt là trái với quy định tại Khoản 3 Điều 23 Nghị định số 59/2015/NĐ-CP.

Bị áp dụng hình thức xử phạt, biện pháp khắc phục hậu quả như sau:

a. Hình thức phạt chính: Áp dụng Điểm d Khoản 2 Điều 12 Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ;

Phạt tiền với mức phạt: 60.000.000 đồng (Bằng chữ: Sáu mươi triệu đồng).

b. Hình thức xử phạt bổ sung: Không.

c. Biện pháp khắc phục hậu quả: Áp dụng Điểm k Khoản 4 Điều 12 Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ;

Buộc phê duyệt lại thiết kế phù hợp với thiết kế bước trước hoặc nhiệm vụ thiết kế trong trường hợp chưa hoặc đang thi công xây dựng.

2.9. Không gửi cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định thiết kế xây dựng theo quy định.

Lý do: Không trình hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công đến cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng để thẩm tra trước khi phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công và tổng dự toán là trái với Khoản 1 Khoản 5 Điều 21 Nghị định số 15/2013/NĐ-CP.

Bị áp dụng hình thức xử phạt, biện pháp khắc phục hậu quả như sau:

a. Hình thức phạt chính: Áp dụng Điểm g Khoản 1 Điều 12 Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ;

Phạt tiền với mức phạt: 40.000.000 đồng (Bằng chữ: Bốn mươi triệu đồng).

b. Hình thức xử phạt bổ sung: Không.

c. Biện pháp khắc phục hậu quả: Không.

2.10. Giao cho người không có chứng chỉ hành nghề đối với chức danh theo quy định.

Lý do: Giao cho ông Đỗ Việt Tân đảm nhận chức danh Giám đốc Ban quản lý dự án không đủ điều kiện năng lực hành nghề theo quy định tại Khoản 2 Điều 43 Nghị định số 12/2009/NĐ-CP.

Bị áp dụng hình thức xử phạt, biện pháp khắc phục hậu quả như sau:

a. Hình thức phạt chính: Áp dụng Điểm a Khoản 2 Điều 23 Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ;

Phạt tiền với mức phạt: 30.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba mươi triệu đồng).

b. Hình thức xử phạt bổ sung: Không.

c. Biện pháp khắc phục hậu quả: Áp dụng Điểm c Khoản 5 Điều 23 Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ;

Buộc thay thế người có đủ điều kiện năng lực hoặc chứng chỉ hành nghề phù hợp.

**2.11.** Vi phạm quy định về lựa chọn tổ chức, cá nhân không đủ điều kiện năng lực tham gia hoạt động thi công xây dựng

Lý do: Ký Hợp đồng Thi công xây lắp số 28/2014/HĐ-XD và ngày 20 tháng 5 năm 2014 ký Hợp đồng tổng thầu EPC với Công ty Xây dựng Công nghệ Việt Nam không đủ điều kiện năng lực theo Nghị định số 12/2009/NĐ-CP.

Bị áp dụng hình thức xử phạt, biện pháp khắc phục hậu quả như sau:

a. Hình thức phạt chính: Áp dụng Điểm h Khoản 1 Điều 7 Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ;

Phạt tiền với mức phạt: **40.000.000 đồng** (*Bằng chữ: Bốn mươi triệu đồng*).

b. Hình thức xử phạt bổ sung: Không.

c. Biện pháp khắc phục hậu quả: Áp dụng Điểm b Khoản 4 Điều 7 Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ;

Buộc lập lại kết quả khảo sát, lập dự án đầu tư xây dựng công trình, thiết kế xây dựng công trình trong trường hợp dự án đang thi công xây dựng.

**2.12.** Không có kết quả kiểm tra vật liệu, cấu kiện, sản phẩm xây dựng hoặc thiết bị lắp đặt vào công trình.

Lý do: Không tổ chức kiểm tra vật liệu, cấu kiện, sản phẩm xây dựng, thiết bị lắp đặt vào công trình là trái với quy định tại Điểm a Khoản 6 Điều 24 Nghị định số 15/NĐ-CP.

Bị áp dụng hình thức xử phạt, biện pháp khắc phục hậu quả như sau:

a. Hình thức phạt chính: Áp dụng Điểm d Khoản 4 Điều 16 Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ.

Phạt tiền với mức phạt: **40.000.000 đồng** (*Bằng chữ: Bốn mươi triệu đồng*).

b. Hình thức xử phạt bổ sung: Không.

c. Biện pháp khắc phục hậu quả: Không.

**2.13.** Đưa vật liệu xây dựng không công bố hợp quy vào công trình đối với những vật liệu xây dựng phải công bố hợp quy theo quy định.

Lý do: Không kiểm tra xuất xứ nhãn mác hàng hóa; không có chứng nhận hợp chuẩn, hợp quy theo quy định của Luật Chất lượng sản phẩm hàng hóa là vi phạm quy định tại Khoản 2 Điều 17 Thông tư số 10/2013/TT-BXD ngày 25 tháng 7 năm 2013 của Bộ Xây dựng.

Bị áp dụng hình thức xử phạt, biện pháp khắc phục hậu quả như sau:

a. Hình thức phạt chính: Áp dụng Điểm d Khoản 4 Điều 16 Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ;

Phạt tiền với mức phạt: **40.000.000 đồng** (*Bằng chữ: Bốn mươi triệu đồng*).

b. Hình thức xử phạt bổ sung: Không.

c. Biện pháp khắc phục hậu quả: Không.

**2.14.** Không có kết quả kiểm tra biện pháp thi công, biện pháp bảo đảm an toàn, vệ sinh môi trường của nhà thầu theo quy định.

Lý do: Không tổ chức kiểm tra biện pháp thi công, trong đó quy định rõ các biện pháp bảo đảm an toàn cho người, máy, thiết bị và công trình của nhà thầu thi công xây dựng công trình là trái với Điểm b Khoản 6 Điều 24 Nghị định số 15/NĐ-CP.

Bị áp dụng hình thức xử phạt, biện pháp khắc phục hậu quả như sau:

a. Hình thức phạt chính: Áp dụng Điểm b Khoản 3 Điều 16 Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ;

Phạt tiền với mức phạt: 30.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba mươi triệu đồng).

b. Hình thức xử phạt bổ sung: Không.

c. Biện pháp khắc phục hậu quả: Không.

**2.15.** Nghiệm thu không đúng trình tự, thủ tục quy định.

Lý do: Lập biên bản nghiệm thu hạng mục công trình không đúng thành phần nghiệm thu không có người đại diện pháp luật, không có người đại diện theo pháp luật của Tổng thầu, không có người đại diện theo pháp luật của đơn vị thiết kế là trái với quy định tại Điều 22 Thông tư số 10/2013/TT-BXD ngày 25 tháng 7 năm 2013 của Bộ Xây dựng.

Bị áp dụng hình thức xử phạt, biện pháp khắc phục hậu quả như sau:

a. Hình thức phạt chính: Áp dụng Điểm b Khoản 1 Điều 17 Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ;

Phạt tiền với mức phạt: 20.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai mươi triệu đồng).

b. Hình thức xử phạt bổ sung: Không.

c. Biện pháp khắc phục hậu quả: Không.

**2.16.** Bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội không đúng đối tượng hoặc không đảm bảo các điều kiện theo quy định.

Lý do: Đã thực hiện việc xác định đối tượng mua nhà ở xã hội trái với quy định tại Điều 49 và Điều 51 Luật Nhà ở năm 2014 quy định đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội và Điều 22 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ đối với 32 hồ sơ chiếm tỷ lệ 82% trên tổng số 39 hồ sơ đã kiểm tra ngẫu nhiên.

Bị áp dụng hình thức xử phạt, biện pháp khắc phục hậu quả như sau:

a. Hình thức phạt chính: Áp dụng Điểm b Khoản 1 Điều 63 Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ;

Phạt tiền với mức phạt: 30.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba mươi triệu đồng).

b. Hình thức xử phạt bổ sung: Không.

c. Biện pháp khắc phục hậu quả: Áp dụng Điểm b Khoản 6 Điều 63 Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ;

Đề nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi nhà ở xã hội và buộc hoàn trả bên mua, thuê, thuê mua số tiền mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

**2.17.** Không dành đủ diện tích nhà ở xã hội để cho thuê theo quy định (đối với dự án xây dựng nhà ở xã hội không thuộc khu vực phải lập dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê).

Lý do: Huy động vốn hình thành trong tương lai với số lượng là 138 căn hộ, nhiều hơn 04 căn hộ so với xác nhận của Sở Xây dựng tại Công văn số 4942/SXD-PTN&TTBDS ngày 28 tháng 3 năm 2017 là trái với quy định tại Điều 54 Luật Nhà ở; Điều 12 và Điều 13 Nghị định số 188/2013/NĐ-CP; Điều 9 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP.

Bị áp dụng hình thức xử phạt, biện pháp khắc phục hậu quả như sau:

a. Hình thức phạt chính: Áp dụng Điểm g Khoản 2 Điều 62 Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ

Phạt tiền với mức phạt: 100.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm triệu đồng*).

b. Hình thức xử phạt bổ sung: Không.

c. Biện pháp khắc phục hậu quả: Áp dụng Điểm h Khoản 3 Điều 62 Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ:

Buộc chủ đầu tư bố trí đủ diện tích nhà ở xã hội để cho thuê.

**2.18.** Thu tiền của bên mua, bên thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai không đúng tiến độ thực hiện dự án hoặc thu vượt quá tỷ lệ phần trăm giá trị hợp đồng theo quy định.

Lý do: Huy động vốn của 129/138 khách hàng (từ 80% đến 97% giá trị hợp đồng) nhiều hơn 70% giá trị hợp đồng trước khi bàn giao nhà ở cho người mua và vượt quá 95% giá trị của căn hộ khi người mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở là trái với quy định tại Khoản 5 Điều 63 Luật Nhà ở.

Bị áp dụng hình thức xử phạt, biện pháp khắc phục hậu quả như sau:

a. Hình thức phạt chính: Áp dụng Điểm c Khoản 2 Điều 57 Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ;

Phạt tiền với mức phạt: 80.000.000 đồng (*Bằng chữ: Tám mươi triệu đồng*).

b. Hình thức xử phạt bổ sung: Không.

c. Biện pháp khắc phục hậu quả: Áp dụng Điểm g Khoản 6 Điều 57 Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ.

Buộc hoàn trả lại phần chênh lệch và bồi thường thiệt hại.

**2.19.** Không công khai, công khai không đầy đủ hoặc không đúng các nội dung về dự án bất động sản, dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định.

Lý do: Công bố thông tin của một số căn hộ có diện tích được ghi lớn hơn 68,3m<sup>2</sup> so với diện tích căn hộ và tổng diện tích các căn hộ, vượt tổng diện tích bố

tri căn hộ được nêu tại Quyết định số 44/QĐ-SXD-TĐDA của Sở Xây dựng là trái với quy định theo Khoản 3 Điều 8 Luật Kinh doanh Bất động sản.

Bị áp dụng hình thức xử phạt, biện pháp khắc phục hậu quả như sau:

a. Hình thức phạt chính: Áp dụng Điểm b Khoản 1 Điều 57 Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ;

Phạt tiền với mức phạt: 60.000.000 đồng (Bằng chữ: Sáu mươi triệu đồng).

b. Hình thức xử phạt bổ sung: Không.

c. Biện pháp khắc phục hậu quả: Áp dụng Điểm a Khoản 6 Điều 57 Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ.

Buộc công khai đầy đủ, chính xác nội dung thông tin về bất động sản, dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo đúng quy định.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký (ngày 03 tháng 7 năm 2018).

Tổ chức vi phạm phải nghiêm chỉnh chấp hành Quyết định xử phạt này nếu không chấp hành sẽ bị cưỡng chế thi hành bằng hình thức khấu trừ tài khoản, kê biên tài sản và bất động sản tại địa điểm vi phạm sẽ bị phong tỏa tình trạng pháp lý theo quy định tại Chương IV Quy chế phối hợp quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh, được ban hành kèm theo Quyết định số 58/2013/QĐ-UBND ngày 18 tháng 12 năm 2013 của Ủy ban nhân dân thành phố.

Trong thời hạn 10 (mười) ngày kể từ ngày nhận được Quyết định, tổ chức vi phạm nộp tiền phạt cho Kho bạc Nhà nước Thành phố số 37 đường Nguyễn Huệ, Quận 1 và xuất trình chứng từ chứng minh đã nộp tiền phạt cho Thanh tra Sở Xây dựng tại trụ sở số 60 Trương Định, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tài khoản nộp phạt: 7111.1046142.

Tên cơ quan thu: Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh.

Mục lục ngân sách nhà nước: mã Chương 419, mã Tiểu mục 4299.

Quá thời hạn 10 (mười) ngày, kể từ ngày nhận được Quyết định này mà tổ chức vi phạm chưa nộp tiền phạt thì sẽ bị cưỡng chế thi hành Quyết định xử phạt và cứ mỗi ngày chậm nộp phạt, tổ chức vi phạm phải nộp thêm 0,05% trên tổng số tiền phạt chưa nộp. Kho bạc Nhà nước, ngân hàng thương mại nơi Kho bạc Nhà nước ủy nhiệm thu, căn cứ vào Quyết định xử phạt và số ngày chậm nộp phạt để tính và thu tiền chậm nộp phạt khi tổ chức vi phạm nộp tiền phạt vi phạm hành chính.

Tổ chức vi phạm có quyền khiếu nại hoặc khởi kiện vụ án hành chính đối với Quyết định này theo quy định của pháp luật. Việc tổ chức vi phạm thực hiện quyền khiếu nại hoặc khởi kiện không đương nhiên làm tạm ngưng thi hành Quyết định này, trừ trường hợp có quyết định khác theo trình tự luật định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

**Điều 3.** Quyết định này được gửi cho:

1. Tổ chức vi phạm đề chấp hành (do Sở Xây dựng giao trực tiếp cho người đại diện theo pháp luật của tổ chức vi phạm);

2. Giám đốc Kho bạc nhà nước Thành phố để thu tiền phạt;

3. Giám đốc Sở Xây dựng (03 bản) để giao quyết định cho tổ chức vi phạm; tổ chức thi hành, hướng dẫn thực hiện các biện pháp khắc phục hậu quả; thực hiện thủ tục công bố công khai quyết định xử phạt vi phạm hành chính theo Điều 72 Luật Xử lý vi phạm hành chính ngày 20 tháng 6 năm 2012; báo cáo kết quả thi hành cho Ủy ban nhân dân thành phố;

4. Công an thành phố, Thanh tra thành phố, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố, Ủy ban nhân dân và Công an quận Tân Bình để phối hợp thi hành;

5. Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường 15 quận Tân Bình để niêm yết công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân phường và địa điểm vi phạm (03 bản).

Quyết định này gồm 10 (mười) trang, được đóng dấu giáp lai giữa các trang./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Bộ Xây dựng, Thanh tra Bộ;
- Thường trực Thành ủy;
- TT Hội đồng nhân dân TP;
- TT UB: CT, các PCT;
- VP và các Ban Thành ủy;
- VP và các Ban HĐND TP;
- TT Quận ủy quận Tân Bình;
- VP UB: CPVP;
- Các Phòng chuyên viên;
- Ban Tiếp công dân TP;
- Lưu: VT, (NCPC-TN). 10

**NGƯỜI RA QUYẾT ĐỊNH**



**Trần Vĩnh Tuyên**  
**Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân**  
**Thành phố Hồ Chí Minh**

## PHỤ LỤC 4

Phiếu đăng ký giữ chỗ mua căn hộ

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập – Tự do - Hạnh phúc**

### PHIẾU ĐĂNG KÝ GIỮ CHỖ

(Số: ...../2021/DKGC-A)

*Thành phố Hồ Chí Minh, ngày..... tháng..... năm 2021*

#### I. THÔNG TIN KHÁCH HÀNG

- Họ tên khách hàng:.....
- Số CMND/Hộ chiếu: ..... ngày cấp: ..... nơi cấp: .....
- Địa chỉ liên hệ: .....
- Điện thoại: ..... Địa chỉ email: .....

#### II. THÔNG TIN CĂN HỘ

- Tòa nhà: .....
- Loại căn hộ : 01 phòng ngủ ; 02 phòng ngủ ; 03 phòng ngủ
- Tầng: 7-20 ; 21-30 ; 31-40 ; 41-50
- Hướng: .....
- Số lượng căn hộ: .....

#### III. PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

Số tiền đăng ký giữ chỗ : ..... VND (bằng chữ: .....) )

Trong vòng 24h kể từ khi phiếu đăng ký giữ chỗ được ký. Quý khách hàng vui lòng thanh toán số tiền đăng ký giữ chỗ bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng sau đây.

**Chủ tài khoản:** .....

**Số tài khoản:** .....

**Ngân hàng :** ..... **Chi nhánh:** .....

Nếu quá thời gian này mà Quý khách hàng vẫn chưa đóng đủ số tiền đăng ký giữ chỗ, xem như Quý khách hàng mất quyền ưu tiên chọn Căn hộ.

#### **IV. GHI CHÚ**

Dự kiến tháng 12/2021, chúng tôi sẽ mời những Khách hàng đã đăng ký giữ chỗ và đã thanh toán tiền giữ chỗ đến tham quan nhà mẫu, chọn căn hộ và tiến hành thủ tục Đặt cọc mua Căn hộ nếu Khách hàng đồng ý mua căn hộ. Trường hợp khách hàng không đồng ý mua căn hộ, tiền giữ chỗ sẽ được hoàn lại cho khách hàng trong vòng 10 ngày.

**CÔNG TY A**

*(Đóng dấu, ký, ghi rõ họ tên)*

**KHÁCH HÀNG**

*(Ký, ghi rõ họ tên)*

## PHỤ LỤC 5

Thỏa thuận đặt cọc mua căn hộ hình thành trong tương lai

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

### **THỎA THUẬN ĐẶT CỌC**

*(V/v chuyển nhượng bất động sản)*

Hôm nay, ngày.... tháng .... năm 2021 tại.....

Chúng tôi gồm có:

#### **I. BÊN ĐẶT CỌC (SAU ĐÂY GỌI LÀ BÊN A):**

Ông (Bà): .....

Sinh ngày: .....

CMND số: ....., cấp ngày: .....

Cấp tại: .....

Hộ khẩu thường trú: .....

#### **II. BÊN NHẬN ĐẶT CỌC (SAU ĐÂY GỌI LÀ BÊN B):**

Họ và tên chủ hộ: .....

Sinh ngày: .....

CMND số: ....., cấp ngày: .....

Cấp tại: .....

Hộ khẩu thường trú: .....

Địa chỉ liên hệ : .....

#### **III. BÊN LÀM CHỨNG (SAU ĐÂY GỌI LÀ BÊN C)**

Ông (Bà): .....

Sinh ngày: .....

CMND số: ....., cấp ngày: .....

Cấp tại: .....

Hộ khẩu thường trú: .....

**Các bên đồng ý ký kết Thỏa thuận đặt cọc với các điều khoản như sau:**

### **ĐIỀU 1: ĐỐI TƯỢNG CHUYỂN NHƯỢNG**

Bằng thỏa thuận này, Bên A đồng ý đặt cọc cho Bên B và Bên B đồng ý nhận đặt cọc của Bên A nhằm mục đích đảm bảo việc giao kết Ký Văn Bản Chuyển Nhượng HĐMB giữa Bên B và Bên A để mua bán căn hộ (bên B chuyển nhượng cho bên A) với thông tin như sau :

- Ký hiệu căn hộ: .....
- Thuộc dự án: .....
- Địa chỉ : .....
- Diện tích : ... m<sup>2</sup>
- Hợp đồng mua bán số: .....Ngày: ...../...../.....

### **ĐIỀU 2 : GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG**

**Tổng giá trị chuyển nhượng căn hộ: ..... VNĐ**

(Bằng chữ : ..... )

+ Chênh lệch mua bán so với giá gốc: ..... VNĐ.

+ Giá gốc gồm VAT: ..... VNĐ (theo hợp đồng).

+ Giá bán chưa bao gồm phí bảo trì và phí quản lý năm đầu.

### **ĐIỀU 3 : PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN**

**ĐỢT 1 : Cọc (vào ngày ký Thỏa Thuận Đặt Cọc này) số tiền là .....VNĐ (Bằng chữ.....)**

**ĐỢT 2 : Hạn cuối tới Ngày .../.../2021** hai bên tiến hành ký Văn Bản Chuyển Nhượng HĐMB tại phòng công chứng Nhà Nước, Bên A sẽ thanh toán cho Bên B số tiền còn lại là: .....VND (Bằng chữ : .....)

**ĐỢT 3 :** .....

**Hình Thức Thanh Toán:** *bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản.*

Số tài khoản Bên B: .....

Chủ tài khoản : .....

Tại Ngân hàng : .....

#### **ĐIỀU 4: NGHĨA VỤ VÀ QUYỀN CỦA BÊN A**

##### **4.1. Bên A có các nghĩa vụ sau đây:**

- Giao số tiền đặt cọc cho Bên B theo đúng thỏa thuận ngay khi ký thỏa thuận đặt cọc.
- Thực hiện đầy đủ trách nhiệm. Nếu Bên A từ chối giao kết (mục đích đặt cọc không đạt được) thì Bên A bị mất số tiền đặt cọc trên;

##### **4.2. Bên A có các quyền sau đây:**

- Nhận lại gấp đôi số tiền đặt cọc từ bên B nếu bên B đòi ý không bán căn hộ trên cho bên A (mục đích đặt cọc không đạt được);
- Yêu cầu bên B phải ký kết và thực hiện Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng căn hộ với các điều kiện như các bên đã thỏa thuận của Thỏa thuận này.
- Yêu cầu bên B giao căn nhà cùng toàn bộ các giấy tờ về quyền sở hữu và sử dụng căn hộ cho bên A *ngay tại thời điểm Bên A thanh toán cho Bên B toàn bộ giá trị tiền mua bán, chuyển nhượng của Thỏa thuận này.*

#### **ĐIỀU 5: NGHĨA VỤ VÀ QUYỀN CỦA BÊN B**

##### **5.1. Bên B có các nghĩa vụ sau đây:**

– Bồi thường gấp đôi số tiền đặt cọc cho bên A nếu bên B không thực hiện việc ra công chứng hợp đồng mua bán và sang tên chủ quyền căn hộ nói trên vì bất cứ lý do gì (mục đích đặt cọc không đạt được) cho bên A.

– Thực hiện đầy đủ trách nhiệm trong thỏa thuận này.

– Trong thời gian có hiệu lực của Thỏa thuận này, Bên B không được sử dụng tài sản nêu tại Điều 1 của Thỏa thuận này để bán, đổi, tặng cho, cầm cố, thế chấp, đặt cọc, cho thuê, bảo lãnh, góp vốn... hoặc bất cứ hình thức định đoạt nào khác làm ảnh hưởng đến Thỏa thuận này, nếu có phải bồi thường thiệt hại cho bên A.

– Trong thời gian chờ làm thủ tục mua bán, chuyển nhượng, công chứng sang tên căn hộ và bàn giao cho bên A, bên B phải bảo quản và giữ gìn tài sản nêu tại Điều 1 của thỏa thuận này cho bên A, bên B không được tự ý sửa chữa, thay đổi hiện trạng nhà ở, tài sản, căn hộ nêu trên mà không có sự đồng ý của bên A bằng văn bản.

– Chịu trách nhiệm thanh toán chi phí dịch vụ cho Bên C để thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho Bên A.

## **5.2. Bên B có các quyền sau đây:**

– Sở hữu số tiền đặt cọc nếu Bên A từ chối giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự đã thỏa thuận (mục đích đặt cọc không đạt được).

## **ĐIỀU 6: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN C**

### **6.1 Bên C có các nghĩa vụ sau đây:**

– Nhận toàn bộ giấy tờ từ bên A và bên B để hoàn thành thủ tục sang nhượng.

– Nhận toàn bộ giấy tờ gốc bao gồm HĐMB và Giấy đóng tiền từ bên A để giao nộp CĐT hoàn tất thủ tục chuyển tên cho bên B.

– Hỗ trợ mọi thủ tục giấy tờ liên quan cho bên A và bên B cho tới khi hoàn tất chuyển nhượng công chứng sang tên cho bên A.

## **6.2. Bên C có các quyền sau đây:**

- Nhận đủ chi phí dịch vụ từ bên B

## **ĐIỀU 7: ĐIỀU KHOẢN CHUNG**

– Việc giao kết Thỏa thuận đặt cọc này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hoặc ép buộc.

– Thực hiện đúng và đầy đủ tất cả các thoả thuận đã ghi trong Thỏa thuận đặt cọc này.

– Hai bên công nhận đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của mình, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc giao kết Thỏa thuận đặt cọc này.

– Hai bên đã tự đọc Thỏa thuận đặt cọc này, đã hiểu và đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong Thỏa thuận và ký vào Thỏa thuận này trước sự có mặt của Bên C.

– Bên B cam đoan mình là chủ sở hữu hợp pháp, không có tranh chấp đối với toàn bộ căn hộ và đất nêu tại Điều 1 của Thỏa thuận này này.

– Bên C chỉ là trung gian môi giới, giúp cho bên Bán và Bên mua tiếp xúc với nhau, trao đổi thông tin lẫn nhau, tự thương lượng, thỏa thuận với nhau. Việc tìm hiểu về tình trạng pháp lý, tình trạng kỹ thuật của bất động sản do bên bán và bên mua trao đổi, thương lượng và cung cấp thông tin trực tiếp cho nhau và chịu trách nhiệm với nhau. Bên C với vai trò là người chứng kiến sẽ nỗ lực tối đa để giúp khách hàng trong phạm vi mà mình có được, chịu trách nhiệm về việc tính chính xác của các thông tin mà Bên C chính thức cung cấp cho khách hàng.

– Nếu một trong hai bên bỏ cọc thì bên còn lại phải thanh toán cho bên C 50%/ phí dịch vụ.

Thỏa thuận này có hiệu lực kể từ khi ký kết cho đến khi mọi thủ tục chuyển nhượng, công chứng, sang tên được hoàn tất.

Thỏa thuận đặt cọc bao gồm 06 (sáu) trang được chia làm 03 (ba) bản có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 01 (một) bản.

Trong quá trình thực hiện Thỏa thuận mà phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau. Trong trường hợp không giải quyết được, thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để yêu cầu tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

....., ngày .... tháng .... năm 2021

**Bên A**  
(Ký, ghi rõ họ tên)

**Bên B**  
(Ký, ghi rõ họ tên)

**Bên B**  
(Ký, ghi rõ họ tên)

## PHIẾU THU THANH TOÁN CĂN HỘ

**PHIẾU THU ĐỢT 1**      Số Tiền:

Ngày .../.../2021      Bằng chữ:

**Lưu ý:** Thanh Toán ngay khi ký Thỏa Thuận Đặt Cọc

**Người Nhận Tiền**

**Người Giao Tiền**

**Người Làm Chứng**

✂-----

**PHIẾU THU ĐỢT 2**      Số Tiền:

Ngày .../.../2021      Bằng chữ:

**Lưu ý:** Thanh Toán ngay khi ký văn bản chuyển nhượng HĐMB tại Phòng Công Chứng.

**Người Nhận Tiền**

**Người Giao Tiền**

**Người Làm Chứng**

✂-----

**PHIẾU THU ĐỢT 3**      Số Tiền:

Ngày .../.../2021      Bằng chữ:

**Người Nhận Tiền**

**Người Giao Tiền**

**Người Làm Chứng**

## PHỤ LỤC 6

Giấy phép xây dựng số 813/GPXD của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương ngày 13/3/2019 cấp cho công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Việt Mỹ

UBND TỈNH BÌNH DƯƠNG      CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
SỞ XÂY DỰNG                      Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bình Dương, ngày 13 tháng 03 năm 2019

### GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Số: 813 /GPXD

**1. Cấp cho:** Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Việt Mỹ.

Địa chỉ trụ sở chính: Số 55 Trần Nhật Duật, phường Tân Định, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

**2. Được phép xây dựng các công trình thuộc dự án:** Chung cư cao tầng Marina.

- Tổng số công trình: 01 công trình.

- Do Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng CIDECO lập.

- Đơn vị thẩm tra: Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng T&D Việt Nam.

- Đơn vị thẩm định: Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng.

- Gồm các nội dung sau đây:

+ Địa điểm xây dựng: Đường Lê Trọng Tấn, phường An Bình, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

+ Mật độ xây dựng khối đế: 49,4%; Mật độ xây dựng khối tháp: 40,4%.

+ Hệ số sử dụng đất: 14,68 lần.

+ Chi giới đường đỏ: 11m tính từ trục đường Lê Trọng Tấn (Theo QHPK có lộ giới 22m).

+ Chi giới xây dựng: 17m tính từ trục đường Lê Trọng Tấn (Theo QHPK có lộ giới 22m).

+ Vị trí xây dựng công trình: Định vị công trình theo mặt bằng tổng thể.

**2.1. Chung cư cao tầng Marina:**

- Loại công trình: Công trình dân dụng.

- Cấp công trình: Cấp I.

- Tổng diện tích sàn xây dựng: 77.565,46 m<sup>2</sup>. Trong đó:

+ Diện tích xây dựng tầng hầm: 3.393,4 m<sup>2</sup>.

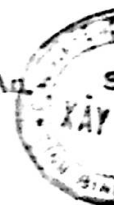
+ Diện tích xây dựng tầng 01: 2.428,75m<sup>2</sup>.

+ Diện tích xây dựng từ tầng 02 đến tầng 05: 2.428,69 x 4 = 9.714,76m<sup>2</sup>.

+ Diện tích xây dựng tầng 06: 2.428,75m<sup>2</sup>.

+ Diện tích xây dựng từ tầng 07 đến tầng 35: 1.986,66 x 29 = 57.613,14 m<sup>2</sup>.

+ Diện tích xây dựng tầng tum (kỹ thuật): 1.986,66m<sup>2</sup> (Trong đó diện tích mái tum: 421,38 m<sup>2</sup>, phần còn lại là sân vườn).



- Chiều sâu tầng hầm (tính từ cốt sàn tầng 01): -3,2m.
- Cốt nền công trình (tính từ cốt sàn): -1,2m.
- Chiều cao công trình (tính từ cốt sàn): +125,0 m.
- Số tầng: 35 tầng + 01 tầng hầm + 01 tầng tum.

2.2. Các hạng mục phụ trợ: Công trình có các hạng mục sân đường nội bộ; hệ thống cấp điện; hệ thống cấp, thoát nước; hệ thống chiếu sáng; hệ thống âm thanh thông báo công cộng; hệ thống điện thoại; mạng; hệ thống truyền hình cáp; hệ thống thang máy; hệ thống điều hòa, thông gió; hệ thống bao cháy, hệ thống chữa cháy...

### 3. Giấy tờ về đất đai:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 527823, AL 527824 và AL 527825 ngày 11/9/2008 do UBND tỉnh Bình Dương cấp cho Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Việt Mỹ.

- Công văn số 1005/UBND-KTN ngày 11/3/2019 của UBND tỉnh Bình Dương về việc chủ trương điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất dự án Chung cư cao tầng Marina của Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Việt Mỹ.

4. Giấy phép này thay thế cho Giấy phép xây dựng số 2133/GPXD ngày 06/10/2008.

5. Giấy phép này có hiệu lực khởi công xây dựng trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày cấp; quá thời hạn trên thì phải đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng.

#### Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND Thị xã Dĩ An (p/h);
- Thanh tra Sở XD (p/h);
- Lưu: VT, P. QLXD, Hoàng.

GIÁM ĐOC



Võ Hoàng Ngân

# PHỤ LỤC 7

Biên bản nghiệm thu hoàn thành phần móng công trình chung cư cao tầng Marina

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
ĐỘC LẬP - TỰ DO - HẠNH PHÚC

Bình Dương, ngày 15 tháng 10 năm 2018

BIÊN BẢN SỐ: QL/NTGD

## BIÊN BẢN NGHIỆM THU HOÀN THÀNH GIAI ĐOẠN CÔNG TRÌNH (GIAI ĐOẠN: THI CÔNG PHẦN CỌC - PHẦN NGẦM)

Công trình : CHUNG CƯ MARINA TOWER  
Gói thầu : THI CÔNG XÂY DỰNG  
Giai đoạn : PHẦN CỌC - PHẦN NGẦM  
Địa điểm xây dựng : LÊ TRỌNG TẤN - TX DI AN - BÌNH DƯƠNG

1. Đối tượng nghiệm thu: Phần cọc - phần ngầm Chung cư Marina Tower.
2. Địa điểm xây dựng: Đường Lê Trọng Tấn - Phường An Bình - Di An - Bình Dương.

### 3. Thành phần tham gia nghiệm thu:

#### 3.1. Chủ Đầu tư: Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Việt Mỹ

Ông: Nguyễn Xuân Phương Chức vụ: Chủ tịch HĐQT  
Ông: Phạm Tống Linh Chức vụ: P.Ban QLDA

#### 3.2. Tư vấn Giám sát: Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế & Phần mềm Xây dựng RDS

Bà: Lê Như Ngọc Chức vụ: Giám Đốc  
Ông: Trần Thanh Tuấn Chức vụ: Trưởng TVGS

#### 3.3. Đơn vị Thi công: Công ty Cổ phần Xây lắp & Vật tư Xây dựng

Bà: Hoàng Thị Bạch Tuyết Chức vụ: Giám Đốc  
Ông: Trần Tuấn Khanh Chức vụ: Chỉ huy trưởng công trường

#### 3.4. Đơn vị Tư vấn thiết kế: Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng CIDECO 9

Ông: Bùi Tá Việt Chính Chức vụ: Giám đốc

### 4. Thời gian nghiệm thu:

- Bắt đầu : ...9...giờ...00...ngày...15...tháng...10...năm...2018

- Kết thúc : ...11...giờ...00...ngày...15...tháng...10...năm...2018

Tại: Đường Lê Trọng Tấn - Phường An Bình - Di An - Bình Dương.

### 5. Đánh giá hạng mục công trình xây dựng:

#### 5.1. Tài liệu căn cứ để nghiệm thu:

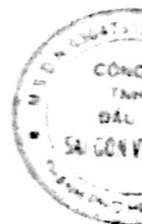
- Căn cứ theo phiếu yêu cầu nghiệm thu hoàn thành số 01/PYC-GD của Công ty Cổ phần Xây lắp và Vật tư Xây dựng.

- Hợp đồng kinh tế số 34/2018HD-XD giữa Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Việt Mỹ với Công ty Cổ phần Xây lắp & Vật tư xây dựng.

- Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công do Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng CIDECO 9 lập và những thay đổi được Chủ đầu tư phê duyệt.

- Các kết quả kiểm tra, thí nghiệm chất lượng vật liệu, thiết bị được thực hiện trong quá trình xây dựng.

- Bản vẽ hoàn công.



- Biên bản nghiệm thu chất lượng công trình.
- Nhật ký thi công.
- Các tiêu chuẩn hiện hành liên quan.

**5.2. Về chất lượng hạng mục công trình xây dựng**

Hạng mục công trình: Thi công phần cọc – phần ngầm chung cư Marina Tower đúng theo bản vẽ thiết kế và những thay đổi đã được chủ đầu tư phê duyệt, đảm bảo kỹ thuật, đúng quy trình quy phạm kỹ thuật thi công, phù hợp với các tiêu chuẩn quy phạm kỹ thuật hiện hành.

**6. Các ý kiến khác: Không.**

**7. Kết luận:**

Chấp nhận nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công phần cọc – phần ngầm chung cư Marina Tower để triển khai các công việc tiếp theo.

Biên bản được lập thành 08 bản có giá trị pháp lý như nhau mỗi bên giữ 02 bản.

**CHỦ ĐẦU TƯ**

**CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ  
SÀI GÒN VIỆT MỸ**



**NGUYỄN XUÂN PHƯƠNG**

**TƯ VẤN GIÁM SÁT**

**CÔNG TY CP TƯ VẤN THIẾT KẾ  
& PHẦN MỀM XÂY DỰNG RDS**



**LÊ NHƯ NGỌC**

**TRẦN THANH TUẤN**

**TƯ VẤN THIẾT KẾ**

**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THIẾT KẾ  
XÂY DỰNG CIDECO 9**



**BÙI TÁ VIỆT CHINH**

**NHÀ THẦU THI CÔNG**

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP VÀ  
VẬT TƯ XÂY DỰNG**



**HOÀNG THỊ BẠCH TUYẾT**

**TRẦN TUẤN KHANH**

**Các phụ lục kèm theo:**

- Các tài liệu làm căn cứ để nghiệm thu

## PHỤ LỤC 8

Văn bản số 59/2019/CV-SHB.HCM của Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội Chi nhánh Hồ Chí Minh ngày 20/02/2019 về việc đồng ý cho phép mở bán đối với dự án chung cư cao tầng Marina



NGÂN HÀNG TMCP  
SÀI GÒN – HÀ NỘI

CHI NHÁNH TP HỒ CHÍ MINH  
Số: 59/2019/CV-SHB.HCM

"V/v: Cho phép mở bán Dự án Chung cư Marina  
Tower (tên thương mại: Phú Đông Premier)"

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

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 02 năm 2019

*Kính gửi: CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ SÀI GÒN VIỆT MỸ*

Lời đầu tiên, Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội, Chi nhánh TP.HCM (SHB.HCM) Kính gửi lời chào, lời chúc sức khỏe và lời cảm ơn đến sự hợp tác của Quý Công ty. SHB.HCM rất mong mỗi quan hệ giữa Quý Công ty và SHB.HCM ngày càng phát triển tốt đẹp hơn.

Căn cứ theo các hợp đồng thế chấp số 40/2019/HĐTC-PN/SHB.130100 ngày 15/01/2019, 40A/2019/HĐTC-PN/SHB.130100 ngày 15/01/2019 và 40B/2019/HĐTC-PN/SHB.130100 ngày 17/01/2019 đã được ký kết giữa Quý Công ty và SHB.HCM, theo đó toàn bộ dự án Chung cư cao tầng Marina Tower tại Phường An Bình, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương (tên thương mại: Phú Đông Premier – Sau đây gọi là "dự án") do Quý Công ty làm Chủ đầu tư đã được thế chấp tại SHB.HCM.

Hàng văn bản này, SHB.HCM đồng ý để Quý Công ty thực hiện quyền mở bán và ký Hợp đồng bán/chuyển nhượng nhà ở hình thành trong tương lai thuộc dự án với khách hàng mua căn hộ kèm theo các điều kiện như sau:

1. Tài khoản thanh toán duy nhất của Quý Công ty trên Hợp đồng bán/chuyển nhượng nhà ở hình thành trong tương lai thuộc toàn bộ dự án ký kết với khách hàng mua căn hộ là tài khoản thanh toán số 1012906599 tại SHB.HCM. Trong trường hợp, Công ty muốn sử dụng tài khoản thanh toán khác thì phải có sự đồng ý bằng văn bản của SHB.HCM
2. Trường hợp Khách hàng mua căn hộ thuộc toàn bộ dự án Chung cư cao tầng Marina Tower (tên thương mại: Phú Đông Premier) có nhu cầu vay vốn, đề nghị ưu tiên thực hiện vay vốn tại SHB.HCM.
3. Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Việt Mỹ phải hoàn thiện toàn bộ hồ sơ pháp lý theo đúng quy định của Pháp luật trước khi thực hiện ký kết hợp đồng mua bán/ cho thuê/ chuyển nhượng với Khách hàng.
4. Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Việt Mỹ thực hiện chuyển toàn bộ doanh thu từ dự án Chung cư cao tầng Marina Tower (tên thương mại: Phú Đông Premier) về tài khoản thanh toán của Quý Công ty mở tại SHB.HCM số: 1012906599

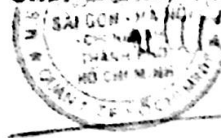
SHB.HCM trân trọng thông báo để Quý Công ty được biết và phối hợp thực hiện.

Trân trọng cảm ơn và kính chào!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: HC, HTTD.

NGÂN HÀNG TMCP SÀI GÒN – HÀ NỘI  
CHI NHÁNH TP. HỒ CHÍ MINH



PHỤ DIAM ĐỌC

Đào Việt Mỹ Thuận

## PHỤ LỤC 9

### Văn bản thông báo đủ điều kiện huy động vốn của công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Việt Mỹ

**CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ  
SÀI GÒN VIỆT MỸ**  
Số: 12/CV-SGVM

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

Bình Dương, ngày 22 tháng 02 năm 2019

*"V/v xác nhận đủ điều kiện bán nhà ở hình thành  
trong tương lai dự án Chung cư cao tầng Marina  
(Tên thương mại: Khu căn hộ Phú Đông Premier)"*

**Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương.**

- Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 do Quốc Hội thông qua ngày 25/11/2014;
- Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP do Chính Phủ thông qua ngày 20/10/2015 Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
- Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 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 20/10/2015 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 số 66/2014/QH13 do Quốc Hội thông qua ngày 25/11/2014.

Công ty TNHH Đầu Tư Sài Gòn Việt Mỹ (Sau đây gọi tắt là "Công Ty Sài Gòn Việt Mỹ") kính thông báo đến Quý cơ quan về việc huy động vốn để đầu tư xây dựng nhà ở bằng hình thức ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, như sau:

**A. Tên Chủ đầu tư: CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ SÀI GÒN VIỆT MỸ**

- Địa chỉ: 69/2 Nguyễn Tất Thành, Phường 13, Quận 4, TPHCM.
- Người đại diện: Ông Nguyễn Xuân Phương Chức vụ: Chủ tịch hội đồng thành viên.
- Số điện thoại: 1900292939 - Email: info@phudonggroup.com

**B. Thông tin chung về Dự án:**

- Tên Dự án: **Chung cư cao tầng Marina (Tên thương mại: Khu căn hộ Phú Đông Premier);**
- Địa điểm thực hiện Dự án: đường Lê Trọng Tấn, phường An Bình, thị xã Dĩ An, Tỉnh Bình Dương;
- Tổng diện tích đất: 5.000m<sup>2</sup> (Sau khi trừ lộ giới là 4.605,5m<sup>2</sup>);
- Hình thức huy động vốn: Tiền mua, tiền thuê mua nhà ở trả trước theo Hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai. Tổ chức, cá nhân nước ngoài được mua, thuê mua nhà ở thương mại bao gồm căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở, trừ khu vực bảo đảm quốc phòng, an ninh theo quy định của Chính phủ;
- Số lượng nhà ở sẽ bán: Dự kiến 655 căn hộ chung cư, bao gồm: 1 tầng hầm và 35 tầng nổi, với tổng diện tích sàn (không tính tầng hầm, kỹ thuật): 72.240,76 m<sup>2</sup>;

-/-



- Tổng số vốn cần huy động dự kiến: 760.000.000.000 VND (Bằng chữ: Bảy trăm sáu mươi tỷ đồng)
- Loại nhà ở sẽ bán: Nhà chung cư hình thành trong tương lai.
- Dự án Chung cư cao tầng Marina (Tên thương mại: Phú Đông Premier) đã hoàn thành xong phần móng;
- Dự án Chung cư cao tầng Marina (Tên thương mại: Phú Đông Premier) hiện đang thế chấp tại ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội chi nhánh TP HCM (SHB CN TP HCM) để thực hiện bảo lãnh cho dự án và đã được ngân hàng SHB CN TP HCM đồng ý cho Công ty Sài Gòn Việt Mỹ thực hiện bán nhà ở hình thành trong tương lai thuộc dự án theo công văn số 59/2019/CV-SHB.HCM ký ngày 20/02/2019.

**C. Các văn bản hồ sơ pháp lý dự án gồm:**

1	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0304751329 do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 27/12/2006; đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 21/08/2018 của Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Việt Mỹ;
2	Quyết định số 2809/QĐ-UBND ngày 11/9/2008 của UBND tỉnh Bình Dương về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D-0847547 ngày 14/11/1994, cho Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Việt Mỹ chuyển mục đích sử dụng đất sang xây dựng căn hộ chung cư cao tầng, đồng thời cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại xã An Bình, huyện Dĩ An, tỉnh Bình Dương;
3	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 527823, AL 527824, AL 527825 ngày 11/09/2008 của UBND tỉnh Bình Dương;
4	Văn bản số 5671/UBND-KTTH ngày 25/12/2007 của UBND tỉnh Bình Dương về việc địa điểm đầu tư xây dựng căn hộ cao tầng phục vụ công nhân của Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Việt Mỹ
5	Văn bản số 797/SXD-PQH ngày 11/4/2008 của Sở xây dựng tỉnh Bình Dương về việc thoả thuận quy mô đầu tư xây dựng chung cư căn hộ cao tầng
6	Văn bản số 370/1M-Tgl ngày 10/3/2008 của Bộ Tổng tham mưu về việc thoả thuận về độ cao công trình
7	Giấy phép quy hoạch số 72/GP-UBND ngày 09/8/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương
8	Giấy phép quy hoạch số 20/GP-UBND ngày 13/02/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương
9	Văn bản số 1795/SXD-TĐ ngày 18/8/2008 của Sở xây dựng tỉnh Bình Dương về Kết quả thẩm định thiết kế cơ sở Công trình chung cư cao tầng Marina Tower tại xã An Bình, huyện Dĩ An, tỉnh Bình Dương;

10	Văn bản số 2033/SXD-TĐ ngày 25/9/2008 của Sở xây dựng tỉnh Bình Dương về việc Điều chỉnh bổ sung Kết quả thẩm định thiết kế cơ sở Công trình chung cư cao tầng Marina Tower;
11	Văn bản số 528/HĐXD-QLDA ngày 17/9/2018 của Cục quản lý hoạt động xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở điều chỉnh công trình chung cư cao tầng Marina Tower tại phường An Bình, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương
12	Giấy phép xây dựng số 2133/GPXD do Sở Xây Dựng tỉnh Bình Dương cấp ngày 06/10/2008;
13	Văn bản số 3363/SXD-QLXD ngày 24/10/2017 của Sở Xây Dựng tỉnh Bình Dương về việc tiếp tục xây dựng hoàn thiện công trình cho Công ty TNHH Đầu Tư Sài Gòn Việt Mỹ;
14	Giấy phép xây dựng điều chỉnh do Sở xây dựng Tỉnh Bình Dương cấp.
15	Giấy chứng nhận đầu tư số 46121000027 ngày 11/02/2009 của UBND tỉnh Bình Dương;
16	Giấy chứng nhận đầu tư số 0687633056 chứng nhận thay đổi lần 01 ngày 21/11/2018 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương;
17	Quyết định số 2918/QĐ-UBND ngày 22/9/2008 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án chung cư căn hộ 35 tầng tại ấp Bình Đường 2, xã An Bình, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương của Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn – Việt Mỹ;
18	Giấy chứng nhận thẩm duyệt Phòng cháy và chữa cháy số 611/ID-PCCC (P3) ngày 28/7/2008 của Cục cảnh sát PCCC;
19	Giấy chứng nhận thẩm duyệt Phòng cháy và chữa cháy số 2362/TD-PCCC-P4 ngày 21/12/2018 của Cục cảnh sát PCCC & CNCH;
20	Văn bản 5075/PCBD-KHVT ngày 20/12/2018 của Công ty điện lực Bình Dương về việc cấp điện cho dự án chung cư cao tầng Marina Tower
21	Văn bản 199/CV-XNDA ngày 08/11/2018 của Xi nghiệp cấp nước Dĩ An về việc đấu nối hệ thống cấp nước dự án chung cư cao tầng Marina Tower tại phường An Bình, thị xã Dĩ An
22	Văn bản 432/CV-TT. ngày 12/09/2008 của Công ty TM XNK Thanh Lễ về việc phúc đáp công văn số 45/CV-08 của Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Việt Mỹ xin đấu nối hệ thống thoát nước của dự án chung cư cao tầng Marina Tower
23	Văn bản 70/HĐXD-QLTK ngày 29/01/2019 của Cục quản lý hoạt động xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế kỹ thuật điều chỉnh công trình chung cư cao tầng Marina Tower tại Phường An Bình, Thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương

*sfal*

24	Bản vẽ thiết kế.
25	Biên bản nghiệm thu hoàn thành phần móng, cọc công trình
26	Danh sách và bảng giá bán căn hộ thuộc dự án Chung cư cao tầng Marina (tên thương mại: Phú Đông Premier)
27	Công văn số 59/2019/CV-SHB.HCM của Ngân hàng SHB CN TP HCM ký ngày 20/02/2019 về việc cho phép mở bán dự án Chung cư cao tầng Marina (Tên thương mại: Phú Đông Premier).

Công ty Sài Gòn Việt Mỹ cam kết toàn bộ nhà ở dự kiến ký kết Hợp đồng mua bán đã đủ điều kiện để bán theo quy định của pháp luật về xây dựng, nhà ở và kinh doanh bất động sản. Đồng thời, chúng tôi cam kết tuân thủ các quy định của pháp luật liên quan đến huy động vốn để đầu tư xây dựng nhà ở.

Công ty Sài Gòn Việt Mỹ kính trình Sở xây dựng Tỉnh Bình Dương hỗ trợ xác nhận dự án Chung cư cao tầng Marina (Tên thương mại: Khu căn hộ Phú Đông Premier) đã đủ điều kiện được bán nhà ở hình thành trong tương lai và xác nhận số lượng căn hộ thuộc dự án được phép bán cho tổ chức, cá nhân nước ngoài theo đúng quy định hiện hành.

Công ty Sài Gòn Việt Mỹ rất mong Quý đơn vị tạo điều kiện hỗ trợ doanh nghiệp để nhanh chóng thực hiện các bước tiếp theo.

Xin cảm ơn và trân trọng.

**\* Nơi nhận:**

- Như trên;
- K.PL; P.ĐT; P.DA&KTTC;
- Lưu: VT.
- Tiếp nhận thông tin phản hồi:  
Ms Ngọc Hà - 0984.966.689  
Email: [ngocho.nguyen@phudonggroup.com](mailto:ngocho.nguyen@phudonggroup.com)
- Website: [phudonggroup.com](http://phudonggroup.com)

**\* Hồ sơ đính kèm:**

- Các văn bản Pháp lý nêu tại mục C;

**CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ SÀI GÒN VIỆT MỸ**  
**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN**



**NGUYỄN XUÂN PHƯƠNG**

# PHỤ LỤC 10

Văn bản số 873 SXD-QLN ngày 15/3/2019 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương về việc huy động vốn theo hình thức bán nhà ở hình thành trong tương lai

UBND TỈNH BÌNH DƯƠNG  
SỞ XÂY DỰNG

Số: 873/SXD-QLN

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

Bình Dương, ngày 15 tháng 3 năm 2019

V/v huy động vốn theo hình thức bán nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án Chung cư cao tầng Marina, phường An Bình, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương

Kính gửi: Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Việt Mỹ.

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 12 CV-SGVM ngày 22/02/2019 của Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Việt Mỹ (sau đây gọi tắt là Công ty) về việc xin xác nhận đủ điều kiện bán căn hộ hình thành trong tương lai - chung cư cao tầng Marina, phường An Bình, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Qua xem xét hồ sơ Công ty cung cấp và khảo sát thực tế tiến độ triển khai đầu tư xây dựng tại dự án, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

## 1. Thông tin chung về dự án

- Tên dự án: Chung cư cao tầng Marina.
- Địa chỉ: Đường Lê Trọng Tấn, phường An Bình, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương.
- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Việt Mỹ.
- Quy mô dự án: công trình chung cư 35 tầng + 01 tầng hầm + 01 tầng tum, với 655 căn hộ.

## 2. Về hồ sơ pháp lý dự án

### 2.1. Hồ sơ pháp lý dự án:

- Văn bản số 5671/UBND-KTTH ngày 25/12/2007 của UBND tỉnh Bình Dương về việc địa điểm đầu tư xây dựng căn hộ cao tầng phục vụ công nhân của Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Việt Mỹ.

- Giấy chứng nhận đầu tư số 46121000027, chứng nhận lần đầu ngày 12/02/2009.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0304751329 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp chứng nhận lần đầu; ngày 27 tháng 12 năm 2006; chứng nhận thay đổi lần thứ 12; ngày 21 tháng 8 năm 2018.

- Văn bản số 797/SXD-PQH ngày 11/4/2008 của Sở xây dựng tỉnh Bình Dương về việc thỏa thuận quy mô đầu tư xây dựng chung cư căn hộ cao tầng.

- Văn bản số 370/TM-Tgl ngày 10/3/2008 của Bộ Tổng tham mưu về việc thỏa thuận về độ cao công trình.

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt Phòng cháy và chữa cháy số 611/TĐ-PCCC (P3) ngày 28/7/2008 của Cục cảnh sát PCCC.

1

- Quyết định số 2918/QĐ-UBND ngày 22/9/2008 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án chung cư căn hộ 35 tầng tại ấp Bình Dương 2, xã An Bình, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương của Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn - Việt Mỹ.

- Giấy phép xây dựng số 2133/GPXD do Sở Xây Dựng tỉnh Bình Dương cấp ngày 06/10/2008.

- Giấy phép quy hoạch số 72/GP-UBND ngày 09/8/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Giấy phép quy hoạch số 20/GP-UBND ngày 13/02/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Văn bản số 3363/SXD-QLXD ngày 24/10/2017 của Sở Xây Dựng tỉnh Bình Dương về việc tiếp tục xây dựng hoàn thiện công trình cho Công ty TNHH Đầu Tư Sài Gòn Việt Mỹ.

- Văn bản số 528/HDXD-QLDA ngày 17/9/2018 của Cục quản lý hoạt động xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở điều chỉnh công trình chung cư cao tầng Marina Tower tại phường An Bình, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt Phòng cháy và chữa cháy số 2362/TĐ-PCCC-P4 ngày 21/12/2018 của Cục cảnh sát PCCC & CNCH.

- Văn bản 5075/PCBD-KHVT ngày 20/12/2018 của Công ty điện lực Bình Dương về việc cấp điện cho dự án chung cư cao tầng Marina Tower.

- Văn bản 199/CV-XNDA ngày 08/11/2018 của Xi nghiệp cấp nước Dĩ An về việc đấu nối hệ thống cấp nước dự án chung cư cao tầng Marina Tower tại phường An Bình, thị xã Dĩ An.

- Văn bản 432/CV-TL ngày 12/09/2008 của Công ty TM XNK Thanh Lễ về việc phúc đáp công văn số 45/CV-08 của Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Việt Mỹ xin đấu nối hệ thống thoát nước của dự án chung cư cao tầng Marina Tower.

- Văn bản 70/HDXD-QLTK ngày 29/01/2019 của Cục quản lý hoạt động xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế kỹ thuật điều chỉnh công trình chung cư cao tầng Marina Tower tại Phường An Bình, Thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- Giấy phép xây dựng số 813/GPXD do Sở Xây Dựng tỉnh Bình Dương cấp ngày 13/3/2019.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng, hạng mục: thi công phần cọc và phần ngầm chung cư.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL/ 527823; AL/ 527824 và AL/ 527825 cấp ngày 11/9/2008.

2.2. Về đất đai:

Ngày 11/9/2008, Công ty được UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số số AL 527823 (thửa đất số 1673, tờ bản đồ số 9AB; diện tích đất: 1.992m<sup>2</sup>; mục đích sử dụng đất: đất ở; thời hạn sử dụng: Lâu dài; nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất), AL 527824 (diện tích đất: 1.397m<sup>2</sup>; mục đích sử dụng đất: đất giao thông nội bộ; thời hạn sử dụng: 11/9/2058; nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất) và AL 527825 (thửa đất số 1674, tờ bản đồ số 9AB; diện tích đất: 1.216,5m<sup>2</sup>; mục đích sử dụng đất: đất cây xanh; thời hạn sử dụng: 11/9/2058; nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất) cấp ngày 11/9/2008.

### **2.3. Về tiến độ đầu tư xây dựng:**

Ngày 28/02/2019, Sở Xây dựng phối hợp với các cơ quan liên quan kiểm tra việc đầu tư xây dựng các công trình tại dự án. Qua khảo sát hiện trạng dự án, ghi nhận chủ đầu tư đã đầu tư các công trình như sau:

- Chu đầu tư đã đầu tư xây dựng, nghiệm thu phần móng công trình, đang thi công đến tầng 8 theo giấy phép xây dựng số 2133/GPXD ngày 06/10/2008.

- Về hệ thống hạ tầng kỹ thuật giáp ranh khu đất đã được đầu tư, đường Lê Trọng Tấn giáp ranh khu đất (mặt đường trải nhựa); hệ thống cấp thoát nước; hệ thống điện lưới cấp điện chiếu sáng công cộng và sinh hoạt bố trí dọc theo các tuyến đường.

### **3. Về việc thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai**

Theo Văn bản số 12/CV-SGVM ngày 22/02/2019 của Công ty: Hiện Công ty đang thế chấp dự án tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh. Ngân hàng đã có văn bản số 59/2019/CV-SHB.HCM ký ngày 20/02/2019, đồng ý cho Công ty thực hiện quyền mua bán và ký kết hợp đồng bán nhà ở hình thành trong tương lai thuộc dự án chung cư cao tầng Marina.

### **4. Ý kiến của Sở Xây dựng**

Căn cứ quy định tại Điều 19 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; Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và Điều 9 Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 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 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; Chung cư cao tầng Marina (655 căn hộ) tại phường An Bình, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương do Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Việt Mỹ làm chủ đầu tư đủ điều kiện được huy động vốn theo hình thức bán nhà ở hình thành trong tương lai.

### **5. Trách nhiệm của Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Việt Mỹ**

- Trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải được Ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bao lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng khi chủ đầu tư không bán giao nhà ở theo đúng

tiền độ đã cam kết với khách hàng (quy định tại Khoản 1 Điều 56 Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13).


- Trường hợp sau khi Sơ Xây dựng có văn bản thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhưng chủ đầu tư không bán, cho thuê mua mà thực hiện thế chấp nhà ở nay thì việc bán, cho thuê mua nhà ở nay sau khi thế chấp chỉ được thực hiện khi có đủ điều kiện và có văn bản thông báo của Sơ Xây dựng (quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP).

- Sử dụng nguồn vốn đã huy động vào dùng mục đích xây dựng nhà ở tại dự án; nghiêm cấm chủ đầu tư huy động vượt quá số tiền mua, thuê mua nhà ở được ứng trước của khách hàng theo quy định của pháp luật; trường hợp sử dụng sai mục đích nguồn vốn huy động hoặc chiếm dụng vốn đã huy động hoặc huy động vượt quá số tiền mua, thuê mua nhà ở ứng trước của khách hàng thì phải hoàn lại số tiền đã huy động sai quy định, phải bồi thường (nếu gây thiệt hại) và bị xử phạt vi phạm hành chính theo quy định của pháp luật về xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật (quy định tại Khoản 4 Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP).

- Thực hiện việc huy động vốn lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng nhưng tổng số không qua 70% giá trị hợp đồng khi chưa bán giao nhà cho khách hàng và không được thu quá 95% giá trị hợp đồng khi bên mua chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, đảm bảo theo quy định tại Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản.

- Tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng công trình để bao đảm hoàn thành dự án theo cam kết tiến độ của Chủ đầu tư đã được phê duyệt.

- Thực hiện theo đúng nội dung tại Văn bản số 59/2019/CV-SHIB/HCM ký ngày 20/02/2019 của Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội chi nhánh Tp.Hồ Chí Minh.

Trên đây là ý kiến của Sơ Xây dựng về việc thông báo đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với dự án Chung cư cao tầng Marina tại phường An Bình, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương do Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Việt Mỹ làm chủ đầu tư. 

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- CT UBND tỉnh – Trần Hạnh Liêm (b.c);
- Sở TNMT (để biết);
- UBND TX. Dĩ An (để biết);
- Ngân hàng TMCP SG-HN CN TP.HCM;
- NH Nhà nước VN CN Bình Dương;
- GD, các PGD SND;
- Website Sở ND;
- Lưu: VT, Ttra So, PQLN.

KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC



  
Nguyễn Thị Thanh Hào

## Phụ lục 11

Văn bản nội bộ của một Ngân hàng thương mại về việc hướng dẫn thực hiện bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.

PHỤ LỤC 3

NGÂN HÀNG TMCP  
VIỆT NAM

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

Số: 2945/V -CSTD

Hà Nội, ngày 13 tháng 11 năm 2017

V/v bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai

Kính gửi:

- Chi nhánh Ngân hàng
- Phòng/Ban/Trung tâm tại Trụ sở chính,

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 do Quốc hội thông qua ngày 25/11/2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành (Luật Kinh doanh bất động sản);

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 do Quốc hội thông qua ngày 25/11/2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành (Luật Nhà ở);

Căn cứ Thông tư số 07/2015/TT-NHNN ngày 25/6/2015 của Ngân hàng Nhà nước quy định về bảo lãnh ngân hàng và Thông tư số 13/2017/TT-NHNN ngày 29/9/2017 của Ngân hàng Nhà nước sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 07/2015/TT-NHNN quy định về bảo lãnh ngân hàng;

Căn cứ Quyết định số 995/QĐ-HDQT-CSTD ngày 16/9/2015 của Hội đồng quản trị Ngân hàng TMCP Việt Nam quy định về bảo lãnh đối với Khách hàng;

Căn cứ Quyết định số 1056/QĐ-V -CSTD ngày 29/9/2015 hướng dẫn thực hiện Quy định bảo lãnh đối với khách hàng và Quy trình bảo lãnh của Ngân hàng TMCP ; được sửa đổi, bổ sung theo Quyết định số 1565/QĐ-V -CSTD ngày 28/12/2015, Quyết định số 996/QĐ-V -CSTD ngày 16/9/2016, Quyết định số 1816/QĐ-V -CSTD ngày 29/12/2016 và Quyết định số 1006/QĐ-V -CSTD ngày 16/8/2017;

Tổng Giám đốc hướng dẫn thực hiện bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai như sau:

### 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

#### 1.1. Phạm vi điều chỉnh

Văn bản này điều chỉnh việc cấp bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình

thành trong tương lai mà việc đầu tư xây dựng nhà ở để kinh doanh được thực hiện dưới hình thức dự án như quy định tại điểm d) Khoản 2.2 Điều 2 của văn bản này.

### 1.2. Đối tượng áp dụng

Trụ sở chính và các Chi nhánh trong hệ thống V (sau đây gọi là Đơn vị).

## 2. Viết tắt và giải thích từ ngữ

Trong văn bản này, các chữ viết tắt và từ ngữ dưới đây dưới đây được hiểu như sau:

### 2.1. Các chữ viết tắt

- BPKH	: Bộ phận khách hàng
- BPTN	: Bộ phận tác nghiệp
- CBKH	: Cán bộ khách hàng
- CBTN	: Cán bộ tác nghiệp
- CKBL	: Cam kết bảo lãnh
- CTQ	: Cấp thẩm quyền
- GHTD	: Giới hạn tín dụng
- TCTD	: Tổ chức tín dụng
- TSBD	: Tài sản bảo đảm
- V	: Ngân hàng

### 2.2. Giải thích từ ngữ

a) **Bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai (bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai)** là bảo lãnh ngân hàng, theo đó V cam kết với bên mua, bên thuê mua về việc sẽ thực hiện nghĩa vụ tài chính thay cho chủ đầu tư khi đến thời hạn giao, nhận nhà ở đã cam kết nhưng chủ đầu tư không bán giao nhà ở cho bên mua, bên thuê mua mà không hoàn lại hoặc hoàn lại không đầy đủ số tiền đã nhận ứng trước và các khoản tiền khác theo hợp đồng mua, thuê mua nhà ở đã ký kết cho bên mua, bên thuê mua; chủ đầu tư phải nhận nợ và hoàn trả cho V

b) **Bên mua** là bên mua, bên thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thuộc Dự án của Chủ đầu tư trong Hợp đồng mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, và là bên nhận bảo lãnh trong bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai.

c) **Chủ đầu tư** là doanh nghiệp bỏ vốn tiến hành đầu tư Dự án, có tư cách pháp nhân và đủ điều kiện kinh doanh bất động sản theo quy định tại Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

d) **Dự án** là tập hợp các đề xuất bỏ vốn trung và dài hạn để tiến hành đầu tư xây dựng bất động sản trong đó có nhà ở nhằm mục đích bán, cho thuê mua trên một địa bàn cụ thể, trong một khoảng thời gian xác định và đáp ứng đủ các yêu cầu về dự án bất động sản để kinh doanh được quy định tại Điều 12 Luật Kinh doanh Bất động sản và các văn bản pháp luật khác liên quan.

e) **Cấp thẩm quyền** là cấp được phân công và có thẩm quyền ra quyết định phê duyệt GHTD, cấp tín dụng theo quy định của V<sup>...</sup> từng thời kỳ về thẩm quyền phê duyệt tín dụng; cấp được phân công và có thẩm quyền phê duyệt biện pháp bảo đảm, giá trị định giá của tài sản bảo đảm theo quy định về Chính sách bảo đảm tín dụng của V<sup>...</sup>; cấp được phân công, được ủy quyền ký Hợp đồng tín dụng Thỏa thuận cấp bảo lãnh, Hợp đồng bảo đảm, CKBL theo quy định của V<sup>...</sup> trong từng thời kỳ về thẩm quyền ký kết hợp đồng kinh doanh, thương mại, dân sự.

f) **Giám đốc Chi nhánh** là Giám đốc Chi nhánh <sup>...</sup> Phó giám đốc phụ trách chi nhánh hoặc Phó giám đốc được ủy quyền.

g) **Hợp đồng** là Hợp đồng mua bán nhà ở giữa Chủ đầu tư và Bên mua (là thỏa thuận hợp pháp bằng văn bản giữa bên mua nhà và Chủ đầu tư về việc Chủ đầu tư chuyển quyền sở hữu nhà ở cho bên mua nhà và bên mua nhà phải trả tiền cho Chủ đầu tư) hoặc Hợp đồng cho thuê mua nhà ở giữa Chủ đầu tư và Bên mua (là thỏa thuận hợp pháp bằng văn bản giữa bên thuê mua và Chủ đầu tư (bên cho thuê mua), theo đó bên thuê mua thanh toán trước cho Chủ đầu tư một khoản tiền và được sử dụng Nhà ở đó, số tiền còn lại được tính thành tiền thuê, sau khi hết thời hạn thuê mua nhà ở và bên thuê mua đã thanh toán đủ số tiền thuê mua thì bên thuê mua trở thành chủ sở hữu đối với nhà ở đó).

h) **Ngày hết hạn hoàn lại** được xác định là ngày cuối cùng mà Chủ đầu tư phải thực hiện nghĩa vụ tài chính của mình (nghĩa vụ hoàn lại số tiền đã nhận ứng trước và các khoản tiền khác) do Chủ đầu tư không bán giao Nhà ở đúng tiến độ theo các thỏa thuận tại Hợp đồng.

i) **Ngày bàn giao nhà ở** là ngày giao, nhận nhà do Chủ đầu tư cam kết và được xác định theo thỏa thuận tại Hợp đồng. 147

j) **Nhà ở** là nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định của Luật Nhà ở và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở.

k) **Quy định bảo lãnh** là Quyết định số 995/QĐ-HDQT-CSTD ngày 16/9/2015 của Hội đồng quản trị Ngân hàng TMCP Việt Nam quy định về bảo lãnh đối với khách hàng và các Quyết định sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế (nếu có).

l) **Quy trình bảo lãnh** là Quyết định số 1056/QĐ-V -CSTD ngày 29/9/2015 hướng dẫn thực hiện Quy định bảo lãnh đối với khách hàng và Quy trình bảo lãnh của Ngân hàng TMCP và các Quyết định sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế (nếu có).

m) **Quy trình tín dụng bán buôn** là Quy trình tín dụng đối với khách hàng bán buôn của VCB ban hành kèm theo Quyết định số 1468/QĐ-V -CSTD ngày 06/10/2017 và các văn bản sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế (nếu có).

n) **Sự kiện bất khả kháng** là sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Sự kiện bất khả kháng phải được quy định cụ thể trong các văn kiện liên quan, bao gồm Hợp đồng, Thỏa thuận cấp bảo lãnh, Cam kết bảo lãnh.

o) Các từ ngữ khác không được giải thích trong văn bản này được hiểu thống nhất theo quy định của pháp luật hiện hành, quy định tại Quy định bảo lãnh, Quy trình bảo lãnh và các văn bản nội bộ khác có liên quan của V

### **3. Nguyên tắc áp dụng**

3.1. Văn bản này chỉ quy định các nội dung đặc thù khi thực hiện bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai.

3.2. Đối với các nội dung không được đề cập trong văn bản này, Đơn vị thực hiện theo các quy định nội bộ của V và các quy định của pháp luật có liên quan (quy định về cấp tín dụng, bảo đảm tín dụng, thẩm quyền phê duyệt, quy định về bảo lãnh ngân hàng...).

### **4. Quy định cụ thể về bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai**

#### **4.1. Phạm vi bảo lãnh**

a) V<sup>1</sup> bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính bao gồm nghĩa vụ hoàn lại số tiền đã nhận ứng trước và các khoản tiền khác (nếu có) theo Hợp đồng của Chủ đầu tư đối với Bên mua trong trường hợp:

(i) Chủ đầu tư không bàn giao Nhà ở cho Bên mua vào Ngày bàn giao nhà ở, đồng thời đến hết Ngày hết hạn hoàn lại mà Chủ đầu tư không hoàn lại hoặc hoàn lại không đầy đủ cho Bên mua số tiền đã nhận ứng trước và các khoản tiền khác theo thỏa thuận tại Hợp đồng, trừ trường hợp xảy ra Sự kiện bất khả kháng; và

(ii) Bên mua đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ thanh toán với Chủ đầu tư theo đúng lịch trình thanh toán quy định trong Hợp đồng bằng cách chuyển khoản, nộp tiền vào tài khoản của Chủ đầu tư mở tại V<sup>1</sup> theo chỉ thị cụ thể trong CKBL hoặc bằng cách chuyển khoản, nộp tiền cho Chủ đầu tư theo thỏa thuận tại Hợp đồng (trường hợp này chỉ áp dụng đối với Chủ đầu tư vay vốn của TCTD khác để thực hiện Dự án đồng thời Chủ đầu tư đã đáp ứng điều kiện quy định tại điểm c) Khoản 6.1 Điều 6 Văn bản này). Mọi thay đổi về lịch trình thanh toán thỏa thuận giữa Chủ đầu tư và Bên mua sẽ không làm thay đổi hay ràng buộc nghĩa vụ của V<sup>1</sup> theo CKBL trừ khi bản gốc văn bản thỏa thuận về sự thay đổi đó được xuất trình tới V<sup>1</sup> và được V<sup>1</sup> chấp thuận.

b) Nghĩa vụ tài chính của Chủ đầu tư được xác định như sau:

(i) Số tiền mà Chủ đầu tư đã nhận ứng trước từ Bên mua trong thời gian trước khi bàn giao Nhà ở bao gồm khoản tiền đặt cọc ban đầu (nếu có) trước khi ký Hợp đồng và các khoản tiền mà Bên mua đã chuyển khoản, nộp tiền vào tài khoản của Chủ đầu tư mở tại V<sup>1</sup> theo đúng chỉ thị tại CKBL do V<sup>1</sup> phát hành hoặc Bên mua đã chuyển khoản vào tài khoản của Chủ đầu tư tại (các) tổ chức tín dụng/nộp tiền trực tiếp cho Chủ đầu tư theo thỏa thuận tại Hợp đồng (trường hợp này chỉ áp dụng đối với Chủ đầu tư vay vốn của TCTD khác để thực hiện Dự án đồng thời Chủ đầu tư đã đáp ứng điều kiện quy định tại điểm c) Khoản 6.1 Điều 6 Văn bản này) để thanh toán tiền mua, thuê mua Nhà ở, không bao gồm phí bảo trì và các khoản tiền không nằm trong giá bán (như phí công chứng, lệ phí, phí môi giới, phí chuyển tiền...). Tổng số tiền đã nhận ứng trước tối đa không vượt quá số tiền mà Chủ đầu tư được phép nhận ứng trước của Bên mua trước khi bàn giao Nhà ở theo quy định tại Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản.

(ii) Các khoản tiền khác bao gồm tiền lãi, tiền phạt (nếu có) theo thỏa thuận giữa Chủ đầu tư và Bên mua tại Hợp đồng.

c) Nghĩa vụ bảo lãnh của V<sup>---</sup> trong mọi trường hợp không vượt quá số tiền bảo lãnh tối đa quy định trong CKBL và được xác định tại thời điểm thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh như sau:

(i) Tổng các khoản ứng trước mà Chủ đầu tư đã nhận từ Bên mua như quy định tại tiết (i) điểm b) Khoản này trừ đi số tiền mà Chủ đầu tư đã hoàn lại cho Bên mua (nếu có); và

(ii) Số tiền lãi theo thỏa thuận tại Hợp đồng nhưng không quá 04 (bốn) tháng tính theo lãi suất tiết kiệm 12 tháng của V<sup>---</sup> tại thời điểm V<sup>---</sup> thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh (trong trường hợp Hợp đồng có quy định tiền lãi và V<sup>---</sup> chấp thuận bảo lãnh nghĩa vụ tài chính bao gồm cả việc trả các khoản tiền lãi của Chủ đầu tư); và số tiền phạt theo thỏa thuận tại Hợp đồng nhưng không vượt quá 8% (tám phần trăm) giá trị phân nghĩa vụ Hợp đồng bị vi phạm (trong trường hợp Hợp đồng có thỏa thuận về phạt vi phạm và V<sup>---</sup> chấp thuận bảo lãnh nghĩa vụ tài chính bao gồm cả việc trả các khoản tiền phạt của Chủ đầu tư).

d) V<sup>---</sup> không phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo CKBL trong trường hợp Chủ đầu tư đã bàn giao đúng thời hạn Nhà ở đủ điều kiện nghiệm thu như thỏa thuận tại Hợp đồng nhưng Bên mua từ chối nhận bàn giao Nhà ở.

#### 4.2. Số tiền và đồng tiền bảo lãnh

a) Số tiền bảo lãnh tối đa của một CKBL được tính bằng tổng nghĩa vụ tài chính của Chủ đầu tư đối với các khoản tiền ứng trước của Bên mua quy định tại tiết (i) điểm b) Khoản 4.1 Điều này cộng với nghĩa vụ tài chính của Chủ đầu tư đối với các khoản tiền lãi, tiền phạt theo quy định tại Hợp đồng nhưng không vượt quá số tiền lãi, tiền phạt mà V<sup>---</sup> chấp thuận bảo lãnh quy định tại tiết (ii) điểm c) Khoản 4.1 Điều này.

b) Đồng tiền bảo lãnh là đồng Việt Nam hoặc ngoại tệ phù hợp với quy định của pháp luật về quản lý ngoại hối.

#### 4.3. Thời hạn hiệu lực của CKBL

a) CKBL có hiệu lực kể từ ngày phát hành.

b) CKBL hết hiệu lực theo một trong các trường hợp sau, tùy theo trường hợp nào đến trước:

(i) Vào một thời điểm cụ thể (Đơn vị xác định thời điểm theo định dạng ...giờ... phút, ngày .../.../...; ít nhất sau 30 ngày kể từ Ngày bàn giao nhà ở và không quá 30 ngày kể từ Ngày hết hạn hoàn lại); hoặc

(ii) Đến hết 16h00 của ngày thứ 30 sau ngày bàn giao Nhà ở nêu tại Thông báo bàn giao Nhà ở do Chủ đầu tư gửi cho Bên mua theo đúng thỏa thuận tại Hợp đồng với điều kiện Chủ đầu tư phải xuất trình Thông báo bàn giao Nhà ở đến Đơn vị kèm biên lai chuyển phát hoặc biên bản giao nhận Thông báo giữa Chủ đầu tư và Bên mua; hoặc

(iii) Ngay sau khi V nhận được bản gốc của một trong các văn bản sau:

- Biên bản bàn giao nhà ở hoặc văn bản tương đương có chữ ký của người đại diện hợp pháp, đóng dấu (nếu có con dấu) của Chủ đầu tư và Bên mua, thể hiện Chủ đầu tư đã bàn giao Nhà ở trước hoặc vào Ngày bàn giao nhà ở; hoặc

- Thỏa thuận bằng văn bản về việc chấm dứt Hợp đồng (trước khi bàn giao Nhà ở) hoặc Biên bản thanh lý Hợp đồng (trước khi bàn giao Nhà ở) có chữ ký của người đại diện hợp pháp, đóng dấu (nếu có con dấu) của Chủ đầu tư và Bên mua hoặc những người được ủy quyền hợp pháp của Chủ đầu tư và Bên mua; hoặc

- Thông báo đơn phương chấm dứt Hợp đồng (trước khi bàn giao nhà ở) do bên mua vi phạm Hợp đồng có chữ ký của người đại diện hợp pháp, đóng dấu (nếu có con dấu) của Chủ đầu tư kèm theo vi bằng có liên quan do Thừa phát lại có thẩm quyền lập theo quy định của pháp luật; hoặc

- Văn bản xác nhận thanh toán hoặc văn bản/chứng từ tương đương thể hiện Chủ đầu tư đã hoàn lại đầy đủ cho Bên mua (các) khoản tiền ứng trước/Chủ đầu tư đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính với Bên mua theo quy định của Hợp đồng.

(iv) Ngay sau khi V đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo CKBL.

c) Cam kết bảo lãnh có thể được V xem xét gia hạn trên cơ sở đề nghị gia hạn của Chủ đầu tư trong trường hợp Chủ đầu tư và Bên mua có thỏa thuận bằng văn bản về việc lùi Ngày bàn giao nhà ở phù hợp với quy định tại Hợp đồng.

#### 4.4. Điều kiện thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh

a) V<sup>1</sup> thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh khi nhận được hồ sơ yêu cầu thanh toán phù hợp của Bên mua trong thời gian làm việc của V<sup>1</sup> và trong thời hạn từ sau Ngày hết hạn hoàn lại cho đến trước hoặc chậm nhất vào thời điểm bảo lãnh hết hiệu lực.

b) Hồ sơ yêu cầu thanh toán tối thiểu bao gồm các văn bản sau:

(i) Bản gốc Văn bản yêu cầu thanh toán của Bên mua đáp ứng các yêu cầu sau:

- Trường hợp Bên mua là cá nhân: Bản gốc Văn bản yêu cầu thanh toán phải do Bên mua hoặc người đại diện hợp pháp của Bên mua ký và phải được công chứng/chứng thực bởi cơ quan, tổ chức có thẩm quyền theo quy định của pháp luật<sup>1</sup>. Trường hợp Bên mua bao gồm từ hai cá nhân trở lên, văn bản yêu cầu thanh toán phải có đầy đủ chữ ký của từng cá nhân hoặc người đại diện hợp pháp của cá nhân đó. Trường hợp cá nhân là người nước ngoài, văn bản yêu cầu thanh toán phải được thực hiện thủ tục hợp pháp hóa lãnh sự theo quy định của pháp luật và dịch sang tiếng Việt có công chứng (trường hợp lập bằng tiếng nước ngoài khác tiếng Anh) hoặc được ngân hàng của Bên mua xác thực chữ ký qua điện SWIFT gửi đến V<sup>1</sup>.

- Trường hợp Bên mua là pháp nhân: Bản gốc Văn bản yêu cầu thanh toán phải do người đại diện hợp pháp ký và đóng dấu của pháp nhân đó (nếu có con dấu). Trường hợp không có con dấu, Văn bản yêu cầu thanh toán phải được công chứng/chứng thực bởi cơ quan, tổ chức có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

- Nội dung văn bản yêu cầu thanh toán phải nêu rõ Số tham chiếu của Cam kết bảo lãnh do V<sup>1</sup> phát hành; Số tiền Bên mua yêu cầu V<sup>1</sup> thanh toán; Phương thức nhận tiền bảo lãnh và xác nhận Bên mua đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ thanh toán với Chủ đầu tư theo đúng lịch trình thanh toán quy định tại Hợp đồng (bao gồm các văn bản thỏa thuận sửa đổi, bổ sung liên quan, nếu có, với điều kiện bản gốc các văn bản này được xuất trình đến V<sup>1</sup> và được V<sup>1</sup> chấp thuận) nhưng đến hết Ngày bàn giao nhà ở mà Chủ đầu tư không bàn giao Nhà ở cho Bên mua, đồng thời đến hết Ngày hết hạn hoàn lại mà Chủ đầu tư không hoàn

<sup>1</sup>Theo quy định tại Nghị định số 23/2015/NĐ-CP của Chính phủ về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng, giao dịch; và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có).

lại hoặc hoàn lại không đầy đủ cho Bên mua (các) khoản tiền trả trước theo thỏa thuận tại Hợp đồng.

(ii) Bản gốc Văn bản ủy quyền hợp pháp (trong trường hợp Bản gốc văn bản yêu cầu thanh toán nêu tại điểm (i) trên đây do người đại diện theo ủy quyền của Bên mua ký) đáp ứng yêu cầu sau:

- Trong trường hợp Bên mua là cá nhân, văn bản ủy quyền phải được công chứng/chứng thực bởi cơ quan, tổ chức có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Nếu cá nhân là người nước ngoài, văn bản ủy quyền phải được thực hiện thủ tục hợp pháp hóa lãnh sự theo quy định của pháp luật và dịch sang tiếng Việt có công chứng (trường hợp lập bằng tiếng nước ngoài khác tiếng Anh).

- Trong trường hợp Bên mua là pháp nhân, văn bản ủy quyền phải do người đại diện theo pháp luật ký và đóng dấu của pháp nhân đó (nếu có con dấu). Trường hợp không có con dấu, Văn bản yêu cầu thanh toán phải được công chứng/chứng thực bởi cơ quan, tổ chức có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

(iii) Trong trường hợp Bên mua là cá nhân: Bản gốc hoặc bản sao có công chứng/chứng thực hợp pháp của văn bản, giấy tờ do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp/ban hành theo quy định của pháp luật, trong đó có nội dung xác định/chứng minh người đại diện theo pháp luật của Bên mua (trong trường hợp Văn bản yêu cầu thanh toán nêu tại điểm (i) trên đây do người đại diện theo pháp luật của Bên mua ký);

(iv) Bản gốc Hợp đồng hoặc Bản sao Hợp đồng có chứng thực/công chứng hợp pháp bởi cơ quan, tổ chức có thẩm quyền theo quy định của pháp luật và các văn bản thỏa thuận sửa đổi, bổ sung liên quan, nếu có;

(v) Bản sao Văn bản đơn phương chấm dứt Hợp đồng có chữ ký của người đại diện hợp pháp, đóng dấu (nếu có con dấu) của Bên mua (trong trường hợp Hợp đồng quy định khi Bên mua yêu cầu hoàn lại các khoản tiền ứng trước thì Bên mua phải thực hiện đơn phương chấm dứt Hợp đồng) hoặc Biên bản thanh lý Hợp đồng có chữ ký của người đại diện hợp pháp, đóng dấu (nếu có con dấu) của Chủ đầu tư và Bên mua thể hiện việc thanh lý Hợp đồng do Chủ đầu tư không bàn giao Nhà ở trước hoặc vào Ngày bàn giao nhà ở và Bên mua được nhận lại các khoản tiền ứng trước và các khoản tiền khác theo Hợp đồng;

(vi) Bản gốc giấy chuyển tiền hoặc biên lai nộp tiền (liên giao cho khách hàng) tham chiếu đến ký hiệu Nhà ở hoặc số Hợp đồng và có dấu xác nhận của TCTD thực hiện lệnh chuyển/nộp tiền; bản gốc biên lai thu tiền, hóa đơn giá trị gia tăng hoặc các giấy tờ tương đương do Chủ đầu tư phát hành, có chữ ký hợp lệ và đóng dấu (nếu có con dấu) và tham chiếu đến ký hiệu Nhà ở hoặc số Hợp đồng;

(vii) Bản gốc CKBL do V phát hành và bản gốc các sửa đổi, bổ sung CKBL (nếu có);

4.5. Mẫu CKBL: thực hiện theo Mẫu 1.BDS ban hành kèm theo văn bản này và hướng dẫn lập Thư bảo lãnh đính kèm Văn bản này hoặc mẫu theo đề nghị của khách hàng đáp ứng quy định về mẫu CKBL mở tại Quy trình bảo lãnh và đảm bảo đáp ứng các nội dung quy định tại các Khoản 4.1, 4.2, 4.3 và 4.4 của Điều này.

## 5. Phương thức cấp bảo lãnh

5.1. Phương thức cấp bảo lãnh là cấp bảo lãnh theo hạn mức.

5.2. Xác định hạn mức bảo lãnh

a) Đơn vị xác định hạn mức bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai cho từng Dự án, là một phần trong tổng giá trị cấp tín dụng để thực hiện Dự án và nằm trong GHTD cấp cho Chủ đầu tư.

b) Hạn mức bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai được xác định trên cơ sở kế hoạch dự kiến thu tiền bán/cho thuê mua nhà ở của Dự án nhưng không vượt quá số tiền tối đa mà Chủ đầu tư được phép nhận ứng trước từ các bên mua Nhà ở theo quy định tại Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản) cộng với số tiền lãi và hoặc tiền phạt (nếu có) phù hợp với quy định tại điểm c) (ii) Khoản 4.1 Điều này.

c) Chủ đầu tư được đề nghị V phát hành CKBL trong hạn mức một hoặc nhiều lần từ khi Dự án đủ điều kiện được bán, cho thuê mua đến hết thời hạn hiệu lực của hạn mức bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai.

d) Thời hạn hiệu lực của hạn mức bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai được xác định từ thời điểm phê duyệt đến thời điểm mà toàn bộ nhà ở thuộc Dự án dự kiến được hoàn thành và đủ điều kiện bán giao.

khoản tiền gửi tại V<sup>1</sup> phù hợp với quy định của V<sup>1</sup> về bảo đảm tín dụng trong từng thời kỳ.

d) Ngoài các điều kiện quy định tại Khoản này, Đơn vị phải tuân thủ các điều kiện phê duyệt GHID/cấp tín dụng của CTQ.

6.2. Điều kiện tiên quyết trước khi phát hành CKBL *(không áp dụng trong trường hợp V<sup>1</sup> phát hành bảo lãnh trên cơ sở bảo lãnh đối ứng của TCTD khác)*

a) Dự án đã đáp ứng đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản;

b) Mẫu Hợp đồng được V<sup>1</sup> thông qua trước khi Dự án đưa vào kinh doanh hoặc mẫu Hợp đồng đã đăng ký với cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền (nếu Dự án mở bán trước thời điểm đề nghị V<sup>1</sup> bảo lãnh) bao gồm các nội dung sau đây:

(i) Số tài khoản của Chủ đầu tư tại V<sup>1</sup> theo quy định tại Hợp đồng tín dụng/Thỏa thuận cấp bảo lãnh theo hạn mức đã ký giữa hai bên *(không áp dụng trong trường hợp Chủ đầu tư vay vốn của TCTD khác để thực hiện Dự án đồng thời Chủ đầu tư đã đáp ứng điều kiện quy định tại điểm c) Khoản 6.1 Điều 6 Văn bản này);*

(ii) Lịch trình thanh toán trong đó tổng số tiền mà Chủ đầu tư nhận ứng trước theo Hợp đồng không vượt quá số tiền tối đa mà Chủ đầu tư được phép nhận ứng trước theo quy định tại Luật Kinh doanh bất động sản;

(iii) Ngày bàn giao nhà ở;

(iv) Nghĩa vụ tài chính của Chủ đầu tư đối với Bên mua khi Chủ đầu tư không bàn giao Nhà trước hoặc vào Ngày bàn giao nhà ở phù hợp với quy định tại điểm b) Khoản 4.1 Điều 4 của văn bản này.

(v) Ngày hết hạn hoàn lại hoặc các thông tin đủ xác định được Ngày hết hạn hoàn lại;

c) Dự án được Đơn vị đánh giá là có thể hoàn thành và bàn giao Nhà ở đúng tiến độ như Ngày bàn giao nhà ở thỏa thuận tại Hợp đồng;

d) Ngoài các điều kiện quy định tại văn bản này, Đơn vị phải tuân thủ các điều kiện phê duyệt GHID/cấp tín dụng của CTQ.

## 7. Xác định số dư bảo lãnh

7.1. Số dư bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai đối với một Dự án là tổng số tiền mà Chủ đầu tư đã nhận ứng trước của (các) Bên mua để mua, thuê mua Nhà ở thuộc Dự án đó theo tiến độ đã thỏa thuận trước khi Nhà ở được bàn giao theo quy định tại Hợp đồng thể hiện trên tài khoản của Chủ đầu tư tại V<sup>+</sup> hoặc được xác định trên cơ sở thông báo của Chủ đầu tư cho Đơn vị (chỉ áp dụng trong trường hợp Chủ đầu tư vay vốn của TCTD khác để thực hiện Dự án đồng thời Chủ đầu tư đã đáp ứng điều kiện quy định tại điểm c) Khoản 6.1 Điều 6 Văn bản này).

7.2. Số dư bảo lãnh giảm dần khi nghĩa vụ bảo lãnh đối với (các) Bên mua chấm dứt theo quy định của pháp luật và quy định nội bộ của V<sup>+</sup>

7.3. Thời điểm ghi nhận số dư bảo lãnh đối với Chủ đầu tư là thời điểm (các) khoản tiền ứng trước của (các) Bên mua để mua, thuê mua Nhà ở thuộc Dự án được ghi Có vào tài khoản của Chủ đầu tư tại V<sup>+</sup> hoặc là thời điểm Chủ đầu tư thông báo với V<sup>+</sup> số tiền đã nhận ứng trước của (các) Bên mua (chỉ áp dụng trong trường hợp Chủ đầu tư vay vốn của TCTD khác để thực hiện Dự án đồng thời Chủ đầu tư đã đáp ứng điều kiện quy định tại điểm c) Khoản 6.1 Điều 6 Văn bản này).

## 8. Biện pháp bảo đảm

Thực hiện bảo đảm tín dụng cho tổng giá trị cấp tín dụng đối với Dự án đã bao gồm hạn mức bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định về bảo đảm tín dụng, chính sách/định hướng tín dụng đối với ngành bất động sản của V<sup>+</sup> từng thời kỳ.

## 9. Phí bảo lãnh

Mức phí, phương thức thu phí thực hiện theo mức cụ thể và nguyên tắc quy định tại Biểu phí dịch vụ của V<sup>+</sup> từng thời kỳ.

10. Một số lưu ý khi V<sup>+</sup> đồng thời cấp tín dụng cho Bên mua để thanh toán tiền mua, thuê mua Nhà ở

10.1. Hợp đồng tín dụng giữa V<sup>+</sup> và Bên mua phải quy định toàn bộ số tiền V<sup>+</sup> thanh toán cho Bên mua khi V<sup>+</sup> thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo CKBL sẽ được sử dụng để bù trừ các khoản vay để mua, thuê mua Nhà ở theo hợp đồng tín dụng. V<sup>+</sup> chỉ thanh toán cho Bên mua số tiền chênh lệch thừa (nếu có) sau khi đã thu hồi toàn bộ số nợ gốc, lãi, phí phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký. Nếu số

tiền thanh toán theo CKBL không đủ để trả toàn bộ nợ gốc, lãi, phí phát sinh. Bên mua (bên vay theo hợp đồng tín dụng) phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ với V<sup>...</sup> theo quy định tại hợp đồng tín dụng đó.

10.2. Bản gốc CKBL sau khi phát hành được lưu giữ tại Đơn vị thực hiện cấp tín dụng cho Bên mua.

## 11. Đồng bảo lãnh

11.1. Đơn vị có thể tham gia đồng bảo lãnh với tư cách là TCTD đầu mối phát hành bảo lãnh cho Bên mua hoặc với tư cách là thành viên đồng bảo lãnh theo quy định về cấp tín dụng hợp vốn và quy định về bảo lãnh ngân hàng của NHNN và của V<sup>...</sup>

11.2. Trường hợp V<sup>...</sup> là TCTD đầu mối:

- a) Đơn vị thực hiện bảo lãnh theo quy định tại văn bản này; và
- b) Các quy định về bảo lãnh tại văn bản này phải được đưa vào thỏa thuận đồng bảo lãnh; và
- c) Các TCTD là thành viên đồng bảo lãnh phải được đánh giá khả năng hoàn trả V<sup>...</sup> các khoản tiền mà V<sup>...</sup> trả thay và phải được cấp giới hạn tín dụng theo quy định của V<sup>...</sup> về giới hạn tín dụng đối với khách hàng là định chế tài chính trong từng thời kỳ.

11.3. Trường hợp V<sup>...</sup> không phải là TCTD đầu mối, V<sup>...</sup> chỉ tham gia đồng bảo lãnh khi:

- a) TCTD đầu mối được V<sup>...</sup> đánh giá là uy tín, có khả năng quản lý khoản bảo lãnh, khoản cấp tín dụng cho Dự án.
- b) Các điều kiện cấp bảo lãnh, các yếu tố của bảo lãnh phải phù hợp với quy định tại văn bản này trừ điều kiện về việc Chủ đầu tư phải mở tài khoản tại V<sup>...</sup> quy định tại tiết (ii) điểm b) Khoản 6.1 Điều 6 của văn bản này.

11.4. Việc đánh giá uy tín, cấp tín dụng cho các TCTD tham gia đồng bảo lãnh phải được thực hiện thông qua Ban Định chế tài chính tại Trụ sở chính theo quy định của V<sup>...</sup> trong từng thời kỳ.

## 12. Chuyển nhượng bảo lãnh

12.1. Bảo lãnh được phép chuyển nhượng trong các trường hợp sau:

a) Hợp đồng đã được chuyển nhượng phù hợp với quy định của pháp luật; hoặc

b) Bên mua vay vốn từ một TCTD hợp pháp (không phải V<sup>...</sup>) để thanh toán tiền mua, thuê mua Nhà ở và thế chấp quyền của mình liên quan đến bảo lãnh do V<sup>...</sup> phát hành kèm theo việc thế chấp quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng cho TCTD đó.

12.2. Các quy định cụ thể về chuyển nhượng bảo lãnh, chuyển nhượng quyền thụ hưởng bảo lãnh (hồ sơ yêu cầu, điều kiện chấp thuận chuyển nhượng, trình tự thực hiện ...) thực hiện theo quy định tại Điều 2 Công văn số 265/V<sup>...</sup>-CSTD ngày 13/02/2017 của Tổng Giám đốc *v/v hướng dẫn phát hành bảo lãnh áp dụng luật nước ngoài và điều khoản chuyển nhượng.*

12.3. Hồ sơ yêu cầu chuyển nhượng bảo lãnh, chuyển nhượng quyền thụ hưởng bảo lãnh phải được gửi tới V<sup>...</sup> trong thời gian làm việc của V<sup>...</sup> và chậm nhất 15 ngày trước thời điểm hết hiệu lực của bảo lãnh.

## 13. Hướng dẫn trình tự thực hiện

Phần này quy định một số nội dung đặc thù khi thực hiện bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai (trừ trường hợp V<sup>...</sup> phát hành bảo lãnh trên cơ sở bảo lãnh đối ứng của TCTD khác, Đơn vị thực hiện theo quy định hiện hành). Ngoài việc thực hiện các nội dung dưới đây, Đơn vị phải tuân thủ quy trình tín dụng hiện hành. Quy trình bảo lãnh hoặc Quy trình tín dụng bán buôn (đối với các Chi nhánh thuộc đối tượng điều chỉnh của quy trình này).

13.1. Thẩm định, đề xuất cấp hạn mức bảo lãnh và ký Thỏa thuận cấp bảo lãnh

Thực hiện: BPKH

a) BPKH chịu trách nhiệm thực hiện việc thẩm định và đề xuất cấp hạn mức bảo lãnh theo quy trình tín dụng, quy trình bảo lãnh hiện hành.

b) Đối với Dự án do V<sup>...</sup> tài trợ, việc thẩm định và đề xuất cấp bảo lãnh được thực hiện đồng thời với quá trình thẩm định, đề xuất phê duyệt cấp tín dụng để thực hiện Dự án. Trường hợp phê duyệt cấp tín dụng để thực hiện Dự án chưa

bao gồm hạn mức bảo lãnh. Đơn vị trình CTQ phê duyệt điều chỉnh cấp tín dụng cho Dự án để bổ sung hạn mức bảo lãnh cho Dự án.

c) Trường hợp Dự án đã mở bán trước thời điểm đề nghị V bảo lãnh, BPKH đồng thời thực hiện thẩm định Dự án đủ điều kiện phát hành CKBL theo quy định tại Khoản 13.2 Điều này và trình CTQ phê duyệt.

d) Thỏa thuận cấp bảo lãnh theo Mẫu 4.BDS có thể được ký đồng thời hoặc sau khi hợp đồng tín dụng giữa V và Chủ đầu tư được ký kết.

e) Sau khi ký kết Thỏa thuận cấp bảo lãnh, BPKH chuyển hồ sơ sang BPTN để nhập thông tin về Thỏa thuận cấp bảo lãnh vào hệ thống và lưu hồ sơ theo quy định tại Quy trình bảo lãnh/Quy trình tín dụng bán buôn.

### 13.2. Thẩm định Dự án đủ điều kiện phát hành CKBL

Thực hiện: BPKH, BPTN

a) Sau khi Dự án đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh, Chủ đầu tư phải có văn bản thông báo cho V kèm theo các hồ sơ/tài liệu thể hiện Dự án đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản và gửi cho V thông qua mẫu Hợp đồng.

b) BPKH chịu trách nhiệm kiểm tra điều kiện tiên quyết trước khi phát hành CKBL, đánh giá/so sánh tiến độ thực hiện Dự án thực tế từ khi khởi động với thời hạn bàn giao Nhà ở mà Chủ đầu tư cam kết khi chào bán.

c) Sau khi xác định các điều kiện được đáp ứng đủ, BPKH thực hiện:

(i) Lập Báo cáo thẩm định điều kiện phát hành CKBL nhà ở hình thành trong tương lai (Mẫu 3.BDS); và

(ii) Thực hiện hoặc chuyển BPTN (trường hợp Đơn vị thực hiện theo Quy trình tín dụng bán buôn) dự thảo mẫu CKBL thẩm định nội dung CKBL (trường hợp áp dụng mẫu của Chủ đầu tư) phù hợp với mẫu Hợp đồng được thông qua và quy định tại Văn bản này.

(iii) Trình Giám đốc Chi nhánh Giám đốc Ban Khách hàng doanh nghiệp (đối với Trụ sở chính) hoặc trình CTQ cao hơn xem xét phê duyệt theo yêu cầu của CTQ phê duyệt cấp hạn mức bảo lãnh.

d) Sau khi CTQ phê duyệt, BPKH chuyển hồ sơ cho BPTN để theo dõi và

xử lý hồ sơ đề nghị phát hành CKBL cụ thể trong hạn mức bảo lãnh đã được phê duyệt, bao gồm:

- (i) Báo cáo thẩm định điều kiện phát hành CKBL (01 bản gốc);
- (ii) Dự thảo mẫu CKBL đã được phê duyệt theo quy định tại tiết (iii) điểm c) Khoản này.
- (iii) Dự thảo Hợp đồng đã được V<sup>...</sup> thông qua;
- (iv) Các tài liệu/chứng từ liên quan khác (nếu có).

### 13.3. Tiếp nhận Hồ sơ đề nghị phát hành CKBL

Thực hiện: BPKH, BPTN

- a) Hồ sơ đề nghị phát hành CKBL từ Chủ đầu tư tối thiểu bao gồm:
  - (i) Bản gốc Giấy đề nghị phát hành bảo lãnh (Mẫu 5.BDS);
  - (ii) Bản sao Hợp đồng (sao y bản chính bởi Chủ đầu tư);
- b) BPKH thực hiện tiếp nhận và kiểm tra sơ bộ Hồ sơ đề nghị bảo lãnh như sau:
  - (i) BPKH tiếp nhận và kiểm tra sơ bộ tính đầy đủ của Hồ sơ theo quy định tại điểm a) nêu trên, ký nhận hồ sơ, ghi rõ thời gian nhận hồ sơ từ Chủ đầu tư.
  - (ii) BPKH lập Thông báo tác nghiệp bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai (Mẫu 6.BDS) và chuyển toàn bộ Hồ sơ sang BPTN.
- c) Trên cơ sở Hồ sơ tiếp nhận từ BPKH, BPTN thực hiện kiểm tra tính phù hợp của Hồ sơ, bao gồm:
  - (i) Kiểm tra sự đầy đủ, hợp lệ của hồ sơ: Nội dung Giấy đề nghị phát hành bảo lãnh được điền đúng, đầy đủ, rõ ràng các thông tin theo yêu cầu của V<sup>...</sup>, có đầy đủ chữ ký của người đại diện hợp pháp của Chủ đầu tư.
  - (ii) Kiểm tra tính phù hợp với nội dung phê duyệt điều kiện phát hành CKBL: kiểm tra Hợp đồng xuất trình so với mẫu được V<sup>...</sup> thông qua, kiểm tra các điều khoản liên quan của Hợp đồng với nội dung phê duyệt về điều kiện tiên quyết trước khi phát hành CKBL...
- d) Trường hợp hồ sơ chưa hợp lệ, CBTN ký trên Thông báo tác nghiệp bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai, trình Lãnh đạo BPTN ký kiểm soát trước khi

chuyển lại hồ sơ cho BPKH để đề nghị Chủ đầu tư chỉnh sửa, bổ sung.

Trường hợp hồ sơ đã đầy đủ, hợp lệ, CBTN ký trên Thông báo tác nghiệp bảo lãnh nhà ở HTTTL, trình Lãnh đạo BPTN xem xét, có ý kiến.

#### 13.4. Phát hành CKBL

##### a) Phê duyệt phát hành bảo lãnh

(i) Lãnh đạo BPTN kiểm tra hồ sơ đề nghị phát hành CKBL và có ý kiến trên Mẫu 6 BDS Thông báo tác nghiệp bảo lãnh nhà ở HTTTL:

- Đồng ý hoặc không đồng ý với ý kiến đề xuất của CBTN,
- Trường hợp không đồng ý hoặc có ý kiến khác, phải ghi rõ lý do.

(ii) Trường hợp đồng ý phát hành bảo lãnh, Lãnh đạo BPTN chuyển lại CBTN hồ sơ để CBTN thực hiện tác nghiệp hệ thống theo quy định tại Quy trình bảo lãnh.

##### a) Ký CKBL

(i) CBTN chuẩn bị hồ sơ trình CTQ ký CKBL và ký xác nhận trên Giấy đề nghị phát hành bảo lãnh theo quy định tại Quy trình bảo lãnh Quy trình tín dụng bán buôn.

(ii) Trên cơ sở hồ sơ trình, CTQ xem xét, ký duyệt CKBL và ký tại mục chữ ký của Người đại diện V trên Giấy đề nghị phát hành bảo lãnh ký.

13.5. BPTN thực hiện duyệt hệ thống, xử lý sau phát hành và lưu hồ sơ theo quy định tại quy trình bảo lãnh hiện hành và các hướng dẫn nội bộ có liên quan, lưu ý bản gốc CKBL phải được giao trực tiếp cho bên mua hoặc gửi đến địa chỉ của bên mua theo nội dung tại Giấy đề nghị phát hành bảo lãnh.

13.6. Việc phát hành CKBL thực hiện tối đa trong vòng 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ Chủ đầu tư.

#### 13.7. Kiểm soát trong quá trình cấp bảo lãnh và sau khi phát hành

Thực hiện: BPKH, BPTN

a) Ngay sau khi ký Hợp đồng tín dụng, Thỏa thuận cấp bảo lãnh, BPKH phải lập kế hoạch kiểm tra tình hình thực hiện tiến độ Dự án (tối thiểu 01 lần trong vòng 06 tháng) để bám sát quá trình thực hiện Dự án của Chủ đầu tư, có đánh giá

kịp thời về tiến độ thực hiện của Dự án, khả năng bàn giao Nhà ở đúng tiến độ của Chủ đầu tư (theo dõi, kiểm soát việc lựa chọn nhà thầu, đánh giá năng lực nhà thầu, theo dõi liên tục tình hình thi công Dự án...). Kế hoạch kiểm tra phải được Giám đốc Chi nhánh/Giám đốc Ban Khách hàng Doanh nghiệp (trường hợp giao dịch của TSC) phê duyệt.

b) Định kỳ theo kế hoạch đã được phê duyệt, BPKH trình Giám đốc Chi nhánh Báo cáo kiểm tra tình hình thực hiện tiến độ Dự án thể hiện kết quả kiểm tra (có thể thực hiện cùng với việc kiểm tra sử dụng vốn vay).

c) Nếu đánh giá Dự án có dấu hiệu chậm tiến độ, ảnh hưởng đến khả năng bàn giao Nhà ở đúng cam kết với Bên mua, BPKH phải đề xuất biện pháp xử lý, kịp thời báo cáo Giám đốc Chi nhánh và CTQ cao hơn (nếu có).

d) Tối thiểu 03 tháng trước Ngày bàn giao nhà ở, BPKH phải thực hiện kiểm tra, đánh giá khả năng bàn giao Nhà ở đúng tiến độ của Chủ đầu tư. Nếu đánh giá Dự án không có khả năng/ít có khả năng bàn giao Nhà ở đúng tiến độ, BPKH đề xuất biện pháp xử lý, bao gồm nhưng không hạn chế các biện pháp sau: yêu cầu Chủ đầu tư thỏa thuận với Bên mua về việc lùi Ngày bàn giao nhà ở, và/hoặc bổ sung TSBD; và/hoặc có các biện pháp cụ thể thúc đẩy tiến độ hoàn thiện Dự án...

e) Định kỳ hàng tháng, Đơn vị yêu cầu Chủ đầu tư thông báo bằng văn bản về tổng số tiền đã nhận ứng trước của (các) Bên mua hoặc Đơn vị chủ động lập bảng kê theo dõi số dư bảo lãnh và yêu cầu Chủ đầu tư xác nhận (theo Mẫu 2.BDS).

f) BPTN có trách nhiệm

(i) Lập bảng kê theo dõi số dư bảo lãnh trên cơ sở sao kê tài khoản của Chủ đầu tư tại V (yêu cầu bộ phận Dịch vụ tài khoản khách hàng cung cấp) để chuyển cho BPKH để đề nghị Chủ đầu tư xác nhận; hoặc tiếp nhận và tổng hợp thông tin do Chủ đầu tư cung cấp về tổng số tiền đã nhận ứng trước theo quy định tại điểm e Khoản này, đối chiếu số dư với sao kê tài khoản của Chủ đầu tư tại V (nếu có) để theo dõi số dư bảo lãnh của khách hàng và thông báo cho BPKH.

(ii) Thông báo về việc sử dụng hạn mức, cung cấp thông tin cho BPKH để theo dõi chung tổng giá trị cấp tín dụng cho Dự án theo định kỳ hàng tháng hoặc phù hợp với tần suất thông báo của Chủ đầu tư về số tiền đã nhận ứng trước của (các) Bên mua nhưng đảm bảo tối thiểu 01 lần/tháng.

gốc CKBL cấp lại nội dung "Đây là bản gốc Thư bảo lãnh được cấp lại lần thứ [ghi lần cấp lại]. Bản gốc Thư bảo lãnh có các số serial [ghi (các) số serial trên bản gốc cũ] đã bị hủy bỏ hiệu lực và không còn giá trị thực hiện". Đồng thời, Đơn vị đóng dấu "Hủy" lên bản lưu tại V đối với CKBL bị mất; lập thông báo theo Mẫu 7 BDS gửi cho Chủ đầu tư và Bên mua; và gửi bản gốc CKBL cấp lại cho Bên mua theo quy định tại Khoản 13.5 Điều này.

(iv) Đơn vị chỉ thực hiện cấp lại bản gốc không quá 02 (hai) lần đối với cùng một CKBL.

### 13.8. Thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh (trường hợp có phát sinh)

Thực hiện: BPKH, BPTN

a) Khi nhận được hồ sơ yêu cầu thanh toán của Bên mua, BPTN thông báo ngay cho BPKH để phối hợp xử lý.

b) BPKH căn cứ tính chất phức tạp quyết định trình các cấp cao hơn (Giám đốc Chi nhánh và/hoặc các CTQ phê duyệt) và đề xuất biện pháp xử lý kịp thời.

c) BPTN kiểm tra tính phù hợp của hồ sơ với quy định tại CKBL và theo quy định tại quy trình bảo lãnh hiện hành, lưu ý in sao kê tài khoản của Chủ đầu tư tại V được ghi Có các khoản tiền ứng trước từ Bên mua và giấy báo có của Chủ đầu tư để đối chiếu số tiền Bên mua đã thanh toán cho mục đích mua thuê mua nhà theo Hợp đồng.

d) Việc xử lý yêu cầu thanh toán của Bên mua thực hiện theo quy định tại Quy trình bảo lãnh và/hoặc Quy trình tín dụng bán buôn.

14. Mã loại hình bảo lãnh (BG Type trên hệ thống IF): RE (Repayment under Real Estate Contract).

### 15. Tổ chức thực hiện

15.1. Văn bản này có hiệu lực thi hành từ ngày 15/11/2017 và thay thế Công văn 2902/V -CSTD ngày 07/8/2015 của Tổng Giám đốc v/v bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.

15.2. Trong quá trình thực hiện, trường hợp phát sinh vướng mắc, Đơn vị báo cáo Trụ sở chính để tổng hợp và hướng dẫn xử lý:

a) Đối với mẫu Văn bản đề nghị phát hành bảo lãnh nhà ở hình thành trong

tương lai và mẫu Thỏa thuận cấp bảo lãnh: thông qua Phòng Pháp chế;

b) Đối với các nội dung khác: thông qua Phòng Chính sách tin dụng.

**KT. TỔNG GIÁM ĐỐC**  
**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**

**Nơi nhận:**

- Như trên (để tiện);
- Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc (để b/cáo);
- TV HĐQT, TV BQH, KTT (để ph chỉ đạo);
- TSC: KHDN, KH FDI, ĐCTC, PDTD TSC&HCM, TTTM, QLN (để tiện); Pháp chế, CSSPBL, QLDACN (để biết), KTNB, KToNB, GSHD (để g/sát);
- Lưu VT, CSTĐ

**Phụ lục 12**

Hợp đồng mua bán căn hộ của Công ty trách nhiệm hữu hạn AHC Bảo Minh và Phụ  
lục thanh toán căn hộ, thuế và các loại phí

**HAUSneo**

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở**

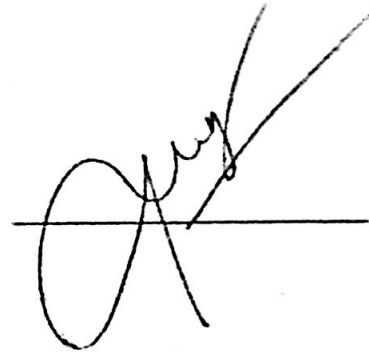
---

giữa

**CÔNG TY TNHH AHC BẢO MINH**

và

**ÔNG**



Căn Hộ số:

Hợp Đồng số: HAUSNEO/NĐQ/HĐMBCH

TP.Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 07 năm 2018

---

HAUSneo.vn  
Số 105, Tòa Nhà Mễ Linh Point,  
Đức Kế, Quận 1, TP.HCM

# HAUSneo

## MỤC LỤC

Điều 1.	ĐỊNH NGHĨA VÀ GIẢI THÍCH .....	5
Điều 2.	ĐỐI TƯỢNG CỦA HỢP ĐỒNG VÀ THÔNG TIN LIÊN QUAN .....	8
Điều 3.	GIÁ BÁN CĂN HỘ, PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN .....	10
Điều 4.	ĐẢM BẢO CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH.....	11
Điều 5.	BÀN GIAO CĂN HỘ.....	12
Điều 6.	TRÁCH NHIỆM BẢO HÀNH.....	13
Điều 7.	QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN.....	15
Điều 8.	QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA	18
Điều 9.	TRÁCH NHIỆM NỘP THUẾ, PHÍ VÀ LỆ PHÍ.....	20
Điều 10.	CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ.....	21
Điều 11.	SỞ HỮU RIÊNG VÀ SỞ HỮU CHUNG TRONG TÒA NHÀ .....	22
Điều 12.	TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC BÊN DO VI PHẠM NGHĨA VỤ	23
Điều 13.	SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG .....	24
Điều 14.	CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG .....	25
Điều 15.	NỘI QUY QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG TÒA NHÀ.....	26
Điều 16.	CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN.....	27
Điều 17.	THÔNG BÁO.....	28
Điều 18.	LUẬT ĐIỀU CHỈNH VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP.....	29
Điều 19.	ĐIỀU KHOẢN CHUNG.....	29
PHỤ LỤC 01: CHI TIẾT CĂN HỘ .....		31
PHỤ LỤC 02: THANH TOÁN GIÁ BÁN CĂN HỘ, THUẾ VÀ CÁC LOẠI PHÍ		41
PHỤ LỤC 03: MẪU THÔNG BÁO THANH TOÁN.....		45
PHỤ LỤC 04: MẪU THÔNG BÁO BÀN GIAO CĂN HỘ .....		46



Phòng 2105, Toà Nhà Mễ Linh Point,  
2 Ngõ Đức Kế, Quận 1, TP.HCM  
www.hausneo.vn

2

# HAUSNEO

PHỤ LỤC 05: MẪU BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN HỘ	48
PHỤ LỤC 06: MẪU THÔNG BÁO CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở.....	51
PHỤ LỤC 07: NỘI QUY VỀ QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG TÒA NHÀ.....	54



Phòng 2105, Tòa Nhà Mè Linh Point,  
2 Ngô Đức Kế, Quận 1, TP.HCM  
[www.hausneo.vn](http://www.hausneo.vn)

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

TP Hồ Chí Minh, ngày ... tháng ... năm 2018

## HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI Số: HAUSNEO/NDQ/HDMBCII

### Căn cứ:

- Bộ luật dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Luật nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Luật kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Luật bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng ngày 17 tháng 11 năm 2010;
- Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Luật nhà ở;
- Nghị định 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;
- Nghị định 99/2011/NĐ-CP ngày 27 tháng 10 năm 2011 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;
- Văn bản chấp thuận đầu tư số 910/QĐ-UBND do Ủy Ban Nhân Dân TP.HCM cấp ngày 06/03/2017;
- Giấy chứng nhận đối với quyền sử dụng đất số CC833188 (số vào sổ CTS0054) do Sở Tài Nguyên và Môi Trường cấp ngày 04/10/2017;
- Giấy phép xây dựng phần móng số 209/GPXD do Sở Xây Dựng TP.HCM cấp ngày 06/10/2017; và giấy phép xây dựng phần thân số 242/GPXD do Sở Xây Dựng TP.HCM cấp ngày 16/11/2017
- Thỏa thuận bảo lãnh của NH VPBank ngày 20 tháng 12 năm 2017;
- Các phê duyệt cần thiết khác cho Bên Bán thực hiện Dự Án và kinh doanh nhà ở.

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở này ("Hợp Đồng") được ký kết vào ngày ... tháng ... năm 2018 ("Ngày Hiệu Lực") bởi đại diện có thẩm quyền của Hai Bên gồm:

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

**CÔNG TY TNHH AHC BẢO MINH**

Giấy chứng nhận đăng ký : số 0313049123 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố  
doanh nghiệp Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 11 tháng 12 năm 2014,  
sửa đổi lần thứ 4 ngày 17 tháng 11 năm 2016.

Địa chỉ trụ sở chính : Số 40 Đặng Dung, Phường Tân Định, Quận 1, Tp. HCM

Địa chỉ liên hệ : Số 40 Đặng Dung, Phường Tân Định, Quận 1, Tp. HCM

Điện thoại : (8428) 3526 7777



Phòng 2105, Tòa Nhà Mễ Linh Point,  
2 Ngõ Đức Kế, Quận 1, TP.HCM  
www.hausneo.vn

Fax : (8428) 3526 7776  
Tài khoản Ngân hàng : Số 132126267 tại Ngân Hàng TMCP Việt Nam  
Thịnh Vượng (VPBank)  
Mã số thuế : 0313049123  
Người đại diện : Bà Liêu Thị Phương  
Chức vụ : Giám đốc

và

**BÊN MUA NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là "Bên Mua"):**

**ÔNG/BÀ:**

Sinh năm:

CMND/Hộ chiếu số : do Cục Quản lý xuất nhập cảnh cấp ngày 14/02/2017

Hộ khẩu thường trú : , Phường Trương Quang Trọng, TP.  
Quảng Ngãi, Quảng Ngãi

Địa chỉ liên hệ : Cty TNHH Xây Dựng Phát Triển Việt Nam, Tầng 8 tòa nhà  
Harbour View Tower, Số 35 Nguyễn Huệ, Phường Bến Nghé,  
Quận 1, TP.HCM

Điện thoại : Email: @gmail.com

Tài khoản số : ..... tại ngân hàng .....

Mã số thuế : .....

(Bên Bán và Bên Mua, sau đây được gọi chung là "Các Bên" hoặc "Hai Bên" và gọi riêng là "Bên".)

**XÉT RÀNG:**

- Bên Bán là chủ đầu tư dự án theo quyết định số 4377/QĐ-UBND ngày 15 tháng 8 năm 2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về chấp thuận cho chuyển nhượng một phần Dự Án (như định nghĩa bên dưới).

- Bên Bán được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC833188 (số vào sổ CT50054) do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/10/2017;

- Bên Bán là đơn vị có chức năng kinh doanh bất động sản, có quyền chuyển nhượng lại Căn Hộ (như định nghĩa bên dưới) cho bên có nhu cầu theo quy định của pháp luật.

NAY, Bên Bán và Bên Mua đồng ý ký kết Hợp Đồng này để thực hiện việc mua bán Căn Hộ với các điều khoản và điều kiện sau đây:

**Điều 1. ĐỊNH NGHĨA VÀ GIẢI THÍCH**



Phòng 2105, Tòa Nhà Mè Linh Point,  
2 Ngõ Đúc Kế, Quận 1, TP.HCM  
www.hausneo.vn

# HAUSneo

Trong Hợp Đồng này, trừ khi ngữ cảnh có yêu cầu khác, các từ và cụm từ dưới đây được hiểu như sau:

- 1.1 “**Ban Quản Trị**” là một ban được thành lập để đại diện cho các chủ sở hữu và người đang sử dụng Tòa Nhà thực hiện các quyền và trách nhiệm liên quan đến việc quản lý và sử dụng Tòa Nhà
- 1.2 “**Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ**” là biên bản được lập vào Ngày Bàn Giao Căn Hộ (được định nghĩa dưới đây) theo mẫu quy định tại Phụ Lục 05 của Hợp Đồng, chứng minh Bên Bán đã bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua và Bên Mua đã nhận bàn giao Căn Hộ từ Bên Bán theo đúng các quy định tại Hợp Đồng này.
- 1.3 “**Căn Hộ**” là Căn Hộ được mua bán theo Hợp Đồng này với các thông tin được mô tả tại Điều 2 và Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này.
- 1.4 “**Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ**” là diện tích sử dụng riêng của Căn Hộ được tính theo kích thước thông thủy 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, lô gia (nếu có) gắn liền với Căn Hộ; nhưng không tính diện tích tường bao Tòa Nhà, tường phân chia các Căn Hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ. Cho mục đích này, diện tích ban công của Căn Hộ là toàn bộ diện tích sàn của ban công; trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung
- 1.5 “**Dự Án**” là dự án Khu nhà ở phường Phú Hữu, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh, có tên là HausNeo hoặc tên gọi khác do Bên Bán hoặc cơ quan có thẩm quyền quyết định vào từng thời điểm.
- 1.6 “**Đơn Vị Quản Lý**” là doanh nghiệp cung cấp dịch vụ quản lý, vận hành Tòa Nhà theo từng thời điểm
- 1.7 “**Đồng**” hoặc “**VNĐ**” là đơn vị tiền tệ hợp pháp của Việt Nam.
- 1.8 “**Giá Bán Căn Hộ**” là khoản tiền được xác định phù hợp với quy định tại Điều 3 và Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này
- 1.9 “**Giấy Chứng Nhận**” là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan có thẩm quyền cấp cho Bên Mua, thể hiện quyền sở hữu Căn Hộ của Bên Mua theo quy định của pháp luật về đất đai.
- 1.10 “**Hội Nghị Tòa Nhà**” là hội nghị của đại diện các Chủ Sở Hữu Của Tòa Nhà để quyết định các nội dung liên quan đến việc quản lý, sử dụng Tòa Nhà.
- 1.11 “**Hợp Đồng**” là Hợp Đồng mua bán Căn Hộ này, bao gồm mọi Phụ Lục của Hợp Đồng, và tất cả các nội dung sửa đổi, bổ sung, thay thế được lập và ký kết bởi Các Bên vào từng thời điểm.
- 1.12 “**Khu Đất**” là thửa đất số 934, tờ bản đồ số 11, thuộc Phường Phú Hữu, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh



Phòng 2105, Tòa Nhà Mễ Linh Point,  
2 Ngõ Đức Kế, Quận 1, TP.HCM  
www.hausneo.vn

6

- 1.13 “Luật Nhà Ở” là Luật Nhà Ở số 65/2014/QH13 do Quốc Hội ban hành ngày 25 tháng 11 năm 2014.
- 1.14 “Ngày Bàn Giao Căn Hộ” là ngày được quy định tại Điều 5.3 của Hợp Đồng này
- 1.15 “Ngày Hiệu Lực” được hiểu là ngày Hai Bên ký kết Hợp Đồng này như nêu ở phần đầu tiên của Hợp Đồng
- 1.16 “Người Được Ủy Quyền” là người được tất cả những người thuộc Bên Mua (trong trường hợp Bên Mua có từ hai người trở lên) ủy quyền làm người đại diện cho Bên Mua để thực hiện quyền và/hoặc nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng này. Việc ủy quyền phải được thể hiện rõ bằng một văn bản ủy quyền xác định phạm vi ủy quyền, có đầy đủ chữ ký của những người thuộc Bên Mua và phải được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật về ủy quyền.
- 1.17 “Nội Quy Quản Lý Và Sử Dụng Tòa Nhà” là nội quy áp dụng cho việc quản lý và sử dụng Tòa Nhà, bản nội quy tạm thời được đính kèm trong Hợp Đồng này tại Phụ Lục 07 của Hợp Đồng này và bản nội quy đầy đủ sẽ được cung cấp cho Bên Mua vào Ngày Bàn Giao Căn Hộ, và tất cả các sửa đổi, bổ sung được thông qua hợp lệ trong quá trình quản lý, sử dụng Tòa Nhà.
- 1.18 “Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua” là phần Diện Tích Sử dụng Căn Hộ và các trang thiết bị gắn liền với Căn Hộ như được nêu tại Phụ Lục 01 của Hợp Đồng này
- 1.19 “Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán” là các phần diện tích trong Tòa Nhà không thuộc Phần Sở Hữu Chung, Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua, và phần sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác trong Tòa Nhà, và các trang thiết bị gắn liền với các phần diện tích này nhưng Bên Bán không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh thương mại, dịch vụ và Bên Bán cũng không phân bổ giá trị các phần diện tích này vào Giá Bán Căn Hộ.
- 1.20 “Phần Sở Hữu Chung” là những phần diện tích được quy định cụ thể tại Điều 11 của Hợp Đồng này
- 1.21 “Sự Kiện Bất Khả Kháng” có nghĩa như quy định tại Điều 13.1 của Hợp Đồng này.
- 1.22 “Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ” là văn bản của Bên Bán gửi cho Bên Mua để thông báo Ngày Bàn Giao Căn Hộ theo mẫu quy định tại Phụ Lục 04 của Hợp Đồng này.
- 1.23 “Thời Hạn Bàn Giao Căn Hộ” có nghĩa như quy định tại Điều 5.2.
- 1.24 “Tiện Ích Chung” là những phần diện tích và/hoặc công trình xây dựng thuộc Tòa Nhà được Bên Bán xác định theo từng thời điểm, phục vụ mục đích sinh hoạt và nhu cầu giải trí chung của các Chủ Sở Hữu Của Tòa Nhà, bao gồm nhưng không giới hạn các công trình hồ bơi, công viên, khu vui chơi cho trẻ em,

nhà sinh hoạt công đồng, và khu vực đậu xe bên ngoài Tòa Nhà, trên cơ sở có hoặc không thu phí.

- 1.25 "Tòa Nhà HausNeo" hoặc "Tòa Nhà" là toà nhà chung cư được Bên Bán đầu tư xây dựng và kinh doanh theo Dự Án, bao gồm Căn Hộ và các Căn Hộ khác, các diện tích kinh doanh thương mại, dịch vụ và các công trình tiện ích chung của Tòa Nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có).
- 1.26 "Việt Nam" là nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;
- 1.27 Trừ khi ngữ cảnh hoặc các điều khoản của Hợp Đồng này có yêu cầu khác:
- (a) Các đầu mục hoặc tiêu đề chỉ để tham khảo và không nhằm để diễn giải hoặc giải thích nội dung của Hợp Đồng này;
  - (b) Mọi tham chiếu đến các Điều và các Phụ Lục là các tham chiếu đến các Điều và các Phụ Lục của Hợp Đồng này;
  - (c) Các tham chiếu đến một người hoặc một bên thứ ba sẽ được hiểu là các tham chiếu đến một cá nhân hoặc một pháp nhân được thành lập dưới bất cứ hình thức nào cũng như những người kế nhiệm hoặc những người thay thế các cá nhân và pháp nhân đó;
- 2.8 Trong trường hợp Bên Mua có từ hai (02) người trở lên, thì mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp Đồng này có nghĩa là từng người trong số họ và mọi nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên Mua theo Hợp Đồng này đều là nghĩa vụ chung và liên đới. Bên Bán không có nghĩa vụ phải xác định nghĩa vụ của từng người thuộc Bên Mua nhưng Bên Bán có thể yêu cầu riêng từng người thuộc Bên Mua thực hiện toàn bộ nghĩa vụ theo Hợp Đồng. Để thuận tiện, những người thuộc Bên Mua có thể sẽ ủy quyền cho Người Được Ủy Quyền làm đại diện để giao dịch với Bên Bán về Căn Hộ và mọi hành vi của Người Được Ủy Quyền này sẽ ràng buộc tất cả những người thuộc Bên Mua, và Bên Bán không cần phải có sự chấp thuận riêng của từng người thuộc Bên Mua. Tuy nhiên, bất kể việc ủy quyền trên đây, mọi văn bản giấy tờ yêu cầu phải có chữ ký của Bên Mua phải được tất cả những người thuộc Bên Mua ký vào đầy đủ.

## Điều 2. ĐỐI TƯỢNG CỦA HỢP ĐỒNG VÀ THÔNG TIN LIÊN QUAN

Bên Mua đồng ý mua và Bên Bán đồng ý bán cho Bên Mua Căn Hộ hình thành trong tương lai với các đặc điểm cụ thể như sau:

### 2.1 Ký hiệu/Số của Căn Hộ:

Tầng Tháp của Tòa Nhà thuộc Dự Án

Tọa lạc tại Phường Phú Hữu, Quận 9, TP.HCM

### 2.2 Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ: 51,7 m<sup>2</sup> (Bằng chữ: Năm mươi một phẩy bảy mét vuông)



Phòng 2105, Tòa Nhà Mễ Linh Point,  
2 Ngõ Đức Kế, Quận 1, TP.HCM  
www.hausneo.vn

# HAUSNEO

Hai Bên đồng ý rằng Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ nêu trên chỉ là tam tính. Trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế theo đo đạc ghi nhận trong Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ tăng lên hoặc giảm xuống vượt quá 2% (hai phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi nhận trong Hợp Đồng, thì Các Bên đồng ý điều chỉnh lại Giá Bán Căn Hộ tăng lên hoặc giảm xuống để ghi nhận việc tăng hoặc giảm nhưng chỉ đối với phần diện tích cao hơn hoặc thấp hơn vượt quá 2% (hai phần trăm) và một Bên sẽ thanh toán cho Bên kia (tùy từng trường hợp) khoản tiền chênh lệch đó không muộn hơn 07 (bảy) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ.

- 2.3 Mục đích sử dụng của Căn Hộ dùng để ở.
- 2.4 Thời hạn sở hữu Căn Hộ: theo quy định của pháp luật
- 2.5 Thông tin về quy hoạch, về tính chất, công năng sử dụng, chất lượng liên quan Tòa Nhà và Căn Hộ: được xác định theo Hồ Sơ Pháp Lý Dự Án mà Bên Bán đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và được nêu tại phần Căn cứ của Hợp Đồng
- 2.6 Thông tin về thửa đất mà trên đó Tòa Nhà, bao gồm Căn Hộ, được xây dựng:
- Thửa đất số: 934
  - Tờ bản đồ số: 11
  - Diện tích: 3.018,0 m<sup>2</sup>
  - Hình thức sử dụng: + Sử dụng riêng: 3.018,0 m<sup>2</sup>  
+ Sử dụng chung: 0 m<sup>2</sup>
  - Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị (Chung cư)
- Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo Quyết định số 810/QĐ-UB ngày 01/2/2004 của Ủy ban nhân dân Thành phố.
- Theo giấy chứng nhận đối với quyền sử dụng đất được nêu trong Hồ Sơ Pháp Lý Dự Án tại phần Căn cứ của Hợp Đồng
- Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Dự Án đã hoàn thành: bắt đầu xây sàn tầng trệt của Tòa Nhà
- 2.8 Bên Bán đã ký kết với Ngân hàng TMCP VIỆT NAM THỊNH PHƯƠNG Hợp Đồng bảo lãnh về nhà ở số 245/2017/TICBL ngày 20/12/2017 để bảo lãnh nghĩa vụ bán giao Căn Hộ của Bên Bán. Bên Bán cũng đã gửi thông báo và nhận được ấn bản số 180.1/5X.D.../P.T.N... 778/ĐC của Sở Xây dựng cấp ngày 02/01/2018 về việc cho phép được bán nhà ở hình thành trong tương lai.
- 2.9 Mặt bằng Căn Hộ được hoàn thiện: theo mô tả tại Phụ Lục 01 đính kèm Hợp Đồng này.



Phòng 2105, Tòa Nhà Mè Linh Point,  
2 Ngõ Đức Kế, Quận 1, TP.HCM  
www.hausneo.vn

9

## Điều 3. GIÁ BÁN CĂN HỘ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN

3.1 Giá Bán Căn Hộ mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán là khoản tiền được xác định trên cơ sở giá bán 01 (một) mét vuông của Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ nhân với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ theo quy định tại Phụ Lục 02 của Hợp Đồng này.

Giá Bán Căn Hộ đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất.

3.2 Các khoản thuế, phí, lệ phí sau không bao gồm trong Giá Bán Căn Hộ quy định tại Điều 3.1 trên và thuộc trách nhiệm chi trả của Bên Mua:

(a) Thuế giá trị gia tăng từ việc mua Căn Hộ (không tính trên tiền sử dụng đất mà Bên Bán nộp cho cơ quan có thẩm quyền), kinh phí bảo trì Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà và phí quản lý, vận hành Tòa Nhà theo quy định tại Điều 9, Điều 11 và Phụ Lục 02 của Hợp Đồng này;

(b) 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;

(c) Các khoản phí, lệ phí và chi phí khác liên quan đến việc mua Căn Hộ và thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua chưa bao gồm trong Điều 3.2(b) ở trên, bao gồm nhưng không giới hạn ở phí dịch vụ thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận, phí trả cho các bản vẽ Căn Hộ và bản đồ địa chính nếu Bên Mua có yêu cầu thêm;

(d) Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ, bao gồm nhưng không giới hạn dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ điện, nước, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng Căn Hộ;

(e) Các loại phí thu cho việc sử dụng các Phần Sở Hữu Chung và các công trình công cộng, và các loại phí khác theo quy định trong Nội Quy Quản Lý Và Sử Dụng Tòa Nhà; và

(f) Phí đậu xe tại khu vực đậu xe của Tòa Nhà.

3.3 Bên Mua thanh toán cho Bên Bán Giá Bán Căn Hộ bằng đồng Việt Nam thông qua hình thức chuyển khoản qua ngân hàng theo thông tin tài khoản dưới đây, hoặc theo thông tin khác, tùy từng thời điểm, do Bên Bán thông báo bằng văn bản:

- Chủ tài khoản: Công ty TNHH AHC Bảo Minh
- Số tài khoản: 132126267
- Tại Ngân hàng: Ngân Hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) - Hội Sở
- Địa chỉ Ngân hàng: Số 89 Láng Hạ, Quận Đống Đa, TP. Hà Nội

Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán là thời điểm số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán và sẵn sàng cho Bên Bán sử dụng. Bên Mua



Phòng 2105, Tòa Nhà Mễ Linh Point,  
2 Ngõ Đực Kố, Quận 1, TP.HCM  
www.hausneo.vn

10

phải chịu các khoản phí ngân hàng phát sinh từ việc chuyển mọi khoản tiền thanh toán cho Bên Bán, bao gồm chuyển tiền thanh toán Giá Bán Căn Hộ

- 3.4 Thời hạn thanh toán Giá Bán Căn Hộ được quy định chi tiết tại Phụ lục 2 đính kèm Hợp Đồng này.

## Điều 4. ĐẢM BẢO CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH

Trừ trường hợp bất khả kháng, Bên Bán đảm bảo:

- 4.1 Căn Hộ với các đặc điểm nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này được xây dựng phù hợp với thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng các vật liệu xây dựng phù hợp hoặc tương đương theo quy định tại Phụ lục 01 của Hợp Đồng này.

- 4.2 Tiến độ xây dựng: Hai Bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng Tòa Nhà theo tiến độ dưới đây:

- (a) Giai đoạn 1: Tháng 01/2018 bắt đầu xây sàn tầng trệt của Tòa Nhà;
- (b) Giai đoạn 2: Dự kiến tháng 03/2018 hoàn thành công tác đổ bê tông sàn tầng trệt của Tòa Nhà;
- (c) Giai đoạn 3: Dự kiến tháng 04/2018 hoàn thành công tác đổ bê tông sàn tầng 1 của Tòa Nhà;
- (d) Giai đoạn 4: Dự kiến tháng 05/2018 hoàn thành công tác đổ bê tông sàn tầng 3 của Tòa Nhà;
- (e) Giai đoạn 5: Dự kiến tháng 06/2018 hoàn thành công tác đổ bê tông sàn tầng 5 của Tòa Nhà;
- (f) Giai đoạn 6: Dự kiến tháng 07/2018 hoàn thành công tác đổ bê tông sàn tầng 8 của Tòa Nhà;
- (g) Giai đoạn 7: Dự kiến tháng 08/2018 hoàn thành công tác đổ bê tông sàn tầng 11 của Tòa Nhà;
- (h) Giai đoạn 8: Dự kiến tháng 09/2018 hoàn thành công tác đổ bê tông sàn tầng 14 của Tòa Nhà;
- (i) Giai đoạn 9: Dự kiến tháng 10/2018 hoàn thành công tác đổ bê tông sàn tầng 17 của Tòa Nhà;
- (k) Giai đoạn 10: Dự kiến tháng 11/2018 bắt đầu cất nóc của Tòa Nhà;
- (l) Giai đoạn 11: Dự kiến tháng 12/2018 hoàn thành công tác hoàn thiện toàn bộ tầng 3 và Căn Hộ mẫu tầng 3 của Tòa Nhà;
- (m) Giai đoạn 12: Dự kiến tháng 01/2019 hoàn thành công tác hoàn thiện toàn bộ tầng 4 và Căn Hộ mẫu tầng 4 của Tòa Nhà;
- (n) Giai đoạn 13: Dự kiến tháng 02/2019 hoàn thành công tác hoàn thiện toàn bộ tầng trệt, 1,2 của Tòa Nhà;
- (o) Giai đoạn 14: Dự kiến tháng 03/2019 hoàn thành công tác hoàn thiện toàn bộ tầng 5,6,7,8 của Tòa Nhà;
- (p) Giai đoạn 15: Dự kiến tháng 04/2019 hoàn thành công tác hoàn thiện toàn bộ tầng 9,10,11 của Tòa Nhà;
- (q) Giai đoạn 16: Dự kiến tháng 05/2019 hoàn thành công tác hoàn thiện toàn bộ tầng 12,13,14 của Tòa Nhà;
- (r) Giai đoạn 17: Dự kiến tháng 06/2019 hoàn thành công tác hoàn thiện toàn bộ tầng 15,16,17 của Tòa Nhà;
- (s) Giai đoạn 18: Dự kiến tháng 07/2019 hoàn thành công tác hoàn thiện toàn bộ tầng 18, tầng mái của Tòa Nhà;



Phòng 2105, Tòa Nhà Mễ Linh Point,  
2 Ngõ Đức Kế, Quận 1, TP.HCM  
www.hausneo.vn

(t) Giai đoạn 19: Dự kiến tháng 08/2019 hoàn thành công tác sơn thiện tường ngoài của Tòa nhà;

(u) Giai đoạn 20: Dự kiến tháng 09/2019, hoàn thành toàn bộ phần hạ tầng nội bộ và cảnh quan bên ngoài tòa nhà và bàn giao nhà;

4.3 Các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của Dự Án được xây dựng phù hợp với Hồ Sơ Pháp Lý Dự Án đã được phê duyệt và phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng theo quy định pháp luật được áp dụng. Căn Hộ chỉ được bàn giao khi các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của Dự Án đã hoàn thành, về cơ bản đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực.

## Điều 5. BÀN GIAO CĂN HỘ

5.1 Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua khi các điều kiện sau đây được đáp ứng:

(a) Bên Mua đã thanh toán đủ (i) từng đợt phải thanh toán của Giá Bán Căn Hộ trước khi nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Phụ lục 02 của Hợp Đồng này, (ii) tiền lãi phải trả đối với các khoản thanh toán chậm trước đó, (iii) phí bảo trì Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà, và (iv) các khoản phí quản lý trả trước (nếu có) theo quy định của Hợp Đồng này; và

(b) Bên Bán đã hoàn thành xây dựng Căn Hộ, các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo quy định của Hợp Đồng này.

Hai Bên đồng ý và thống nhất rằng Bên Bán có thể tiến hành việc điều chỉnh, thay đổi nhỏ trong thiết kế, nội thất của Căn Hộ với điều kiện là các điều chỉnh, thay đổi đó đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (nếu phải được phê duyệt) và không làm ảnh hưởng đến công năng sử dụng, kết cấu của các hạng mục chính và việc điều chỉnh, thay đổi này là nhằm mục đích hoàn thiện Căn Hộ theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền hoặc không thấp hơn tiêu chuẩn hoàn thiện Căn Hộ chung cư theo quy định của pháp luật hiện hành

5.2 Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua dự kiến vào ngày 30 tháng 09 năm 2019 ("Ngày Bàn Giao Căn Hộ Dự Kiến").

Việc bàn giao Căn Hộ thực tế có thể sớm hoặc muộn so với Ngày Bàn Giao Căn Hộ Dự Kiến quy định tại Điều 5.2 này, nhưng sẽ không sớm hoặc chậm hơn 180 (một trăm tám mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ Dự Kiến. Trong trường hợp bàn giao Căn Hộ muộn hơn nhưng không quá 180 ngày kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ Dự Kiến, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao.

Bên Bán sẽ gửi Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ xác định một khoảng thời gian cụ thể trong khoảng thời gian đó Bên Mua phải nhận Căn Hộ ("Thời Hạn Bàn Giao Căn Hộ")

5.3 Trong Thời Hạn Bàn Giao Căn Hộ, Bên Mua hoặc Người Được Ủy Quyền phải đến kiểm tra tình trạng thực tế của Căn Hộ, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ, nhận bàn giao và ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ. Ngày ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ là "Ngày Bàn Giao Căn Hộ".



Trường hợp Bên Mua hoặc Người Được Ủy Quyền không đến nhận bàn giao Căn Hộ sau khi Thời Hạn Bàn Giao Căn Hộ kết thúc hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn Hộ mà không có lý do chính đáng, thì Bên Mua được xem là đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn Hộ theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn Hộ theo đúng quy định của Hợp Đồng, dù Bên Mua không ký vào Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ Trong trường hợp này, Ngày Bàn Giao Căn Hộ là ngày thứ 31 tính từ ngày cuối cùng của Thời Hạn Bàn Giao Căn Hộ. Việc Bên Mua không nhận bàn giao Căn Hộ trong các trường hợp nêu trên được xem là Bên Mua vi phạm Hợp Đồng và Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và có quyền áp dụng quy định tương ứng tại Điều 14 của Hợp Đồng.

5.4

Tại thời điểm bàn giao Căn Hộ, nếu Bên Mua phát hiện Căn Hộ có sai sót, khiếm khuyết so với báo cáo nghiệm thu hoàn thành công trình đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, Bên Mua có quyền ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp vào vào Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ hoặc bằng đề nghị sửa chữa. Bên Bán sẽ cung cấp cho Bên Mua bản sao báo cáo nghiệm thu được phê duyệt nếu Bên Mua yêu cầu. Bên Bán có trách nhiệm khắc phục, sửa chữa các khiếm khuyết, sai sót này trong thời hạn như được Các Bên thống nhất tại Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ hoặc bằng đề nghị sửa chữa.

Trường hợp Bên Mua ký bằng đề nghị sửa chữa và chưa nhận bàn giao Căn Hộ sau khi Bên Bán đã hoàn thành việc khắc phục những điểm không phù hợp của Căn Hộ so với báo cáo nghiệm thu được phê duyệt như đã liệt kê tại bằng đề nghị sửa chữa, Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua đến nhận bàn giao Căn Hộ và Bên Mua có nghĩa vụ nhận bàn giao Căn Hộ phù hợp với quy định tại Điều 5.3 của Hợp Đồng. Trường hợp Bên Mua ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ, để tránh nhầm lẫn hoặc phát sinh tranh chấp, Các Bên thống nhất rằng mọi khiếm khuyết, sai sót đối với Căn Hộ được ghi trong Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ sẽ được khắc phục theo quy định về bảo hành đối với Căn Hộ.

Trường hợp các yêu cầu sửa chữa, khắc phục của Bên Mua không phù hợp với báo cáo nghiệm thu hoàn thành công trình đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, Bên Bán có quyền từ chối thực hiện việc sửa chữa, khắc phục. Trong thời hạn tối đa là 05 (năm) ngày kể từ ngày nhận được ý kiến không đồng ý bằng văn bản của Bên Bán (nếu rõ lý do), Bên Mua có thể gửi thông báo khiếu nại tới Bên Bán (nếu rõ lý do) và Các Bên sẽ cùng xem xét, giải quyết trên tinh thần thiện chí. Nếu không giải quyết được, tranh chấp giữa Các Bên sẽ được giải quyết theo quy định của Hợp Đồng.

5.5

Kể từ thời điểm hai bên ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ hoặc ngày Bên Mua được xem là đồng ý chính thức nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Điều 5.3, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn Hộ và tự chịu mọi trách nhiệm và rủi ro có liên quan đến Căn Hộ, kể cả trường hợp Bên Mua có thực tế sử dụng hay chưa sử dụng Căn Hộ.

## Điều 6. TRÁCH NHIỆM BẢO HÀNH

5.1 Bên Bán thực hiện bảo hành Căn Hộ theo quy định tại Điều 85 của Luật Nhà Ở và các quy định sửa đổi, bổ sung của cơ quan nhà nước vào từng thời điểm.



Phòng 2105, Toà Nhà Mễ Linh Point,  
2 Ngõ Đức Kế, Quận 1, TP.HCM  
www.hausneo.vn

13

6.2 Nội dung bảo hành nhà ở 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 Căn Hộ.

Đối với các thiết bị khác gắn với Căn Hộ thì Bên Bán thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn quy định của nhà sản xuất.

Thời hạn bảo hành đối với các nội dung bảo hành nêu trên của Căn Hộ là 60 (sáu mươi) tháng kể từ ngày hoàn thành xây dựng Căn Hộ và nghiệm thu đưa vào sử dụng.

6.3 Trách nhiệm bảo hành được thực hiện bởi Bên Bán hoặc bên được Bên Bán ủy quyền hoặc bên cung ứng thiết bị bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các chi tiết khuyết hoặc thay thế các thiết bị cùng loại có chất lượng tương đương.

6.4 Trong thời hạn bảo hành, khi phát hiện Căn Hộ có các hư hỏng, khiếm khuyết liên quan đến phần kết cấu của Căn Hộ và/ hoặc những trang thiết bị khác gắn với Căn Hộ, thuộc diện được bảo hành theo quy định của Hợp Đồng, Bên Mua phải thông báo ngay bằng văn bản cho Bên Bán. Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày nhận được thông báo bằng văn bản của Bên Mua, Bên Bán sẽ thực hiện trách nhiệm bảo hành theo thỏa thuận trong Hợp Đồng và theo quy định của pháp luật. Bên Mua phải tạo điều kiện thuận lợi để Bên Bán thực hiện việc bảo hành. 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. Nếu Bên Mua không thông báo bằng văn bản cho Bên Bán về các hư hỏng, khiếm khuyết thuộc diện được bảo hành, hoặc tự ý khắc phục các hư hỏng, khiếm khuyết mà không được sự đồng ý của Bên Bán, hoặc không tạo điều kiện thuận lợi để Bên Bán thực hiện việc bảo hành, thì Bên Mua phải chịu toàn bộ hoặc một phần chi phí bảo hành tương ứng với mức độ vi phạm.

6.5 Bên Bán không chịu trách nhiệm bảo hành phần kết cấu của Căn Hộ và/ hoặc các thiết bị khác gắn với Căn Hộ trong các trường hợp sau đây:

- (a) Các hao mòn và khấu hao thông thường;
- (b) Hư hỏng do Bên Mua hoặc bất kỳ người sử dụng hoặc bên thứ ba nào khác gây ra;
- (c) Hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;
- (d) Hư hỏng, khiếm khuyết không thuộc nội dung bảo hành theo Điều 6.2 trên, hoặc thuộc nội dung bảo hành nhưng Bên Mua đã tự ý sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán;
- (e) Hư hỏng đối với các thiết bị, bộ phận gắn liền Căn Hộ do Bên Mua tự lắp đặt; và
- (f) Hết thời hạn bảo hành theo quy định tại Điều 6.2 trên.



- 6.6 Trong các trường hợp Bên Bán không có trách nhiệm bảo hành theo Điều 6.5 trên, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn Hộ và/hoặc các thiết bị khác gắn với Căn Hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì phần diện tích và thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở và xây dựng.

## Điều 7. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN

### 7.1 Quyền của Bên Bán:

- (a) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng thời hạn quy định trong Hợp Đồng này;
- (b) Yêu cầu Bên Mua thanh toán đủ Giá Bán Căn Hộ theo đúng thời hạn và phương thức quy định trong Hợp Đồng này và được quyền áp dụng biện pháp xử lý theo quy định tại Điều 12.2 của Hợp Đồng này trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán;
- (c) Yêu cầu Bên Mua thanh toán phí bảo trì Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà và quản lý kinh phí này theo quy định của Hợp Đồng này và của pháp luật liên quan;
- (d) Yêu cầu Bên Mua thanh toán đầy đủ các khoản thuế, phí, lệ phí thuộc trách nhiệm của Bên Mua theo quy định trong Hợp Đồng này;
- (e) Yêu cầu Bên Mua cung cấp toàn bộ các giấy tờ cần thiết có liên quan để làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua;
- (f) Được bảo lưu quyền sở hữu Căn Hộ và có quyền từ chối bàn giao Căn Hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán đến hạn theo quy định trong Hợp Đồng này;
- (g) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng Tòa Nhà và/hoặc Căn Hộ với giá trị và chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng;
- (h) Được quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này theo quy định tương ứng tại Điều 14 của Hợp Đồng này;
- (i) Được quyền yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại khi Bên Mua vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quy định của pháp luật;
- (j) Vào Căn Hộ khi đã thông báo trước hoặc trong trường hợp khẩn cấp để thực hiện các công việc thuộc trách nhiệm bảo hành Căn Hộ và Tòa Nhà;
- (k) Được treo biển tên của Tòa Nhà tại Phần Sở Hữu Chung, tầng thượng, mặt ngoài Tòa Nhà với điều kiện không gây ảnh hưởng đến việc sở hữu Căn Hộ của Bên Mua;



# HAUSneo

- (l) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng, quản lý, kinh doanh, khai thác đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán theo quy định của Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật;
- (m) Được quyền yêu cầu Bên Mua bồi thường hoặc yêu cầu Bên Mua và bên thứ ba liên đới bồi thường các thiệt hại thực tế mà Bên Bán phải gánh chịu trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này phát sinh từ các tranh chấp giữa bên thứ ba và Bên Mua;
- (n) Được quyền bán giao Giấy Chứng Nhận cho tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua thế chấp quyền mua Căn Hộ hoặc Hợp Đồng này cho tổ chức tín dụng. Trong trường hợp này, Bên Mua có trách nhiệm lấy lại Giấy Chứng Nhận từ tổ chức tín dụng.
- (o) Trong thời gian chưa thành lập Ban Quản Trị, được thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban Quản Trị; ban hành Nội Quy Quản Lý Và Sử Dụng Tòa Nhà; thành lập Ban Quản Trị; lựa chọn và ký Hợp Đồng với Đơn Vị Quản Lý, để quản lý vận hành Tòa Nhà kể từ khi đưa Tòa Nhà vào sử dụng cho đến khi Ban Quản Trị được thành lập và được công nhận bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- (p) Trước khi Ban Quản Trị được thành lập và được công nhận bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền, có quyền ngưng cung cấp các dịch vụ thiết yếu do Bên Bán cung cấp nếu Bên Mua (hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng này từ Bên Mua hoặc người được Bên Mua hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng này từ Bên Mua cho phép sử dụng Căn Hộ) không đóng góp đầy đủ, đúng hạn phí quản lý vận hành Tòa Nhà hàng tháng và vi phạm quy định về hành vi bị nghiêm cấm trong sử dụng Căn Hộ và Tòa Nhà theo Nội Quy Quản Lý Và Sử Dụng Tòa Nhà và theo quy định pháp luật sau khi đã thông báo bằng văn bản cho Bên Mua biết trước ít nhất 03 (ba) ngày;
- (q) Tổ chức Hội Nghị Tòa Nhà lần đầu để thành lập Ban Quản Trị và thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản Trị cho đến khi Ban Quản Trị được thành lập và được công nhận bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- (r) Đề xuất Đơn Vị Quản Lý cung cấp dịch vụ quản lý và vận hành Tòa Nhà để Hội Nghị Tòa Nhà lần đầu thông qua; và
- (s) Các quyền khác theo quy định tại Hợp Đồng này, Nội Quy Quản Lý Và Sử Dụng Tòa Nhà và theo quy định của pháp luật.

## 7.2 Nghĩa vụ của Bên Bán:

- a) Cung cấp cho Bên Mua thông tin về Dự Án và Căn Hộ, cung cấp thông tin về tiến độ thi công xây dựng và tạo điều kiện để Bên Mua kiểm tra thực tế công trình.
- b) Bên Bán lập và lưu trữ hồ sơ, bàn giao cho Ban quản trị chung cư theo Điều 5 Thông tư số 02/2016/TT BXD ngày 15/02/2016
- c) Xây dựng Căn Hộ phù hợp với Hồ Sơ Pháp Lý Dự Án đã được phê duyệt và phù hợp với thỏa thuận của Các Bên trong Hợp Đồng này;



Phòng 2105, Tòa Nhà Mễ Linh Point,  
2 Ngõ Đức Kế, Quận 1, TP.HCM  
www.hausneo.vn

16

- (d) Bảo quản Căn Hộ trong thời gian chưa bán giao Căn Hộ cho Bên Mua;
- (e) Bảo hành Căn Hộ và Tòa Nhà theo quy định của Hợp Đồng này
- (f) Bàn giao Căn Hộ, Giấy Chứng Nhận và các giấy tờ pháp lý liên quan Căn Hộ (nếu có) cho Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này
- (g) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi Bên Bán vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quy định của pháp luật;
- (h) Cùng với Bên Mua thực hiện thủ tục mua bán Căn Hộ theo thỏa thuận của Hai Bên trong Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật,
- (i) Cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng Căn Hộ và tạo điều kiện để Bên Mua kiểm tra thực tế tại công trình theo yêu cầu hợp lý của Bên Mua;
- (j) Thực hiện các nghĩa vụ tài chính với Nhà nước liên quan việc bán Căn Hộ, bao gồm tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất, thuế thu nhập, các khoản phí và lệ phí thuộc trách nhiệm của Bên Bán theo quy định pháp luật và theo thỏa thuận của Các Bên trong Hợp Đồng này;
- (k) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết Hợp Đồng sử dụng dịch vụ với các nhà cung cấp dịch vụ như điện, nước, viễn thông, truyền hình cáp... v.v; giới thiệu và hỗ trợ Bên Mua, trong khả năng hợp lý của mình, khi Bên Mua có nhu cầu vay vốn để mua Căn Hộ từ tổ chức tín dụng và thế chấp quyền mua Căn Hộ theo Hợp Đồng này cho tổ chức tín dụng;
- (l) Thực hiện quy định về bảo lãnh trong bán nhà ở hình thành trong tương lai theo yêu cầu của pháp luật kinh doanh bất động sản;
- (m) Trong thời hạn 50 (năm mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ và Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo đúng quy định tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện thủ tục đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ, các khoản thuế, phí và lệ phí liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua

Để tránh hiểu nhầm, Hai Bên đồng ý rằng thời hạn thực hiện thủ tục nêu trên và thời hạn cấp Giấy Chứng Nhận sẽ phụ thuộc vào việc Bên Mua cung cấp đầy đủ hồ sơ liên quan theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và thanh toán đầy đủ các khoản thuế, phí và lệ phí thuộc trách nhiệm của Bên Mua liên quan việc mua Căn Hộ theo quy định pháp luật, và phụ thuộc vào thời gian giải quyết thủ tục của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, mà điều này Bên Bán không thể kiểm soát

Trong thời hạn 60 (sáu mươi) 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 theo



Phòng 2105, Tòa Nhà Mễ Linh Point,  
2 Ngõ Đức Kế, Quận 1, TP.HCM  
www.hausneo.vn

17

thông báo thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận. 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 cho Bên Mua;

- (n) Tổ chức Hội Nghị Tòa Nhà lần đầu để thành lập Ban Quản Trị; thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản Trị cho đến khi Ban Quản Trị được thành lập và được công nhận bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền; và
- (o) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của Hợp Đồng này và theo quy định pháp luật.

## Điều 8. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

### 8.1 Quyền của Bên Mua:

- (a) Nhận bàn giao Căn Hộ, với các đặc điểm phù hợp quy định trong Hợp Đồng này
- (b) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua sau khi Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán theo đúng quy định của Hợp Đồng này;
- (c) Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán toàn bộ Giá Bán Căn Hộ, phí bảo trì và các loại thuế, phí, lệ phí thuộc trách nhiệm của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp quy định tại Điều 7.1(n) của Hợp Đồng này;
- (d) Yêu cầu Bên Bán bảo hành Căn Hộ theo quy định trong Hợp Đồng này;
- (e) Được sử dụng 02 chỗ để xe máy trong bãi để xe máy thuộc Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà trên cơ sở trả phí giữ xe cho đơn vị cung cấp dịch vụ giữ xe phù hợp với quy định của Nội Quy Quản Lý Và Sử Dụng Tòa Nhà; được quyền yêu cầu Bên Bán ưu tiên bố trí chỗ thu phí chỗ để xe ô tô cho Bên Mua trong bãi để xe ô tô thuộc sở hữu riêng của Bên Bán (nếu có) trước khi dành chỗ để xe ô tô cho người bên ngoài Tòa Nhà;
- (f) Yêu cầu Bên Bán nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại khi Bên Bán vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quy định của pháp luật;
- (g) Được quyền sở hữu Căn Hộ theo quy định của pháp luật sau khi nhận bàn giao từ Bên Bán, và được sử dụng các dịch vụ tiện ích kèm theo trên cơ sở có trả phí do các nhà cung cấp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán;
- (h) Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội Nghị Tòa Nhà lần đầu để thành lập Ban Quản Trị khi có đủ điều kiện thành lập Ban Quản Trị theo quy định của pháp luật và Nội Quy Quản Lý Và Sử Dụng Tòa Nhà;
- (i) Yêu cầu Bên Bán bàn giao kinh phí bảo trì Phần Sở Hữu Chung cho Ban Quản Trị sau khi Ban Quản Trị được thành lập và được công nhận bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền



- (j) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp quyền mua Căn Hộ theo Hợp Đồng này tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu vay vốn để mua Căn Hộ từ tổ chức tín dụng;
- (k) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này theo quy định tương ứng tại Điều 14 của Hợp Đồng này
- (l) Tham gia Hội Nghị Tòa Nhà và biểu quyết các vấn đề thuộc thẩm quyền của Hội Nghị Tòa Nhà theo quy định của pháp luật và Nội Quy Quản Lý Và Sử Dụng Tòa Nhà
- (m) Được quyền yêu cầu Bên Bán phải có trách nhiệm bồi thường hoặc yêu cầu Bên Bán và bên thứ ba liên đới bồi thường các thiệt hại thực tế mà Bên Mua phải gánh chịu trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này phát sinh từ các tranh chấp giữa bên thứ ba và Bên Bán
- (n) Được Bên Bán, theo yêu cầu hợp lý của Bên Mua, cung cấp thông tin về Dự Án, Căn Hộ, tiến độ đầu tư xây dựng Căn Hộ và kiểm tra thực tế tại công trình; và
- (o) Các quyền khác theo quy định tại Hợp Đồng này, Nội Quy Quản Lý Và Sử Dụng Tòa Nhà và theo quy định của pháp luật.

## 8.2 Nghĩa vụ của Bên Mua

- (a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn Giá Bán Căn Hộ, phí bảo trì Phần Sở Hữu Chung và các khoản phải trả khác (nếu có) theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán của Bên Bán;
- (b) Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí thuộc trách nhiệm của Bên Mua liên quan việc mua Căn Hộ và xin cấp Giấy Chứng Nhận theo Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật
- (c) Thanh toán phí quản lý vận hành Tòa Nhà và các chi phí khác theo quy định của Hợp Đồng này và Nội Quy Quản Lý Và Sử Dụng Tòa Nhà, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn Hộ
- (d) Thanh toán các khoản phí phát sinh do việc Bên Mua sử dụng các dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc, phí giữ xe...v.v. và các khoản thuế, phí khác liên quan việc sử dụng các dịch vụ đó;
- (e) Nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Hợp Đồng này và có trách nhiệm hoàn trả thư bảo lãnh bán gốc đã được phát hành bởi Ngân hàng cho Bên bán. Trong trường hợp Bên mua làm mất bản gốc, Bên mua có nghĩa vụ liên lạc với Ngân hàng bảo lãnh và chịu trách nhiệm thanh toán phí, lệ phí theo qui định của Ngân hàng (nếu có);
- (f) Chấp hành nghiêm chỉnh Nội Quy Quản Lý Và Sử Dụng Tòa Nhà và quy định pháp luật về quản lý và vận hành nhà chung cư;



- (g) Chịu hoàn toàn trách nhiệm đối với Căn Hộ kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ trừ trường hợp Bên Bán bảo hành Căn Hộ theo quy định của Hợp Đồng này; 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 và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
- (h) Cùng với Bên Bán thực hiện thủ tục mua bán Căn Hộ theo thỏa thuận của Hai Bên trong Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật;
- (i) Tạo điều kiện thuận lợi cho Bên Bán hoặc đơn vị được Bên Bán ủy quyền thực hiện nghĩa vụ bảo hành Căn Hộ và các phần khác của Tòa Nhà;
- (j) Tạo điều kiện thuận lợi cho Đơn Vị Quản Lý trong việc bảo trì, quản lý và vận hành Tòa Nhà;
- (k) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi Bên Mua vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quy định của pháp luật;
- (l) Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Hợp Đồng này, Nội Quy Quản Lý Và Sử Dụng Tòa Nhà, và theo quy định của pháp luật;
- (m) Cung cấp cho Bên Bán các hồ sơ, tài liệu liên quan việc xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo yêu cầu của Bên Bán và/hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- (n) Đảm bảo Bên Mua đáp ứng đủ điều kiện được sở hữu Căn Hộ theo quy định pháp luật và đủ điều kiện để ký kết Hợp Đồng này và mua Căn Hộ; cụ thể, trong trường hợp Bên Mua là tổ chức hoặc cá nhân nước ngoài thì phải thỏa mãn các điều kiện cho tổ chức và cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà tại Việt Nam.
- (o) Tôn trọng và không thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng đến quyền sở hữu và hoạt động kinh doanh của Bên Bán trong Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán và các chủ sở hữu, sử dụng khác trong Tòa Nhà;
- (p) Chịu trách nhiệm bảo quản, sử dụng và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật trong trường hợp gây ra hư hỏng, thiệt hại đối với Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà;
- (q) Chịu trách nhiệm trong việc sử dụng Căn Hộ của những người được Bên Mua cho phép sử dụng Căn Hộ như chính Bên Mua là người sử dụng Căn Hộ và đảm bảo những người đó tuân thủ Nội Quy Quản Lý Và Sử Dụng Tòa Nhà, tôn trọng quyền của các chủ sở hữu, sử dụng khác trong Tòa Nhà; và
- (r) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của Hợp Đồng này và theo quy định pháp luật.

## Điều 9. TRÁCH NHIỆM NỘP THUẾ, PHÍ VÀ LỆ PHÍ



Phòng 2105, Tòa Nhà Mễ Linh Point,  
2 Ngõ Đức Kế, Quận 1, TP.HCM  
www.hausneo.vn

20

# HAUSneo

- 9.1 Bên Bán có trách nhiệm thực hiện tất cả các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán theo quy định của Hợp Đồng này và theo quy định pháp luật.
- 9.2 Bên Mua có trách nhiệm nộp đầy đủ các khoản thuế, phí, lệ phí và các nghĩa vụ tài chính khác thuộc trách nhiệm của Bên Mua đúng thời hạn, bao gồm các nghĩa vụ sau:
- (a) Bên Mua nộp cho Bên Bán, theo quy định tại Phụ Lục 02 của Hợp Đồng này, thuế giá trị gia tăng từ việc mua Căn Hộ, phí bảo trì Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà và phí quản lý, vận hành Tòa Nhà được nêu tại Điều 3.2(a) của Hợp Đồng này;
  - (b) Bên Mua trực tiếp thanh toán hoặc thông qua Bên Bán thanh toán các khoản phí, lệ phí và chi phí liên quan đến việc mua Căn Hộ và thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua được nêu tại các Điều 3.2(b) và 3.2(c) của Hợp Đồng này;
  - (c) Bên Mua, kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ, hàng tháng hoặc theo thời hạn do các bên thỏa thuận, nộp các khoản phí được nêu tại các Điều 3.2(d), 3.2(e), và 3.2(f) của Hợp Đồng này cho các nhà cung cấp dịch vụ, Ban Quản Trị và/hoặc Đơn Vị Quản Lý; và
  - (d) Các khoản thuế, phí, lệ phí và chi phí khác thuộc trách nhiệm của Bên Mua theo quy định của Hợp Đồng này và theo quy định pháp luật.

## ĐIỀU 10. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

- 10.1 Bên Mua được toàn quyền thực hiện các giao dịch đối với Căn Hộ theo quy định pháp luật sau khi Giấy Chứng Nhận được cấp và bàn giao cho Bên Mua và Bên Mua đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này.
- 10.2 Trường hợp sau khi ký kết Hợp Đồng này và trước khi Giấy Chứng Nhận được cấp cho Bên Mua, Bên Mua có nhu cầu thế chấp Hợp Đồng này cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để vay vốn phục vụ việc thanh toán Giá Bán Căn Hộ thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán hỗ trợ Bên Mua trong các thủ tục cần thiết theo yêu cầu của tổ chức tín dụng đó và theo quy định pháp luật.
- 10.3 Trường hợp sau khi ký kết Hợp Đồng này và trước khi hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua được nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Bên Mua có nhu cầu chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba, thì Bên Mua phải thông báo trước cho Bên Bán bằng văn bản theo mẫu quy định tại Phụ Lục 06 của Hợp Đồng này để Bên Bán hỗ trợ Bên Mua trong các thủ tục cần thiết. Bên Mua và bên thứ ba phải thực hiện thủ tục chuyển nhượng Hợp Đồng này theo đúng quy định của pháp luật nhà ở và pháp luật liên quan tại từng thời điểm và phải đáp ứng đủ các điều kiện quy định tại Điều 10.4 dưới đây. Bên Bán sẽ không thu thêm bất kỳ khoản phí chuyển nhượng Hợp Đồng nào khi làm thủ tục xác nhận cho việc Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng này.



Phòng 2105, Tòa Nhà Mễ Linh Point,  
7 Ngõ Đức Kế, Quận 1, TP.HCM  
www.hausneo.vn

21

10.4 Bên Bán chỉ xác nhận cho việc Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba và điều chỉnh lại Hợp Đồng này với bên mua là bên nhận chuyển nhượng đó hoặc ký Hợp Đồng mua bán Căn Hộ mới với bên nhận chuyển nhượng, tùy trường hợp theo quyết định của Bên Bán phù hợp với quy định pháp luật, nêu các điều kiện sau đây được đáp ứng đầy đủ:

- (a) Bên Mua đã hoàn thành các nghĩa vụ thanh toán đến hạn và/hoặc quá hạn liên quan đến Căn Hộ cho Bên Bán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này. Mọi khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán tính đến thời điểm chuyển nhượng Hợp Đồng này sẽ không được hoàn lại mà sẽ được kết chuyển cho bên nhận chuyển nhượng. Theo đó mọi quyền lợi, trách nhiệm và nghĩa vụ của Bên Mua sẽ chuyển sang cho bên nhận chuyển nhượng kể từ ngày Bên Bán ký xác nhận vào Hợp Đồng hoặc văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng này giữa Bên Mua và bên nhận chuyển nhượng;
- (b) Hợp Đồng hoặc văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng này giữa Bên Mua và bên nhận chuyển nhượng phải được lập theo mẫu do pháp luật quy định (nếu có) và phải được chứng nhận bởi công chứng viên của tổ chức hành nghề công chứng có thẩm quyền;
- (c) Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế thu nhập từ việc chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba và các khoản phí, lệ phí khác (nếu có) cho Nhà nước và cho Bên Bán. Bên Bán không phải chịu trách nhiệm đối với bất kỳ khoản thuế, phí, lệ phí và các chi phí khác liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp Đồng này giữa Bên Mua và bên nhận chuyển nhượng;
- (d) Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng này từ Bên Mua phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp Đồng này; và
- (e) Trong Hợp Đồng hoặc văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng, Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng này từ Bên Mua phải cam kết tuân thủ và tiếp tục thực hiện đúng các thỏa thuận giữa Bên Bán và Bên Mua trong Hợp Đồng này.

10.5 Tất cả các quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ của Hai Bên trong Hợp Đồng này sẽ là quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ ràng buộc đối với các bên kể nhiệm và các bên nhận chuyển nhượng được phép tương ứng của họ. Trong trường hợp Bên Mua (là cá nhân) chết hoặc bị Tòa án tuyên bố là đã chết, hoặc Bên Mua là doanh nghiệp bị phá sản hoặc giải thể, (những) người thừa kế của Bên Mua được kế thừa bất kỳ và toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng này theo quy định pháp luật về thừa kế hoặc pháp luật doanh nghiệp về giải thể, phá sản.

## Điều 11 SỞ HỮU RIÊNG VÀ SỞ HỮU CHUNG TRONG TÒA NHÀ

11.1 Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua theo quy định trong Hợp Đồng này.



Phòng 2105, Toà Nhà Mễ Linh Point,  
7 Ngõ Đức Kế, Quận 1, TP.HCM  
www.hausneo.vn

22

- 11.2 Bên Bán được quyền sở hữu riêng đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán theo quy định trong Hợp Đồng này
- 11.3 Phần diện tích 1.014,5 m<sup>2</sup> để xe ô tô tại tầng trệt và tầng 1 của Tòa Nhà thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán, Bên Bán có toàn quyền quyết định có chuyển nhượng cho Bên Mua và/hoặc các chủ sở hữu khác trong Tòa Nhà hay không, hoặc giữ lại để cho thuê. Trong trường hợp này, việc bố trí cho thuê chỗ để xe ô tô của Tòa Nhà phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu trong Tòa Nhà trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng.
- 11.4 Bên Bán, Bên Mua và các chủ sở hữu khác trong Tòa Nhà có quyền sử dụng, sở hữu chung đối với Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà được quy định tại Điều 100 Luật Nhà Ở, bao gồm:
- (a) 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 Tòa Nhà, tường phân chia các Căn Hộ, sàn và mái của Phần Sở Hữu Chung, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu Của Tòa Nhà
  - (b) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với Tòa Nhà, 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;
  - (c) Các công trình công cộng trong khu vực Tòa Nhà nhưng không thuộc diện Bên Bán đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung Dự Án đã được phê duyệt; bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình công cộng khác
  - (d) Nhà sinh hoạt cộng đồng của Tòa Nhà; và
  - (e) Nơi để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh; và
  - (f) Phần diện tích còn lại của Tòa Nhà không thuộc về diện tích sở hữu riêng của Bên Mua hoặc các chủ sở hữu Căn Hộ khác trong Tòa Nhà hoặc Phần Sở Hữu Riêng của Bên Bán

## Điều 12 TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC BÊN DO VI PHẠM NGHĨA VỤ

- 12.1 Hai Bên thống nhất rằng khi Bên Mua đã thanh toán đủ Giá Bán Căn Hộ theo tiến độ quy định trong Hợp Đồng này mà Bên Bán chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo thời hạn quy định tại Điều 5.2 của Hợp Đồng này, thì hình thức xử lý vi phạm đối với Bên Bán như sau:



- (a) Nếu quá 180 (một trăm tám mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến, thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm bằng 0,05%/ngày trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán và được tính trên số ngày chậm bàn giao từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến đến Ngày Bàn Giao Căn Hộ;
- (b) Nếu quá 18 tháng kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến, thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này với thỏa thuận gia hạn thời điểm bàn giao Căn Hộ hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng mà không bị xem là vi phạm và có quyền áp dụng quy định tương ứng tại Điều 14 của Hợp Đồng này.
- 12.2 Hai Bên thống nhất rằng khi Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo tiến độ quy định trong Hợp Đồng này thì hình thức xử lý vi phạm đối với Bên Mua như sau:
- (a) Nếu quá 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày đến hạn phải thanh toán nhưng không quá 90 ngày mà Bên Mua không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ Giá Bán Căn Hộ theo quy định của Hợp Đồng này thì Bên Mua ngoài việc phải thanh toán số tiền đến hạn thanh toán, phải nộp cho Bên Bán khoản tiền phạt vi phạm bằng 0,05%/ngày trên tổng số tiền chậm thanh toán và được tính từ ngày đến hạn phải thanh toán cho đến ngày Bên Bán nhận được khoản tiền thanh toán chậm trễ;
- (b) Nếu quá 90 ngày mà bên Mua không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ Giá Bán Căn Hộ theo quy định của Hợp Đồng này thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này mà không bị xem là vi phạm và áp dụng quy định tương ứng tại Điều 14 của Hợp Đồng này.

## Điều 13 SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG

- 13.1 Hai Bên thống nhất rằng Sự Kiện Bất Khả Kháng là sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép có thể bao gồm các sự kiện sau:
- (a) Do thiên tai; hỏa hoạn; bệnh dịch; chiến tranh (có tuyên bố hay không); tình trạng khẩn cấp quốc gia; đình công, bãi công; nổi loạn, phá hoại;
- (b) Do thay đổi trong chủ trương, chính sách, pháp luật của Nhà nước; việc thực hiện các quy định, quyết định, lệnh, hay chỉ thị của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; sự chậm trễ của cơ quan, cán bộ Nhà nước có thẩm quyền hoặc bất kỳ tòa án có thẩm quyền nào không do lỗi của các Bên; và
- (c) Các trường hợp khác do pháp luật quy định.

Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng.

- 13.2 Việc không thực hiện hoặc trì hoãn thực hiện nghĩa vụ Hợp Đồng của một Bên sẽ không bị xem là vi phạm Hợp Đồng hoặc không làm phát sinh khiếu nại đối



Phòng 2105, Tòa Nhà Mễ Linh Point,  
2 Ngõ Đức Kế, Quận 1, TP.HCM  
www.hausneo.vn

24

# HUSneo

với vi phạm đó nếu có nguyên nhân phát sinh từ hay liên quan đến Sự Kiện Bất Khả Kháng tại Điều 13.1 với các điều kiện:

- (a) Sự Kiện Bất Khả Kháng là nguyên nhân trực tiếp cản trở hoặc gây chậm trễ việc thực hiện nghĩa vụ Hợp Đồng của Bên bị tác động;
  - (b) Bên bị tác động đã cố gắng áp dụng mọi khả năng có thể để khắc phục tác hại của Sự Kiện Bất Khả Kháng;
  - (c) Bên bị tác động phải thông báo ngay cho Bên kia về việc xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng và, trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng, gửi cho Bên kia một thông báo bằng văn bản nêu rõ các biện pháp khắc phục được áp dụng và cung cấp các thông tin về Sự Kiện Bất Khả Kháng gây cản trở cho việc thực hiện Hợp Đồng;
  - (d) Bên bị tác động tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ khác quy định trong Hợp Đồng mà không bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng
- 13.3 Hai Bên phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ Hợp Đồng bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng khi Sự Kiện Bất Khả Kháng không còn, trừ trường hợp quy định tại Điều 14.2(d) của Hợp Đồng

## Điều 14 CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

- 14.1 Không phụ thuộc vào các quy định khác trong Hợp Đồng này, ngoại trừ các trường hợp nêu tại Điều 14.1 này, các Bên đồng ý rằng không Bên nào được đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này vì bất cứ lí do gì nếu không được Bên kia chấp thuận trước bằng văn bản. Hợp Đồng này được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây
- (a) Hai Bên cùng đồng ý bằng văn bản chấm dứt Hợp Đồng này;
  - (b) Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng khi Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ theo Điều 12.1(b) của Hợp Đồng
  - (c) Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp Đồng khi Bên Mua không nhận bàn giao Căn Hộ theo Điều 5.3 hoặc Bên Mua chậm thanh toán theo Điều 12.2(b) của Hợp Đồng
  - (d) Bên Mua không đủ điều kiện để ký kết Hợp Đồng này, để mua và sở hữu Căn Hộ theo pháp luật như quy định tại Điều 8.2(n); hoặc
  - (e) Một trong Hai Bên đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này mà không bị xem là vi phạm Hợp Đồng khi Bên đó bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng mà không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng trong thời hạn 90 (chín mươi) ngày, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng và Hai Bên không có thỏa thuận nào khác, với điều kiện là Bên mong muốn chấm dứt Hợp Đồng đã tuân thủ các điều kiện quy định tại Điều 13.2 của Hợp Đồng.



Phòng 2105, Tòa Nhà Mễ Linh Point,  
2 Ngõ Đức Kế, Quận 1, TP.HCM  
www.hausneo.vn

25

quy định của pháp luật nhà ở và công bố công khai cho các Chủ Sở Hữu Của Tòa Nhà.

- 15.4 Nội Quy Quản Lý Và Sử Dụng Tòa Nhà bổ sung cho những điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này. Trường hợp có mâu thuẫn giữa quy định của Nội Quy Quản Lý Và Sử Dụng Tòa Nhà và quy định của Hợp Đồng, các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng sẽ được ưu tiên áp dụng; những quy định chưa phù hợp của Nội Quy Quản Lý Và Sử Dụng Tòa Nhà sẽ được điều chỉnh lại theo quy định tại các Điều 15.2 và 15.3 nêu trên.

## Điều 16. CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN

### 16.1 Bên Bán cam đoan

- (a) Bên Bán có quyền đầu tư xây dựng và kinh doanh Dự Án theo Hồ Sơ Pháp Lý Dự Án đã được phê duyệt;
- (b) Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng thuộc quyền sở hữu của Bên Bán và không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cầm giao dịch theo quy định của pháp luật và
- (c) Căn Hộ sẽ được Bên Bán đầu tư xây dựng phù hợp với thỏa thuận của Các Bên trong Hợp Đồng này.

### 16.2 Bên Mua cam đoan

- (a) Bên Mua đã được Bên Bán cung cấp tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Căn Hộ và đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Dự Án và Căn Hộ;
- (b) Bên Mua sẽ tuân thủ các quy định về Quản Lý và Sử Dụng Tòa Nhà;
- (c) Trong trường hợp chuyển nhượng Hợp Đồng theo qui định tại Điều 10.3 và Điều 10.4 của Hợp Đồng này, bên nhận chuyển nhượng sẽ thừa nhận và thực hiện tất cả các quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng và sẽ ký kết Hợp Đồng mới về mua bán Căn Hộ với Bên Bán;
- (d) Bên Bán sẽ không chịu bất kỳ rủi ro hay nghĩa vụ nào phát sinh từ việc chuyển nhượng Hợp Đồng theo Điều 10.3 và Điều 10.4 của Hợp Đồng này;
- (e) Số tiền mà Bên Mua thanh toán cho Giá Bán Căn Hộ theo Hợp Đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm và Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với Hai Bên nếu có tranh chấp về khoản tiền này giữa Bên Mua và bất kỳ bên thứ ba nào; và
- (f) Bên Mua thuộc đối tượng được mua và sở hữu nhà ở theo quy định pháp luật.

### 16.3 Hai Bên cam đoan và cam kết:

- (a) Việc ký kết Hợp Đồng này là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối



Phòng 2105, Tòa Nhà Mè Linh Point,  
2 Ngõ Đức Kế, Quận 1, TP.HCM  
www.hausneo.vn

27

- b) Tài sản mua bán đang được thế chấp tại Ngân hàng. Hai bên đồng ý rằng không bên nào giải chấp tài sản mua bán.
- (c) Hai Bên đồng ý rằng, trường hợp có sai sót trong việc nhập thông tin, số liệu hoặc sai sót do tính toán trong Hợp Đồng này hoặc trong các Phụ Lục đính kèm, mà Bên Bán hoặc Bên Mua chứng minh được thông tin, số liệu đó là không chính xác thì Hai Bên đồng ý cùng nhau điều chỉnh các sai sót đó đến mức độ thể hiện cao nhất ý chí của Hai Bên khi xác lập Hợp Đồng này và Hai Bên sẽ chấp nhận các số liệu, thông tin điều chỉnh đó; và
- (d) Hai Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng này, bao gồm những sửa đổi, bổ sung do Hai Bên lập thành văn bản (nếu có).

## Điều 17. THÔNG BÁO

- 17.1 Mọi thông báo, đề nghị, yêu cầu hoặc thư từ giao dịch phát sinh liên quan Hợp Đồng này ("Thông Báo") do một Bên gửi cho Bên kia phải lập thành văn bản và gửi đến địa chỉ dưới đây, trừ khi có thay đổi theo thông báo bằng văn bản của Các Bên:

### Gửi cho Bên Bán

#### CÔNG TY TNHH AHC BẢO MINH

Địa chỉ : Số 40 Đặng Dung, Phường Tân Định, Quận 1, TP. HCM

Fax : (8428) 3526 7776

Email : cs@ezland.vn

Người nhận : Phòng dịch vụ khách hàng

### Gửi cho Bên Mua:

Ông/Bà :

Địa chỉ : Công ty TNHH Xây Dựng Phát Triển Việt Nam, tầng 8 tòa nhà Harbour View Tower, số 35 Nguyễn Huệ, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Fax : .....

Email : .....@gmail.com

- 17.2 Thông Báo do Bên Bán gửi cho Bên Mua sẽ được xem là đã được Bên Bán gửi đến mỗi Bên Mua trong trường hợp có nhiều người cùng mua chung Căn Hộ nếu đã gửi và được nhận bởi Người Được Ủy Quyền.
- 17.3 Mọi Thông Báo do một Bên gửi cho Bên kia theo Hợp Đồng này sẽ xem như được Bên kia nhận: (i) vào ngày nhận nếu giao tận tay có ký nhận; hoặc (ii) vào ngày bên gửi nhận được bằng chứng xác nhận đã chuyển fax thành công, trong



Phòng 2105, Toà Nhà Mè Linh Point,  
7 Ngõ Đức Kế, Quận 1, TP.HCM  
www.hausneo.vn

# HAUSNEO

phát chuyển nhanh hoặc thư bảo đảm. Trong các trường hợp này, nếu ngày tương ứng rơi vào ngày chủ nhật hoặc ngày lễ của Việt Nam thì các Thông Báo nói trên sẽ được xem như Bên kia nhận được vào ngày làm việc tiếp theo.

- 17.4 Một Bên phải thông báo bằng văn bản cho Bên còn lại biết nếu có thay đổi thông tin nêu tại Điều 17.1 trên. Nếu có thay đổi mà không thông báo thì Bên còn lại không chịu trách nhiệm về việc Bên có thay đổi không nhận được Thông Báo.

## Điều 18. LUẬT ĐIỀU CHỈNH VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

- 18.1 Hợp Đồng này sẽ được hiểu, diễn giải và điều chỉnh theo pháp luật Việt Nam.
- 18.2 Bất cứ tranh chấp nào phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp Đồng này sẽ được giải quyết một cách thiện chí thông qua thương lượng, hòa giải giữa Các Bên. Nếu tranh chấp không được giải quyết bằng thương lượng, hòa giải thì bất kỳ Bên nào cũng có thể đưa tranh chấp ra trước Tòa án có thẩm quyền của Việt Nam để giải quyết. Bên thua kiện có trách nhiệm chịu mọi phí tổn liên quan đến việc kiện.

## Điều 19. ĐIỀU KHOẢN CHUNG

- 19.1 Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký. Hợp Đồng này cùng với các Phụ Lục Hợp Đồng (bao gồm bất kỳ và tất cả các sửa đổi, bổ sung theo từng thời điểm) sẽ tạo thành toàn bộ thỏa thuận giữa Các Bên và thay thế mọi thỏa thuận, ghi nhớ bằng văn bản hoặc bằng miệng trước đây liên quan đến nội dung cơ bản của Hợp Đồng này.
- 19.2 Trong trường hợp một hoặc nhiều điều, khoản, điểm trong Hợp Đồng này bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các điều, khoản, điểm khác của Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với Hai Bên. Hai Bên thống nhất rằng các điều, khoản, điểm bị vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành sẽ được điều chỉnh theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của Hai Bên.
- 19.3 Mọi sửa đổi hoặc bổ sung Hợp Đồng này đều phải được lập thành văn bản và được Các Bên, hoặc đại diện có thẩm quyền của Các Bên ký tên, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.
- 19.4 Hợp Đồng này được lập thành 03 (ba) bản có giá trị pháp lý như nhau, Bên Mua hoặc Người Được Ủy Quyền giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 02 (hai) bản để lưu trữ và làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

Trong trường hợp Bên Mua là người Việt Nam định cư ở nước ngoài hoặc là người nước ngoài và Bên Mua có yêu cầu thì Hợp Đồng này sẽ được lập thêm 02 (hai) bản gốc bằng tiếng Anh, mỗi Bên giữ 01 (một) bản. Trong trường hợp có sai biệt giữa hai ngôn ngữ thì bản tiếng Việt sẽ được ưu tiên sử dụng.



Phòng 2105, Tòa Nhà Mễ Linh Point,  
2 Ngõ Đức Kế, Quận 1, TP.HCM  
www.hausneo.vn

29

# HAUSNEO

Các Bên đã đọc toàn bộ nội dung, hiểu rõ và đồng ý tuân thủ đầy đủ các quy định của Hợp Đồng này. **ĐỂ LAM BẰNG CHỨNG**, Hợp Đồng này đã được Các Bên ký kết vào ngày được ghi ở trang đầu tiên của Hợp Đồng này.

**BÊN BÁN**

**CÔNG TY TNHH AMC BẢO MINH**



**LIÊN THỊ PHƯỢNG**

**BÊN MUA**

A large, stylized handwritten signature in black ink, written over a horizontal line.



Phòng 2105, Tòa Nhà Mè Linh Point,  
2 Ngõ Đức Kế, Quận 1, TP.HCM  
[www.hausneo.vn](http://www.hausneo.vn)

30



## PHỤ LỤC 02: TIỀN NHÌ BÊN AN GIÁ BÁN CĂN HỘ, THUẾ VÀ CÁC LOẠI PHÍ

### A GIÁ BÁN CĂN HỘ VÀ THUẾ GIÁ TRỊ GIA TĂNG:

- Giá bán 01m<sup>2</sup> (một mét vuông) Diện Tích Sử dụng Căn Hộ (đã bao gồm tiền sử dụng đất mà Bên Bán đã nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền) là: **20.651.070 VND** (bằng chữ: Hai mươi triệu, sáu trăm năm mươi một ngàn, bảy mươi đồng chẵn).
  - Giá Bán Căn Hộ mà Bên Mua phải thanh toán là: **1.067.666.317 VND** (bằng chữ: Một tỷ, sáu mươi bảy triệu, sáu trăm sáu mươi ngàn, ba trăm mười bảy đồng chẵn).
  - Trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ theo đo đạc thực tế ghi nhận trong Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ tăng lên hoặc giảm xuống vượt quá 2% (hai phần trăm) so với Diện Tích Căn Hộ ghi nhận trong Hợp Đồng, thì Các Bên đồng ý điều chỉnh lại Giá Bán Căn Hộ tăng lên hoặc giảm xuống để ghi nhận việc tăng hoặc giảm nhưng chỉ đối với phần diện tích cao hơn hoặc thấp hơn vượt quá 2% (hai phần trăm) và một Bên sẽ thanh toán cho Bên kia (tùy từng trường hợp) khoản tiền chênh lệch đó không muộn hơn 07 (bảy) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ.
- Thuế giá trị gia tăng ("Thuế GTGT") từ việc mua Căn Hộ (không tính trên tiền sử dụng đất mà Bên Bán đã nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền) mà Bên Mua phải thanh toán là: **106.766.032 VND** (bằng chữ: Một trăm lẻ sáu triệu, bảy trăm sáu mươi sáu ngàn, ba mươi hai đồng chẵn).
- Trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác, việc thanh toán Giá Bán Căn Hộ theo Hợp Đồng này được thực hiện nhiều lần theo tiến độ sau:

Lần	Tỉ lệ (%) Giá Bán Căn Hộ	Thành tiền (VND) chưa bao gồm Thuế GTGT	Thuế GTGT tương ứng (VNĐ)	Cộng số tiền thanh toán (VND) đã bao gồm Thuế GTGT	Thời hạn thanh toán
Lần 1	30%	320.298.095	32.029.810	352.327.905	Khi ký Hợp Đồng này.
Lần 2	0%	0	0	0	05-02-18
Lần 3	1%	10.676.603	1.067.660	11.744.263	08-03-18
Lần 4	1%	10.676.603	1.067.660	11.744.263	07-04-18
Lần 5	1%	10.676.603	1.067.660	11.744.263	08-05-18
Lần 6	1%	10.676.603	1.067.660	11.744.263	07-06-18



Lần	Tỉ lệ (%) Giá Bán Căn Hộ	Thành tiền (VNĐ) chưa bao gồm Thuế GTGT	Thuế GTGT tương ứng (VNĐ)	Cộng số tiền thanh toán (VNĐ) đã bao gồm Thuế GTGT	Thời hạn thanh toán
Lần 7	1%	10.676.603	1.067.660	11.744.263	08-07-18
Lần 8	1%	10.676.603	1.067.660	11.744.263	07-08-18
Lần 9	1%	10.676.603	1.067.660	11.744.263	07-09-18
Lần 10	1%	10.676.603	1.067.660	11.744.263	07-10-18
Lần 11	1%	10.676.603	1.067.660	11.744.263	07-11-18
Lần 12	1%	10.676.603	1.067.660	11.744.263	07-12-18
Lần 13	1%	10.676.603	1.067.660	11.744.263	07-01-19
Lần 14	1%	10.676.603	1.067.660	11.744.263	06-02-19
Lần 15	1%	10.676.603	1.067.660	11.744.263	09-03-19
Lần 16	1%	10.676.603	1.067.660	11.744.263	08-04-19
Lần 17	1%	10.676.603	1.067.660	11.744.263	09-05-19
Lần 18	1%	10.676.603	1.067.660	11.744.263	08-06-19
Lần 19	1%	10.676.603	1.067.660	11.744.263	09-07-19
Lần 20	48%	512.476.955	51.247.700	563.724.655	Ngày Bàn Giao Căn Hộ theo quy định tại Hợp Đồng mua bán.
Lần 21	5%	53.383.016	5.338.302	58.721.318	Ngày Bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
Tổng cộng	100%	1.067.660.317	106.766.032	1.174.426.349	

11/10  
 CC  
 BACH  
 B.

**B. PHÍ BẢO TRÌ PHẦN SỞ HỮU CHUNG CỦA TÒA NHÀ:**

1. Phí bảo trì Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà mà Bên Mua phải thanh toán là 21.353.206 VNĐ (bằng chữ: Hai mươi một triệu, ba trăm năm mươi ba ngàn, hai trăm lẻ sáu đồng chẵn) (tương đương 2% Giá Bán Căn Hộ).
2. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán một lần toàn bộ phí bảo trì Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà cho Bên Bán kể từ ngày nhận Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ của Bên Bán và trước thời điểm ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ. Bên Bán có quyền áp dụng biện pháp quy định tại Điều 12.2(a) của Hợp Đồng trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán phí bảo trì Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà.



Phòng 2105, Toà Nhà Mễ Linh Point,  
 2 Ngô Đức Kế, Quận 1, TP.HCM  
 www.hausneo.vn

3. Trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày thu đủ phí bảo trì của Bên Mua theo quy định tại Hợp Đồng này, Bên Bán có trách nhiệm gửi khoản tiền này vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm mở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để tạm quản lý. Trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày có quyết định công nhận Ban Quản Trị Tòa Nhà của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nơi Tòa Nhà tọa lạc, Bên Bán có trách nhiệm chuyển giao kinh phí bảo trì (bao gồm cả lãi suất tiền gửi) cho Ban Quản Trị quản lý để phục vụ việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà theo quy định pháp luật.
4. Trong trường hợp kinh phí bảo trì đã thu không đủ để thực hiện việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà thì Bên Bán hoặc Ban Quản Trị, tùy thời điểm, có quyền yêu cầu và các Chủ Sở Hữu Của Tòa Nhà có trách nhiệm đóng góp thêm kinh phí bảo trì theo tỷ lệ tương ứng với phần diện tích sử dụng thuộc sở hữu riêng của mình theo quy định của pháp luật.

## C. PHÍ QUẢN LÝ VẬN HÀNH TÒA NHÀ:

1. Phí quản lý vận hành Tòa Nhà là 8,000 VND/m<sup>2</sup>/tháng (bằng chữ: tám ngàn đồng cho một mét vuông mỗi tháng), chưa bao gồm Thuế GTGT.

Mức phí quản lý vận hành Tòa Nhà nêu trên được áp dụng từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ cho đến khi Hội Nghị Tòa Nhà quyết định mức phí mới và Ban Quản Trị thỏa thuận và thống nhất được với Đơn Vị Quản Lý về mức phí mới này.

2. Phí quản lý vận hành Tòa Nhà được tính theo Diện Tích Sử dụng Căn Hộ ghi trong Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ và được thu hàng tháng. Bên Mua có trách nhiệm nộp phí quản lý vận hành Tòa Nhà của tháng đầu tiên cho Bên Bán vào hoặc trước Ngày Bàn Giao Căn Hộ và của từng tháng tiếp theo trong vòng 05 (năm) ngày đầu tiên của tháng tiếp theo, dù Bên Mua có thực tế sử dụng hay không sử dụng Căn Hộ từ khi nhận bàn giao.
3. Phí quản lý vận hành Tòa Nhà được sử dụng để thực hiện các công việc, dịch vụ sau cho Tòa Nhà: (i) vận hành, kiểm tra, bảo dưỡng, làm vệ sinh, đổi với hệ thống chiếu sáng tại Phần Sở Hữu Chung, thang bộ, thang máy và máy móc thang máy, điều hoà nhiệt độ, đồng hồ điện và các đồng hồ khác, báo cháy và các báo động khác, thiết bị phòng và chữa cháy, máy phát điện và tất cả các máy móc, thiết bị khác tại hoặc phục vụ Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà; (ii) cung cấp dịch vụ vệ sinh, diệt côn trùng trong Phần Sở Hữu Chung, vệ sinh các dụng cụ chứa, máy móc và thiết bị xử lý chất thải, nước thải và các dịch vụ xử lý rác; (iii) dịch vụ bảo vệ cho Tòa Nhà, chăm sóc cây xanh, chi phí điện, nước cho hệ thống điều hoà tại khu vực thuộc Phần Sở Hữu Chung; (iv) quản lý và công việc hành chính chung; và (v) chi phí khác cho mục đích duy trì các Tiện Ích Chung trong Tòa Nhà nhằm đảm bảo sự vận hành của Tòa Nhà trong điều kiện phù hợp.
4. Phí quản lý vận hành Tòa Nhà không bao gồm phí bảo trì Phần Sở Hữu Chung, phí giữ xe và phí sử dụng các dịch vụ mà Bên Mua sử dụng cho Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua.
5. Hai Bên thống nhất rằng Bên Bán được quyền điều chỉnh phí quản lý vận hành Tòa Nhà cho phù hợp với thực tế tại từng thời điểm. Sau khi Ban Quản Trị được



Phòng 2105, Tòa Nhà Mê Linh Point,  
2 Ngõ Đức Kế, Quận 1, TP.HCM  
www.hausneo.vn

43

# HAUSNEO

thành lập và được công nhận bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền thi danh mục các công việc, dịch vụ, mức phí và việc đóng phí quản lý vận hành Tòa Nhà sẽ do Hội nghị Tòa Nhà quyết định và do Ban Quản Trị thỏa thuận với Đơn Vị Quản Lý.

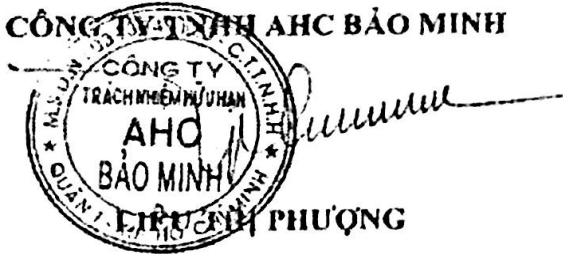
## D. CÁC KHOẢN THUẾ, PHÍ VÀ LỆ PHÍ KHÁC

Bên Bán hoặc Bên Mua có trách nhiệm phải thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí khác thuộc trách nhiệm của mình được xác định theo quy định trong Hợp Đồng này.

BÊN BÁN

BÊN MUA

CÔNG TY TNHH AHC BẢO MINH



Phòng 2105, Tòa Nhà Mễ Linh Point,  
2 Ngõ Đức Kế, Quận 1, TP.HCM  
[www.hausneo.vn](http://www.hausneo.vn)

44