

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG DIỆN TÍCH TẦNG 4
KHU VỰC CẦU NỐI TỪ TÒA 103-CT1 SANG TÒA 104-CT1- CỤM CT1 –
DỰ ÁN USILK CITY

GIỮA

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ THĂNG LONG

Và

CÔNG TY TNHH THỂ DỤC THẨM MỸ HẢI LƯƠNG

Ngày 27 tháng 03 năm 2016

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG

DIỆN TÍCH MỘT PHẦN TẦNG 4 KHU VỰC CẦU NÓI TỪ TÒA 103-CT1 SANG
TÒA 104 CT1- CỤM CT1 – DỰ ÁN USILK CITY

Dự án: Khu đô thị mới Văn Khê, Hà Đông, Hà Nội

Số: 33./2016/HĐCN/T4-103-CT1

Căn cứ:

- Bộ Luật dân sự số 33/QH11 ngày 14 tháng 6 năm 2005;
- Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành (Luật nhà ở);
- Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Hợp đồng chuyển nhượng diện tích tầng 4 – tòa 101,102,103 Cụm CT1 số 14/2016/HĐCN/T4-101,102,103 –CT1 ngày 23/03/2016 giữa Bên chuyển nhượng là Công ty cổ phần Sông Đà Thăng Long và bên nhận chuyển nhượng là Công ty TNHH Thế Dục Thẩm Mỹ Hải Lương, PLHD ngày 26/03/2016
- Theo khả năng và nhu cầu của các bên.

HỢP ĐỒNG này được lập ngày 27 tháng 3 năm 2016 bởi và giữa các Bên sau đây:

I. MỘT BÊN LÀ: CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ THĂNG LONG

Địa chỉ: Khu đô thị mới Văn Khê, Hà Đông, Hà Nội
Người đại diện: Nguyễn Trí Dũng
Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị
Tài khoản số: 03201010021370 tại Ngân hàng TMCP Hàng hải – Chi nhánh Thanh Xuân
Mã số DN: 0102093571 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 5/12/2006, đăng ký sửa đổi lần thứ 13 ngày 17/8/2012.

(Sau đây gọi tắt là Bên A)

II. VÀ MỘT BÊN LÀ: CÔNG TY TNHH THẾ DỤC THẨM MỸ HẢI LƯƠNG

Địa chỉ: Tầng 5, Tòa CT4 Tổ hợp TMDV & CH The Pride, KĐT M An



Mã số DN: Hưng, phường La Khê, Hà Đông, Hà Nội.
0106836718 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp lần đầu ngày
04/5/2015, đăng ký thay đổi lần 1 ngày 13/11/2015.

Người đại diện: Bà **Chu Thị Lương**
Chức vụ: **Giám đốc**
Tài khoản số: 102010002211631 tại NH Vietinbank chi nhánh Sông Nhuệ

(Sau đây gọi tắt là Bên B)

Xét rằng:

- Bên A là chủ đầu tư Dự án Khu đô thị mới Văn Khê mở rộng, thành phố Hà Đông, tỉnh Hà Tây (cũ) nay là Hà Đông, Thành phố Hà Nội theo Quyết định 1893/QĐ-UBND ngày 30/6/2008 của UBND TP. Hà Nội về việc giao Công ty Cổ phần Sông Đà – Thăng Long làm chủ đầu tư và thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Văn Khê mở rộng, thành phố Hà Đông, tỉnh Hà Tây và Quyết định số 2781/QĐ-UBND ngày 24/7/2008 của UBND tỉnh Hà Tây (cũ) phê duyệt và cho phép đầu tư xây dựng Dự án Khu đô thị mới Văn Khê mở rộng, thành phố Hà Đông, tỉnh Hà Tây. Dự án gồm các Khu đất: CT1 (gồm 04 Tòa: 101, 102, 103, 104); CT2 (gồm 01 tòa 105); CT3 (gồm 02 Tòa: 106, 107); CT4 (gồm 02 Tòa: 108, 109).
- Bên B có nhu cầu sử dụng mặt bằng (sàn) tầng 4 tại khu vực cầu nối tòa 103- CT1 sang tòa 104 CT1 cụm CT1 của Dự án để đầu tư kinh doanh dịch vụ.
- Bên A và Bên B đã ký Hợp đồng chuyển nhượng diện tích tầng 4 – tòa 101,102,103 Cụm CT1 số 14/2016/HĐCN/T4-101,102,103 –CT1 ngày 23/03/2016, PLHĐ ngày 26/03/2016

Vì vậy, nay tại đây, hai Bên thống nhất ký kết Hợp đồng chuyển nhượng một phần mặt bằng tầng 4 tại khu vực cầu nối tòa 103- CT1 sang tòa 104 CT1 cụm CT1 với các nội dung cụ thể sau đây:

Điều 1. Giải thích từ ngữ

Trong Hợp Đồng này, các từ và cụm từ dưới đây được hiểu như sau:

1. “**Dự án**” là Dự án Khu đô thị mới Văn Khê mở rộng, thành phố Hà Đông, tỉnh Hà Tây (cũ) nay là Hà Đông, Thành phố Hà Nội theo Quyết định 1893/QĐ-UBND ngày 30/6/2008 của UBND TP. Hà Nội về việc giao Công ty Cổ phần Sông Đà – Thăng Long làm chủ đầu tư và thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Văn Khê mở rộng, thành phố Hà Đông, tỉnh Hà Tây và Quyết định số 2781/QĐ-UBND ngày 24/7/2008 của UBND tỉnh Hà Tây (cũ) phê duyệt và cho phép đầu tư xây dựng Dự án Khu đô thị mới Văn Khê mở rộng, thành phố Hà Đông, tỉnh Hà Tây.
2. “**Tòa Nhà**” là các tòa 101 – CT1; 102 – CT1; 103 – CT1 thuộc Dự án.
3. “**Diện tích chuyển nhượng**” được hiểu là phần diện tích tầng 4 của khu vực cầu nối tòa 103- CT1 sang tòa 104 CT1 cụm CT1 theo thiết kế được phê duyệt của Dự án.
4. “**Biên Bản Bàn Giao**” là văn bản ghi nhận việc giao nhận thực tế mặt bằng phần Diện tích chuyển nhượng giữa Bên A và Bên B
5. “**Giấy Chứng Nhận**” là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, QSHNO và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên B cho phần Diện tích chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

6. **“Hợp Đồng”** là hợp đồng chuyển nhượng diện tích một phần tầng 4 khu vực cầu nối tòa 103- CT1 sang tòa 104 CT1- Cụm CT1 này và toàn bộ các phụ lục đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp Đồng này do Các Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này.
7. **“Phí Quản Lý Hàng Tháng”** nghĩa là các khoản phí và chi phí hàng tháng phải thanh toán cho các Dịch vụ Quản lý như được quy định tại Hợp Đồng này và Bản Nội Quy quản lý tòa nhà.
8. **“Sự Kiện Bất Khả Kháng”** là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi Bên hoặc Các Bên trong Hợp Đồng này không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép.
9. **“Bản Nội Quy Tòa nhà”** Là quy định của Bên A và/ hoặc đơn vị quản lý Tòa nhà về quản lý và sử dụng tòa nhà 103 – CT1 sau khi bàn giao cho Bên mua nhà và Bất kỳ bên thứ ba sinh sống, lưu trú, kinh doanh, làm việc, sinh hoạt tại Tòa nhà.
10. **“Các Bên”** có nghĩa là cả Bên A và Bên B, **“Bên”** có nghĩa là Bên A hoặc Bên B tùy từng ngữ cảnh.

Điều 2. Phần diện tích chuyển nhượng

1. Bên A đồng ý chuyển nhượng cho Bên B và Bên B đồng ý nhận chuyển nhượng Diện tích chuyển nhượng với các thông số như sau:

- Tổng diện tích: khoảng 924.83 m²
- Vị trí: khu vực cầu nối tòa 103- CT1 sang tòa 104 CT1 cụm CT1

Diện tích trên sẽ được trừ lại các phần diện tích sau: thang máy, cầu thang bộ, hộp kỹ thuật, hành lang, lối đi chung, diện tích sinh hoạt cộng đồng theo tiêu chuẩn, và diện tích khu vui chơi công cộng.

2. Phần Diện tích chuyển nhượng được mô tả chi tiết trong bản vẽ xác định mặt bằng. Các Bên đồng ý và thừa nhận rằng, Diện tích chuyển nhượng trên đây là tạm tính và có thể bị điều chỉnh theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao.
3. Các bên thống nhất, Bên B nhận chuyển nhượng nguyên trạng phần Diện tích chuyển nhượng như nêu tại Điều 2 khoản 1 trên đây, với hiện trạng như sau:
 - Mặt ngoài: Chưa hoàn thiện.
 - Tường bao quanh diện tích: được xây gạch, chưa trát và sơn bả.
 - Mặt sàn: sàn bê tông chưa lát gạch.
 - Hệ thống điện chiếu sáng, cơ điện, thiết bị phòng cháy chữa cháy: chưa được thi công.
 - Trần nhà: chưa được hoàn thiện.
 - Danh mục Thiết bị bên trong: Không có bất kỳ thiết bị nào.

Điều 3. Giá Trị Hợp Đồng, phương thức và thời hạn thanh toán

1. **Tổng Giá Trị Hợp Đồng:**

Điều 4. Bàn giao và sử dụng phần Diện tích chuyển nhượng

1. Bên A bàn giao mặt bằng phần Diện tích chuyển nhượng cho bên B chậm nhất ngày 30/3/2016.
2. Kể từ ngày nhận bàn giao mặt bằng, Bên B có toàn quyền sở hữu, sử dụng, khai thác kinh doanh Diện tích chuyển nhượng phù hợp với quy định tại Hợp đồng này và tuân thủ hồ sơ thiết kế cơ sở đã được các cấp thẩm duyệt (không được tự ý thay đổi công năng sử dụng), bao gồm nhưng không giới hạn ở việc:
 - a. Bên B bằng chi phí của mình đầu tư thi công xây dựng, hoàn thiện phần Diện tích chuyển nhượng theo đúng thiết kế được phê duyệt;
 - b. Bên B được phép thay đổi không gian kiến trúc trong phạm vi phần Diện tích chuyển nhượng (không bao gồm thay đổi kiến trúc mặt ngoài). Bên B có trách nhiệm lập phương án tổng thể trình Bên A phê duyệt. Bên A có trách nhiệm phối hợp với Bên B trong quá trình thực hiện thay đổi thiết kế bên trong theo đề xuất của Bên B và xin phê duyệt thiết kế thay đổi từ cơ quan nhà nước có thẩm quyền (nếu cần).
 - c. Bên B được toàn quyền quản lý, khai thác, kinh doanh, sử dụng phần Diện tích chuyển nhượng theo đúng thiết kế được phê duyệt và theo đúng quy định của Pháp luật.
 - d. Bên B có quyền tự do thực hiện các giao dịch như chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố, tặng cho và các giao dịch khác theo quy định của pháp luật sau khi Bên B được cấp Giấy nhúng nhận đối với phần Diện tích chuyển nhượng.
3. Bên A cam kết và bảo đảm cho Bên B được toàn quyền sở hữu, quản lý, định đoạt, sử dụng, khai thác kinh doanh Diện tích chuyển nhượng phù hợp với quy định tại Hợp đồng này và các quy định của pháp luật.

Trường hợp Bên A có bất kỳ giao dịch hoặc bất kỳ hình thức hợp tác nào khác với bất kỳ Bên thứ ba nào liên quan đến phần Diện tích chuyển nhượng (Giao dịch khác), Bên A có trách nhiệm xử lý dứt điểm và chấm dứt, thanh lý mọi Giao dịch khác để bảo đảm các quyền, lợi ích hợp pháp của Bên B theo Hợp đồng này.

Cho đến ngày bàn giao mặt bằng phần Diện tích chuyển nhượng và không chậm hơn 02 (hai) tháng kể từ ngày ký Hợp đồng này, Bên A phải bàn giao cho Bên B các tài liệu chứng minh các Giao dịch khác đã được thanh lý hoặc chấm dứt hoàn toàn.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên A

- a. Yêu cầu Bên B thanh toán Tổng giá trị Hợp đồng đầy đủ và đúng hạn.
- b. Yêu cầu và giám sát Bên B thi công xây dựng Diện tích chuyển nhượng theo đúng thiết kế được Bên A phê duyệt.
- c. Được quyền tiếp cận phần Diện tích mua bán để kiểm tra tình trạng của Diện tích mua bán trong các trường hợp khẩn cấp như cháy nổ, hỏa hoạn, động đất, Sự kiện bất khả kháng... có thể ảnh hưởng đến sự an toàn chung của Tòa Nhà và cư dân sinh sống tại Tòa nhà cũng như sự an toàn của Bên B và của phần Diện tích chuyển nhượng.

- d. Quản lý đầu tư xây dựng và chất lượng công trình xây dựng phù hợp với quy hoạch, thiết kế đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và theo quy định của pháp luật.
- e. Bàn giao phần Diện tích chuyển nhượng theo đúng quy định của Hợp đồng này.
- f. Đảm bảo cho Bên B được quyền sử dụng, khai thác kinh doanh phần Diện tích chuyển nhượng một cách độc lập, không bị ảnh hưởng hay bị hạn chế bởi bất kỳ cá nhân, tổ chức nào.
- g. Tạo điều kiện để Bên B chuyển nhượng hoặc cho thuê lại phần Diện tích chuyển nhượng theo quy định của Pháp luật.
- h. Cung cấp đầy đủ và chính xác các thông tin, tài liệu liên quan đến Diện tích chuyển nhượng cho Bên B (Bản vẽ thiết kế...).
- i. Bên A có nghĩa vụ hỗ trợ Bên B trong việc thay đổi thiết kế, công năng sử dụng của Diện tích chuyển nhượng cũng như thực hiện các thủ tục phê duyệt sự thay đổi này.
- j. Không được phép can thiệp vào việc sử dụng, quản lý, kinh doanh và định đoạt phần Diện tích chuyển nhượng của Bên B.
- k. Thực hiện các thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho bên B.
- l. Xem xét việc hỗ trợ Bên B làm các thủ tục thế chấp Diện tích mua bán tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên B và tổ chức tín dụng.
- m. Bên A có trách nhiệm bố trí chỗ gửi xe bảo đảm cho hoạt động kinh doanh, khai thác sử dụng Diện tích chuyển nhượng của Bên B.
- n. Bên A có trách nhiệm đầu tư toàn bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật đủ công suất đến điểm đấu nối cho Diện tích chuyển nhượng.
- o. Trong suốt quá trình thực hiện Hợp đồng nếu phát sinh bất kỳ sự kiện pháp lý nào gây ảnh hưởng bất lợi đến Diện tích chuyển nhượng Bên A có nghĩa vụ thông báo cho Bên B về các sự kiện đó trong vòng 02 (hai) ngày kể từ ngày phát sinh sự kiện đó. Trong trường hợp này, Bên A có nghĩa vụ nỗ lực thực hiện và áp dụng các biện pháp, chính sách để ngăn chặn và làm hạn chế các thiệt hại có thể gây ảnh hưởng bất lợi cho Diện tích chuyển nhượng.
- p. Tự mình chịu trách nhiệm giải quyết bất kỳ và toàn bộ các nghĩa vụ/cam kết/hứa hẹn còn tồn đọng với bất kỳ bên thứ 3 nào khác và cam kết rằng Bên B sẽ không liên đới chịu trách nhiệm và không có nghĩa vụ giải quyết hoặc hoàn thành các nghĩa vụ/cam kết/hứa hẹn này của Bên A.
- q. Các quyền và nghĩa vụ khác theo Hợp Đồng này và pháp luật Việt Nam.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên B

- a. Yêu cầu Bên A thực hiện các nghĩa vụ của Bên A theo Hợp Đồng này.
- b. Nhận bàn giao Diện tích chuyển nhượng theo đúng thỏa thuận tại Hợp đồng này.

- c. Được toàn quyền đầu tư, xây dựng, khai thác kinh doanh và định đoạt phần Diện tích chuyển nhượng, bao gồm cả các công trình trên Diện tích chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.
- d. Được quyền thực hiện các thủ tục thay đổi thiết kế theo đúng quy định của pháp luật.
- e. Bên B được bố trí sử dụng chỗ để xe ô tô/xe máy (kể cả đường nội bộ) tại khu vực để xe của Tòa Nhà. Việc bố trí chỗ để xe sẽ được xác định cụ thể khi vận hành Tòa Nhà.
- f. Được quyền chuyển nhượng, cho thuê lại Diện tích chuyển nhượng theo đúng quy định tại Hợp đồng này và quy định của Pháp luật
- g. Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi Bên A và Bên B đã hoàn thành các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- h. Thanh toán tiền nhận chuyển nhượng Diện tích mua bán cho Bên A
- i. Thanh toán các phí khác theo quy định tại Quy chế sử dụng của Ban quản lý tòa nhà.

Điều 7. Chấm dứt Hợp Đồng

1. Hợp Đồng này sẽ được thanh lý sau khi Các Bên tiến hành bàn giao Giấy Chứng Nhận và Các Bên đã thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ của mỗi Bên quy định tại Hợp Đồng này, các Phụ Lục kèm theo và biên bản thanh lý Hợp Đồng. Trong trường hợp này, Các Bên thống nhất rằng Bản Nội Quy Tòa nhà được coi là một tài liệu độc lập với Hợp Đồng này và sẽ tiếp tục có hiệu lực ràng buộc Các Bên không phụ thuộc vào hiệu lực của Hợp Đồng.
2. Hợp Đồng này không hủy ngang và không được chấm dứt trước hạn trong mọi trường hợp.
3. Trường hợp Hợp đồng này bị vô hiệu từng phần hoặc toàn bộ, hoặc bị cưỡng chế bởi quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, hoặc khi xảy ra sự kiện bất khả kháng, thì các Bên có trách nhiệm và nghĩa vụ cùng thỏa thuận, bàn bạc để ký lại Hợp đồng này theo hình thức, phương thức phù hợp với quy định của pháp luật. Ngay cả trong trường hợp đó, Bên A cam kết phải bảo đảm để Bên B có toàn quyền sử dụng, khai thác kinh doanh, định đoạt phần Diện tích chuyển nhượng mà không bị ảnh hưởng, hạn chế bởi bất kỳ bên thứ ba nào.

Điều 8. Luật áp dụng và Giải quyết tranh chấp

1. Hợp Đồng này được diễn giải và điều chỉnh theo pháp luật Việt Nam.
2. Trường hợp Các Bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp Đồng này thì Các Bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng, tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp của nhau căn cứ trên nền tảng pháp luật Việt Nam hiện hành.

Trường hợp các Bên không giải quyết được tranh chấp thông qua thương lượng, hòa giải, thì một Bên hoặc các Bên có quyền yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Điều 9. Hiệu lực của Hợp Đồng

1. Hợp Đồng này có hiệu lực và ràng buộc Các Bên kể từ khi được đại diện có thẩm quyền của hai Bên ký kết, và chỉ chấm dứt hiệu lực khi cả hai Bên đã hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ của mỗi Bên quy định tại Hợp Đồng này, Phụ Lục kèm theo và các văn bản thỏa thuận khác, hoặc chấm dứt trước thời hạn theo quy định tại Khoản 2 Điều 7 Hợp Đồng này..
2. Hợp Đồng này cấu thành toàn bộ thỏa thuận giữa Các Bên và thay thế mọi thỏa thuận trước đây, dù bằng lời nói hay văn bản liên quan đến nội dung Hợp Đồng này.
3. Việc bất kỳ quy định nào của Hợp Đồng này không có hiệu lực sẽ không ảnh hưởng tới hiệu lực của bất kỳ quy định nào khác trong Hợp Đồng này.
4. Các sửa đổi và bổ sung của Hợp Đồng này chỉ có hiệu lực khi được lập thành văn bản dưới hình thức Phụ Lục Hợp Đồng và phải được đại diện có thẩm quyền của Các Bên ký kết. Các Phụ Lục đính kèm Hợp Đồng này, các Biên bản/văn bản liên quan (nếu có), và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Các Bên là một phần không tách rời của Hợp Đồng này và có hiệu lực thi hành đối với Các Bên.
5. Hợp Đồng này được lập thành 06 (sáu) bản gốc bằng Tiếng Việt có cùng nội dung và giá trị pháp lý, Bên B giữ 03 (ba) bản, Bên A giữ 03 (ba) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên B.



Nguyễn Trí Dũng

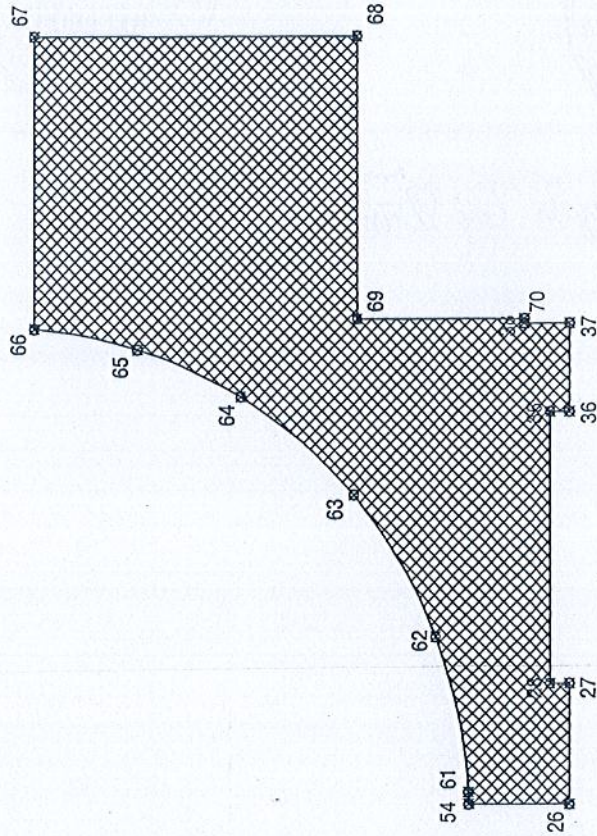


GIÁM ĐỐC

Chu Thị Lương

BẢNG KÊ TỌA ĐỘ

MỐC	X	Y
54	2320339.3014	578916.0239
61	2320339.319	578916.8552
62	2320341.6525	578927.5755
63	2320347.5621	578937.2468
64	2320355.5651	578943.969
65	2320362.9417	578947.2271
66	2320370.3252	578948.6762
67	2320370.405	578969.0166
68	2320347.3142	578968.9696
69	2320347.319	578949.2987
70	2320335.3918	578949.2958
38	2320335.3914	578948.9752
37	2320268.2096	578887.9933
36	2320332.1495	578942.9267
35	2320333.4735	578942.9274
28	2320333.4791	578924.3771
27	2320332.1583	578924.3765
26	2320332.1634	578916.0196
DIỆN TÍCH		924.83 M2



KHU VỰC 7