

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

Hà Nội, ngày 15 tháng 11 năm 2021

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN THƯƠNG PHẨM NHÀ HÌNH THÀNH  
TRONG TƯƠNG LAI**

(Số: 0211/2021/HĐMBTPN/HTQ – ROSE)

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Bộ Luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10 tháng 9 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Các căn cứ pháp lý khác;

Hai bên chúng tôi gồm:

**I. BÊN BÁN THƯƠNG PHẨM NHÀ HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI**

(sau đây gọi tắt là **Bên bán**):

Tên doanh nghiệp: **CÔNG TY CỔ PHẦN HTQ VIỆT NAM**

Địa chỉ: Tầng 6, số 47A Huỳnh Thúc Kháng, P Láng Hạ, Q Đống Đa, TP Hà Nội

Mã số thuế: 0105794504

Số tài khoản: 818536666

Ngân hàng: VP Bank-Chi nhánh SME Cầu Giấy

Đại diện: Ông Nguyễn Thành Trung Chức vụ: **Chủ Tịch HĐQT**

**II. BÊN MUA THƯƠNG PHẨM NHÀ HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI**

(sau đây gọi tắt là **Bên mua**):

Tên doanh nghiệp: **CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN HOA HỒNG**

Địa chỉ trụ sở chính: Lô CX0- Khu Đô Thị Văn Khê- Phường La Khê- Quận Hà Đông-Thành phố Hà Nội, Việt Nam

GCNĐKDN số: 0109572125

Số tài khoản: 000095913268

Ngân hàng: Thương mại Cổ Phần Quân Đội (MB bank) - CN Tây HN

Chủ tài khoản: Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Hoa Hồng

Đại diện công ty: **Ông Vũ Văn Nam** Chức vụ: **Phó Tổng Giám Đốc**

Hai bên chúng tôi thống nhất ký kết hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng với các nội dung sau đây:

**Điều 1. 1. Các thông tin về nhà, công trình xây dựng**

- Khu thương mại shophouse 1 với 40 căn với diện tích 3.238,3 m<sup>2</sup> ( SH 1);
- Khu thương mại shophouse 2 với 39 căn với diện tích 3.165,3 m<sup>2</sup> ( SH 2);
- Khu thương mại shophouse 3 với 15 căn với diện tích 1.242,2 m<sup>2</sup> ( SH3);

**2 Địa điểm, công trình xây dựng:**

Dự Án: Khu tổ hợp dịch vụ HTQ ( Luxury – Nghi Sơn)

Xã Hải Bình, Huyện Tĩnh Gia – thuộc lô đất TMĐT 11 – khu đô thị số 3, khu kinh tế Nghi Sơn.

**3. Quy mô dự án: 18.663,7 m<sup>2</sup>**

Được cấp giấy chứng nhận đầu tư số: 6180516080 ngày 29/01/2018 do Ban quản lý khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp tỉnh Thanh Hóa cấp.

**4. Giấy tờ về đất đai:** Dự án đã được Sở Tài nguyên môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CK 589741 ngày 29/12/2017 ( thời hạn sử dụng đến ngày 04/06/2065)

**Điều 2. Giá bán nhà, công trình xây dựng**

Giá bán toàn bộ 94 căn shophouse ( SH1, SH2, SH3) tương đương với:

7.645,8 m<sup>2</sup> x 15,000,000 VNĐ = 114,687,000,000 VNĐ

**(Bằng chữ: Một trăm mười bốn tỷ, sáu trăm tám mươi bảy triệu đồng )**

Giá bán này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế VAT

**Điều 3. Phương thức và thời hạn thanh toán**

1. Phương thức thanh toán: Thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức (theo pháp luật về thanh toán)

2. Thời hạn thực hiện thanh toán:

Thanh toán một lần sau khi bên mua hoàn thành việc bán đủ bảng hàng sẽ thanh toán cho bên bán với tổng số tiền là: 114,687,000,000 VNĐ **(Bằng chữ: Một trăm mười bốn tỷ, sáu trăm tám mươi bảy triệu đồng)**





**Điều 4. Điều kiện thỏa thuận:** Bên mua được quyền chuyển nhượng hợp đồng mua bán thương phẩm nhà hình thành trong tương lai cho các tổ chức và cá nhân có đủ năng lực pháp luật dân sự và năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật. ( Bên thứ 3 nhận chuyển nhượng)

**Điều 5. Thời hạn giao, nhận nhà công trình xây dựng và hồ sơ kèm theo**

Bên bán có trách nhiệm bàn giao nhà, công trình xây dựng kèm theo các trang thiết bị gắn với nhà, công trình xây dựng đó và giấy tờ pháp lý về nhà, công trình xây dựng nêu tại **Điều 1** của hợp đồng này cho Bên mua trong thời hạn là 36 tháng , kể từ ngày Bên mua thanh toán đủ số tiền mua nhà, công trình xây dựng (trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác):

**Điều 6. Bảo hành (theo quy định tại Điều 20 Luật Kinh doanh bất động sản)**

Bên bán có trách nhiệm bảo hành nhà, công trình xây dựng đã bán cho bên mua. Trường hợp nhà, công trình xây dựng đang trong thời hạn bảo hành thì bên bán có quyền yêu cầu tổ chức, cá nhân thi công xây dựng, cung ứng thiết bị có trách nhiệm thực hiện việc bảo hành theo quy định của pháp luật về xây dựng.

**Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của Bên bán**

1. Quyền của Bên bán (theo quy định tại Điều 21 Luật Kinh doanh bất động sản) cụ thể:

- a) Yêu cầu Bên mua thanh toán đủ tiền theo thời hạn và phương thức thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này;
- b) Yêu cầu bên mua phối hợp thực hiện các thủ tục mua bán trong thời hạn đã thỏa thuận (thủ tục thanh toán, tài chính, giấy tờ);
- c) Yêu cầu bên mua bồi thường thiệt hại do lỗi của bên mua gây ra;

2. Nghĩa vụ của Bên bán (theo quy định tại Điều 22 Luật Kinh doanh bất động sản) cụ thể:

- a) Thông báo cho bên mua các hạn chế về quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng (nếu có);
- b) Bảo quản nhà, công trình xây dựng đã bán trong thời gian chưa bàn giao cho bên mua;
- c) Thực hiện các thủ tục mua bán nhà, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật;
- d) Giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và hồ sơ có liên quan theo thỏa thuận trong hợp đồng;
- đ) Bảo hành nhà, công trình xây dựng đã bán theo quy định tại Điều 6 của Hợp đồng này;



- e) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;
- g) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật (nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác....)
- h) Các quyền và nghĩa vụ khác được quy định trong hợp đồng này;

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

1. Quyền của Bên mua (theo quy định tại Điều 23 Luật Kinh doanh bất động sản):

- a) Yêu cầu bên bán hoàn thành các thủ tục mua bán nhà, công trình xây dựng theo các điều khoản trong hợp đồng;
- b) Yêu cầu bên bán thực hiện đúng thỏa thuận tại Điều 4 trong hợp đồng; giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và hồ sơ có liên quan theo thỏa thuận trong hợp đồng;
- c) Yêu cầu bên bán bảo hành nhà, công trình xây dựng theo quy định tại Điều 6 của Hợp đồng này;

2. Nghĩa vụ của Bên mua (theo Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản)

- a) Thanh toán đủ tiền mua nhà, công trình xây dựng theo thời hạn và phương thức thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này;
- c) Phối hợp với bên bán thực hiện các thủ tục mua bán ( thủ tục thanh toán, tài chính, giấy tờ);
- d) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;
- e) Các quyền và nghĩa vụ khác được quy định trong hợp đồng này;

### **Điều 9. Chấm dứt hợp đồng**

9.1 Hợp đồng này sẽ chấm dứt nếu thuộc một trong các trường hợp sau đây:

- a) Hết thời hạn hợp đồng theo quy định tại điều 5;
- b) Theo thỏa thuận của các bên;

9.2 Dự án bị cơ quan Thẩm Quyền có văn bản dừng, chấm dứt hoặc thu hồi dự án;

### **Điều 10. Giải quyết tranh chấp**

Trường hợp các bên có tranh chấp về nội dung của hợp đồng này thì hai bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong trường hợp các bên không thương lượng được thì thống nhất chọn Tòa án hoặc trọng tài giải quyết theo quy định của pháp luật.

### **Điều 11. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng**

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 11 năm 2021