

BẢN MẪU

HỢP ĐỒNG MUA BÁN
BIỆT THỰ DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG

Giữa

CÔNG TY TNHH BIỂN QUÊ HƯƠNG PHAN
THIỆT

Và

Ông (bà)

Hợp Đồng số :/202.../HĐMBBT-BQH.

Ngày :

BẢ

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

Lâm Đồng, ngày... tháng ... năm 202...

HỢP ĐỒNG

MUA BÁN BIỆT THỰ DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG

Số:/202..../HĐMBBT-BQH

- Căn cứ Bộ luật Dân sự
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ;
- Căn cứ Luật đất đai ;
- Căn cứ Nghị định số: 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Căn cứ Nghị định số: 94/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Căn cứ Nghị định số: 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;
- Căn cứ Nghị định số: 101/2024/NĐ-CP ngày 29 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai;
- Căn cứ Quyết định số 388/QĐ-UBND, ngày 26 tháng 02 năm 2025 của UBND tỉnh Bình Thuận về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư;
- Căn cứ quyết định số 918/QĐ-UBND ngày 28 tháng 4 năm 2025 của Ủy ban nhân dân huyện Hàm Thuận Nam về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng khu dịch vụ du lịch cộng đồng Biển Quê Hương xã Thuận Quý, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận.
- Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp GCN: CT 14965 được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 21/6/2019.
- Căn cứ Giấy phép xây dựng số 06/GPXD ngày 05 tháng 12 năm 2023 của Sở xây dựng Tỉnh Bình Thuận; Điều chỉnh giấy phép ngày 07/03/2025.

Hai bên chúng tôi gồm:

I. BÊN BÁN BIỆT THỰ DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG.

- **TÊN DOANH NGHIỆP: CÔNG TY TNHH BIỂN QUÊ HƯƠNG - PHAN THIẾT**
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 3401139808
- Người đại diện:Chức vụ:

huc xuhai

- (Trường hợp là người đại diện theo ủy quyền thì ghi) theo giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số..... (nếu có). CCCD/Thẻ căn cước theo quy định của pháp luật về căn cước hoặc hộ chiếu số: cấp ngày:/...../....., tại
- Địa chỉ: 123 Nguyễn Tương, Phường Phú Thủy, Tỉnh Lâm Đồng (Địa chỉ cũ: 123 Nguyễn Tương, Phường Phú Thủy, Thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận).
- Điện thoại liên hệ :.....Fax:.....
- Số tài khoản : Tại Ngân hàng :
- Mã số thuế :

(Sau đây gọi tắt là “**Bên A**”/ “**Bên Bán**”)

II. BÊN MUA BIỆT THỰ DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG.

- Tên tổ chức, cá nhân :
- CCCD/Thẻ căn cước/Hộ chiếu số: cấp ngày:...../...../....., tại
- Nơi đăng ký cư trú :
- Địa chỉ liên hệ :
- Điện thoại liên hệ : Fax (nếu có):
- Số tài khoản (nếu có) : Tại Ngân hàng:
- Mã số thuế (nếu có) :

(Sau đây gọi tắt là “**Bên B**”/ “**Bên Mua**”)

Hai bên chúng tôi thống nhất ký kết hợp đồng mua bán Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng theo đúng quy định của pháp luật về kinh doanh bất động và pháp luật du lịch với các nội dung sau đây:

Giải thích từ ngữ: Trong Hợp Đồng này (bao gồm cả các phụ lục, văn bản liên quan) các từ và cụm từ dưới đây được hiểu như sau:

1. “**Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng**” là biệt thự có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú nằm trong Khu dịch vụ du lịch cộng đồng Biển Quê Hương, tọa lạc Đường DT 719, xã Tân Thành, tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam (Địa chỉ cũ: Đường DT 719, xã Thuận Quý, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận, Việt Nam) và quyền sử dụng đất thuê gắn liền, được Bên Bán đầu tư xây dựng với các thông tin được mô tả chi tiết tại Phụ Lục/bản vẽ đính kèm.
2. “**Đơn vị vận hành**” là đơn vị do Bên Bán thuê, chỉ định hoặc ủy quyền để thực hiện việc quản lý, vận hành Dự Án/Khu Biệt Thự vào từng thời điểm.
3. “**Dịch vụ**” là các công việc quản lý, vận hành, bảo vệ, khai thác, duy trì, bảo dưỡng và cung cấp các dịch vụ tiện ích khác được Bên Bán và/hoặc Công Ty Quản Lý thực hiện theo mô tả tại Nội Quy.
4. “**Tổng diện tích sử dụng đất**” là tổng diện tích sử dụng đất của Biệt thự quy định tại điều 1 của Hợp đồng này.

5. **“Tổng Diện tích sàn xây dựng”** là tổng diện tích sàn của tất cả các tầng. Diện tích sàn của một tầng là diện tích sàn xây dựng của tầng đó, gồm cả tường bao và diện tích mặt bằng, ban công, cầu thang, hộp kỹ thuật.
6. **“Dự án”** hoặc **“Khu du lịch”** là Khu dịch vụ du lịch cộng đồng Biển Quê Hương, tọa lạc tại Đường DT 719, xã Tân Thành, tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam (Địa chỉ cũ: Đường DT 719, xã Thuận Quý, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận, Việt Nam) do Bên Bán làm chủ đầu tư.
7. **“Giá bán”** được hiểu là tổng giá bán căn Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng được xác định tại Phụ lục 01 đính kèm hợp đồng này.
8. **“Giấy chứng nhận”** được hiểu là Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất được cơ quan có thẩm quyền cấp theo quy định của pháp luật vào từng thời điểm pháp luật cho phép.
9. **“Hợp đồng”** là Hợp đồng mua bán Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng này bao gồm và không giới hạn các phụ lục, văn bản, tài liệu đính kèm và tất cả các bản sửa đổi, bổ sung được ký kết giữa người có thẩm quyền của Hai Bên đính kèm.
10. **“Khu biệt thự”** là các khu vực được quy hoạch để xây dựng các Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng..
11. **“Khu tiện ích miễn phí”** là các khu vực sử dụng chung và các công trình tiện ích của Dự Án mà người sử dụng các khu vực, tiện ích này không phải thanh toán phí khi sử dụng, bao gồm các hạng mục được liệt kê cụ thể trong Phụ lục 04.
12. **“Khu tiện ích thu phí”** là các khu vực sử dụng riêng của chủ đầu tư và các công trình tiện ích của Dự Án mà người sử dụng các khu vực, tiện ích này phải thanh toán phí, giá khi sử dụng dịch vụ, hoặc được Bên Bán, Công ty vận hành ban hành có thông tin nêu chi tiết tại các khu vực tiện ích này.
13. **“Khu tiện ích chung”** là khu tiện ích miễn phí và khu tiện ích thu phí.
14. **“Ngày bàn giao”** là ngày Bên Bán bàn giao thực tế Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng cho Bên Mua.
15. **“Nội quy”** là Nội quy chung cho toàn Khu dịch vụ du lịch cộng đồng Biển Quê Hương được Bên Bán hoặc Công ty quản lý ban hành để quản lý, sử dụng Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng và các bất động sản khác trong Dự án.
16. **“Phần Sở Hữu Riêng của Bên Mua”** là phần khuôn viên đất biệt thự và công trình xây dựng trên khuôn viên đất đó.
17. **“Sự Kiện Bất Khả Kháng”** được hiểu là các sự kiện được quy định cụ thể tại hợp đồng này.

ĐIỀU 1. CÁC THÔNG TIN BIỆT THỰ DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG.

1. Vị trí Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng: Đường DT 719, xã Tân Thành, tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam (Địa chỉ cũ: Đường DT 719, xã Thuận Quý, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận, Việt Nam)
2. Quy mô của Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng.



- Tổng diện tích sàn xây dựng:m²
 - Tổng diện tích sử dụng đất:m², trong đó:
 - + Sử dụng riêng:m²
 - + Sử dụng chung (nếu có):m²
 - Mã căn biệt thự du lịch:
 - Kết cấu Biệt thự du lịch: Móng, cột, sàn bê tông cốt thép, tường bao bằng gạch.
 - Số tầng: tầng (... trệt, lầu)
 - **Đặc điểm Biệt thự khi bàn giao: Biệt thự được đầu tư xây hoàn thiện cả bên ngoài và bên trong;**
 - **Danh mục vật liệu và trang thiết bị nội thất Phụ lục 03 đính kèm.**
 - Bản vẽ vị trí, bản vẽ thiết kế mặt bằng theo Phụ lục 02 đính kèm.
 - Mục đích sử dụng đất: Đất thương mại, dịch vụ.
 - Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần.
3. Thông tin pháp lý dự án: Khu dịch vụ du lịch cộng đồng Biển Quê Hương, do Công Ty TNHH Biển Quê Hương – Phan Thiết làm chủ đầu tư.
4. Đặc điểm, tính chất, công năng sử dụng, chất lượng của công trình xây dựng.
- Đầu tư xây dựng khu du lịch cộng đồng để tổ chức kinh doanh loại hình du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng; xây dựng các công trình có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú, với mục đích sử dụng đất thương mại, dịch vụ để bán, cho thuê mua (biệt thự du lịch nghỉ dưỡng, nhà nghỉ du lịch, căn hộ du lịch, khách sạn và các công trình có liên quan đến nghỉ dưỡng) theo đúng quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật về du lịch; xây dựng khu ẩm thực, khu văn hóa, thể thao, khu vui chơi giải trí phục vụ người dân địa phương, khách du lịch nội địa và quốc tế; xây dựng khu du lịch cộng đồng không kinh doanh tạo điều kiện cho người dân địa phương được tham quan, tắm biển không thu phí và được tham gia vào một số hoạt động kinh doanh dịch vụ của dự án nhằm tạo công ăn việc làm và tăng thu nhập cho người dân, góp phần đóng góp vào sự nghiệp phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

ĐIỀU 2. GIÁ BÁN BIỆT THỰ DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG.

1. Tổng giá bán Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng nêu tại khoản 3 điều 1 của hợp đồng này là: đồng (Bằng chữ). *Đã bao gồm thuế VAT.*

Tổng giá bán Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng bao gồm các khoản sau:

- 1.1. Giá bán Biệt thự là:

Trong đó gồm:

- Giá trị quyền sử dụng đất của Biệt thự với thời hạn theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Bên bán đã trả tiền thuê đất 1 lần cho cả thời gian.



- Giá trị công trình xây dựng và tài sản gắn liền trên đất của Biệt thự.

1.2. Thuế giá trị gia tăng (VAT) là:

- Trường hợp thuế giá trị gia tăng có sự thay đổi theo quy định của pháp luật và/hoặc của cơ quan có thẩm quyền thì các bên đồng ý rằng Tổng giá bán Biệt thự sẽ được điều chỉnh tương ứng.

2. Giá bán Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng nêu tại khoản 1 Điều này chưa bao gồm các khoản sau:

- Chi phí liên quan đến an ninh, vệ sinh, bảo trì, bảo dưỡng, quản lý và vận hành Biệt thự và khu tiện ích, chi phí này được bên bán thông báo và thu trên diện tích sàn công trình xây dựng mà Bên Bán bán cho Bên Mua theo hợp đồng này. Thời điểm thu kể từ ngày bàn giao công trình cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 5 của hợp đồng này.
- Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng Biệt thự của mình. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ kể từ ngày bàn giao công trình xây dựng cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 5 của hợp đồng này;
- Các chi phí cắt tỉa, trồng mới cây xanh và các chi phí, sửa chữa, mua mới các vật dụng, tài sản, trang thiết bị liên quan đến Khu tiện ích miễn phí. *(thu theo giá thực tế thời điểm phát sinh và có thể quyết toán theo năm)*.
- Các khoản phí, chi phí bao gồm và không giới hạn: Lệ phí trước bạ, thuế - lệ phí phát sinh khi đăng bộ, sang tên Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng cho Bên Mua; Các loại phí, chi phí phát sinh có liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật; Các chi phí cho việc công chứng; các khoản thuế, phí do liên quan đến lợi thế nhờ dự án sử dụng các tên thương hiệu lưu trú, du lịch nổi tiếng trên thế giới cũng như tất cả các khoản liên quan đến việc kinh doanh phát sinh từ tài sản Bên Mua trong suốt quá trình sở hữu, sử dụng Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng; Các chi phí mà Bên Mua phải trả cho Khu tiện ích chung *(thuộc trường hợp phải trả phí)*.

3. Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán tất cả các khoản chi phí nêu tại khoản 2 điều này cho đơn vị cung cấp hoặc cho Bên Bán và theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 3. PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN.

1. Phương thức thanh toán: Thanh toán bằng tiền Việt Nam, bằng chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Bên Bán nêu tại phần I của Hợp đồng hoặc một tài khoản khác do Bên Bán chỉ định bằng văn bản tùy từng thời điểm, với chi phí chuyển khoản do Bên Mua chịu.
2. Thời hạn thanh toán: Hai bên thống nhất việc thanh toán chia làm nhiều đợt theo Phụ lục 01 Giá bán, tiến độ/ lịch thanh toán đính kèm hợp đồng này.



3. 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.
4. Trước mỗi đợt thanh toán, Bên Bán có thể gửi cho Bên Mua thông báo đề nghị thanh toán. Trường hợp Bên Bán không gửi thông báo đề nghị thanh toán không đồng nghĩa rằng Bên Mua có quyền chậm thanh toán. Trong mọi trường hợp, Bên Mua vẫn phải thanh toán đúng theo quy định tại Phụ lục 01 hợp đồng này.

ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH.

Bên Bán cam kết công trình nêu tại Điều 1 hợp đồng này bảo đảm chất lượng theo đúng hợp đồng này và sử dụng đúng các vật liệu xây dựng công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú mà hai bên đã cam kết trong hợp đồng này.

ĐIỀU 5. BÀN GIAO BIỆT THỰ DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG.

1. Điều kiện bàn giao Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng:

- 1.1. Bên Bán bàn giao Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng cho Bên Mua vào ngàythángnăm.....

Ngày bàn giao Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với ngày bàn giao nêu tại điểm này nhưng không chậm quá 90 ngày, kể từ thời điểm đến hạn bàn giao. Việc giao Biệt thự đúng thời hạn chỉ áp dụng cho bên mua thanh toán tiền (kể cả tiền phạt, lãi chậm thanh toán ...) cho bên bán đúng hợp đồng này (trừ khi các bên có thỏa thuận khác.

- 1.2. Trước ngày bàn giao, Bên Bán sẽ gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm, thủ tục bàn giao và các khoản tiền còn lại mà Bên Mua phải nộp trước khi nhận bàn giao, bao gồm nhưng không giới hạn: Tiền thuế, tiền phí, tiền phạt, tiền lãi, tiền bồi thường (kể cả bên thứ 3). Bên Bán có quyền từ chối bàn giao mà không vi phạm hợp đồng này nếu Bên Mua không đến nhận bàn giao theo thông báo hoặc/và không hoàn tất toàn bộ các khoản tiền đến hạn trước khi nhận bàn giao.
- 1.3. Vào ngày bàn giao, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng, cùng với đại diện của Bên Bán ký biên bản bàn giao. Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao hoặc đến nhưng không nhận bàn giao Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng, hoặc Bên Mua/người được ủy quyền không ký vào biên bản bàn giao, mà không có lý do chính đáng và không được Bên Bán chấp thuận thì mặc nhiên, xem như Bên Bán đã hoàn tất việc bàn giao đó, và Bên Mua đã chấp nhận hiện trạng của Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng là phù hợp với các đặc điểm được nêu tại hợp đồng này. Khi đó, ngày bàn giao là ngày cuối cùng đến hạn nhận bàn giao được nêu theo thông báo bàn giao của Bên Bán và Biên bản bàn giao chỉ cần có chữ ký của Bên Bán được xem là hợp lệ và có giá trị ràng buộc các bên. Trong trường hợp này, Bên Mua sẽ mất quyền khiếu nại đối với bất kỳ khiếm khuyết, thiếu sót nào liên quan đến tài sản bàn giao.
- 1.4. Bàn giao lại: Trường hợp Bên Mua đủ điều kiện nhận Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng nhưng không đến nhận bàn giao theo thời hạn ghi trong thông báo bàn giao lần đầu,



thì trong vòng 10 ngày kể từ ngày hết hạn thông báo bàn giao, Bên Mua phải đến nhận Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng và phải thông báo trước cho Bên Bán ít nhất 03 ngày làm việc về ngày dự kiến nhận bàn giao. Nếu Bên Mua vẫn không đến nhận bàn giao thì xem như Bên Bán đã mặc nhiên bàn giao xong mà không cần ký biên bản bàn giao, mọi hư hỏng, mất mát Bên Bán không chịu trách nhiệm. Chìa khóa căn Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng (nếu có) sẽ được Bên Bán giữ hoặc bàn giao cho đơn vị vận hành dự án, Bên Bán hết trách nhiệm. Việc từ chối nhận bàn giao trong trường hợp này sẽ được coi là Bên Mua vi phạm hợp đồng và Bên Bán có quyền xử lý Bên Mua theo quy định tại khoản 3, Điều 11 của hợp đồng này.

2. Việc sửa chữa, khắc phục các khiếm khuyết đối với Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng nếu có, được nêu rõ tại bản đề nghị sửa chữa và sẽ được Bên Bán thực hiện trong vòng tối đa không quá 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày ký biên bản bàn giao, hoặc theo thời hạn khác do Hai Bên thỏa thuận.
3. Quyền sở hữu đối với Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng được chuyển giao cho Bên Mua từ thời điểm Bên Mua thanh toán đủ tiền theo quy định tại Hợp Đồng. Tuy nhiên, kể từ ngày bàn giao theo quy định tại điều 5 của Hợp đồng, bất kể Bên Mua có sử dụng Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng hay không, Bên Mua vẫn chịu mọi trách nhiệm liên quan đến Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng như là chủ sở hữu, bao gồm nhưng không giới hạn trách nhiệm bảo trì, sửa chữa, chịu mọi rủi ro, chi phí liên quan đến Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng (*trừ trường hợp thuộc nghĩa vụ bảo hành của Bên Bán*) và thanh toán các nghĩa vụ tài chính đến hạn của Bên Mua theo quy định tại hợp đồng cho Bên Bán/Công ty quản lý/Đơn vị cung ứng dịch vụ (nếu có). Nếu Bên Mua có ký kết Phụ lục/văn bản/hợp đồng Chương trình dịch vụ quản lý cho thuê Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng với Bên Bán thì các chi phí này sẽ được giải quyết theo Hợp đồng chương trình dịch vụ quản lý cho thuê.
4. Nếu diện tích sử dụng đất, diện tích sàn xây dựng được bàn giao cho Bên Mua trên thực tế có thay đổi so với diện tích ghi tại Hợp đồng này, hai Bên đồng ý như sau:
 - 4.1. Nếu diện tích sử dụng đất, diện tích sàn xây dựng hoặc cả 2 chênh lệch nằm trong phạm vi $\pm 2\%$ (hai phần trăm) thì hai Bên đồng ý không điều chỉnh giá bán;
 - 4.2. Nếu diện tích sử dụng đất thực tế, diện tích sàn xây dựng thực tế tăng hoặc cả hai tăng từ 2% trở lên thì giá bán sẽ được điều chỉnh đối với phần diện tích tăng. Việc thanh toán phần chênh lệch sẽ được Bên Mua thực hiện ngay khi hai bên ký Phụ lục Hợp đồng về việc điều chỉnh diện tích.
 - 4.3. Nếu diện tích sử dụng đất thực tế, diện tích sàn xây dựng thực tế giảm hoặc cả hai giảm vượt quá 2% thì giá bán sẽ được điều chỉnh đối với phần diện tích bị giảm. Việc hoàn trả phần diện tích giảm sẽ được Bên Bán thực hiện ngay khi hai bên ký Phụ lục Hợp đồng về việc điều chỉnh diện tích.
 - 4.4. Đơn giá áp dụng để hoàn lại tiền hoặc nộp thêm tiền cho việc giảm hoặc tăng diện tích đối với phần diện tích nêu tại điểm 4.2, 4.3 khoản 4 điều này là đơn giá bình quân của tổng giá bán biệt thự nêu tại khoản 1 điều 2 của hợp đồng này chia cho diện tích sàn xây dựng.

- 
5. Công trình bàn giao cho Bên Mua phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà các bên đã thỏa thuận theo hợp đồng này.

ĐIỀU 6. BẢO HÀNH, BẢO TRÌ BIỆT THỰ DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG, BẢO TRÌ KHU VỰC TIỆN ÍCH

1. Đối với kết cấu chính của công trình xây dựng (như trần, mái, tường, các phần ốp, lát, trát, cầu thang bộ, hệ thống các loại cửa, hệ thống cấp điện sinh hoạt, hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải) và việc khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, sụt, chống thấm Công Trình Xây Dựng, Bên A sẽ thực hiện việc bảo hành trong vòng 18 (mười tám) tháng.
2. Đối với: Khung, hầm, dầm, cột, sàn được bảo hành 10 năm.
3. Đối với các thiết bị khác mà nhà sản xuất cung cấp và có bảo hành thì Bên Bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối.
4. Bên Bán thực hiện bảo hành công trình bằng cách sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các trang thiết bị cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn (nếu không sửa chữa được). Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa do Bên Bán hoặc Bên được Bên Bán ủy quyền quyết định
5. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Bên Bán có quyền từ chối bảo hành một phần hoặc toàn bộ các hư hỏng nếu Bên Mua không thông báo kịp thời cho Bên Bán hoặc không nỗ lực để giảm thiểu các thiệt hại.
6. Trong thời hạn 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành công trình. 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.
7. Thời gian bảo hành Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng được tính từ thời điểm Biệt thự bàn giao cho Bên Mua hoặc có biên bản nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng, tùy từng trường hợp nào có trước.
8. Bất kỳ công việc bảo hành, sửa chữa nào liên quan đến Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng chỉ được thực hiện bởi Bên Bán hoặc bên thứ 3 được Bên Bán ủy quyền hoặc cho phép. Bên Bán sẽ không có trách nhiệm hoàn trả chi phí bảo hành nếu Bên mua tự ý thuê mượn người khác thực hiện sửa chữa khi công trình còn trong thời hạn bảo hành.
9. Trường hợp Bên Mua chỉ định nhà thầu hoàn thiện công trình mà không phải là Bên Bán thì việc bảo hành sẽ do nhà thầu này chịu trách nhiệm. Trong trường hợp này, Bên Bán không có bất kỳ trách nhiệm nào liên quan đến việc bảo hành. Các chi phí phát sinh khi Bên Bán yêu cầu nhà thầu do Bên Mua chỉ định thực hiện bảo hành theo yêu cầu của Bên Mua sẽ do Bên Mua chịu.



10. Ngoài việc bảo hành theo quy định, Bên Bán sẽ không có nghĩa vụ bảo hành đối với bất kỳ hư hỏng, thiệt hại nào nếu:
 - Do lỗi sử dụng sai, bất cẩn, không bảo trì đúng cách/đúng thời hạn hoặc do Bên Mua tự ý sửa chữa.
 - Do lỗi của Bên Mua khi xây dựng hoàn thiện, cải tạo, sửa chữa, coi nới không đúng với hồ sơ thiết kế ban đầu.
 - Do hao mòn tự nhiên, thiên tai, bão lụt, hỏa hoạn hoặc các sự kiện khác mà không nằm trong nghĩa vụ bảo hành của Bên Bán.
 - Không thuộc phạm vi bảo hành của Bên Bán.
11. Trong trường hợp hai bên có ký Phụ lục/văn bản/hợp đồng Chương trình dịch vụ quản lý cho thuê Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng thì những hư hỏng của Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng sẽ được Bên Bán thực hiện bảo trì với chi phí của chương trình hợp tác. Hết thời hạn chương trình hợp tác cho thuê, việc bảo trì Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng do Bên Mua tự chịu trách nhiệm thực hiện bằng chi phí của mình, trừ trường hợp Hai Bên có thỏa thuận khác.
12. Việc bảo trì Khu Vực Tiện Ích Miễn Phí sẽ chỉ được thực hiện bởi Bên Bán, hoặc bên được Bên Bán ủy quyền hoặc cho phép. Bên Bán được sử dụng quỹ bảo trì cho hoạt động bảo trì này.
13. Hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 1 và 2 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của công trình xây dựng thuộc trách nhiệm của Bên Mua.

ĐIỀU 7. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CHO BÊN THỨ BA

1. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thuê chấp Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy chứng nhận thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng.
2. Trình tự, thủ tục, hồ sơ chuyển nhượng hợp đồng này cho bên thứ ba áp dụng theo quy định tại điều 13 của nghị định số: 96/2024/NĐ-CP, ngày 24/7/2024, của chính phủ, quy định chi tiết một số điều của Luật kinh doanh bất động sản.
3. Bên thứ 3 (*bên nhận chuyển nhượng hợp đồng*) có nghĩa vụ kế thừa toàn bộ các quyền và nghĩa vụ của Bên Mua đã quy định trong hợp đồng này và các văn bản, phụ lục đính kèm hợp đồng này và theo quy định pháp luật.
4. Khi chuyển nhượng hợp đồng này, Bên Mua cam kết rằng có nghĩa vụ giải thích rõ, trung thực cho bên thứ 3 là người kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo hợp đồng này và theo quy định pháp luật. Trường hợp sau khi Bên Mua chuyển nhượng xong hợp đồng này cho bên thứ 3 mà nghĩa vụ của Bên Mua chưa thực hiện xong với Bên Bán, nhà nước hoặc bất kỳ đơn vị nào thì bên thứ 3 phải có nghĩa vụ thay Bên Mua thực hiện trong mọi trường hợp.
5. Nếu việc chuyển nhượng Hợp đồng của Bên Mua cho bên thứ ba có phát sinh thu nhập chịu thuế, Bên Mua và bên thứ 3 phải kê khai và nộp các loại thuế liên quan theo quy định của Pháp luật. Bên Bán không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ nghĩa



vụ nào về việc kê khai và nộp thuế thu nhập và các khoản thuế khác liên quan đến việc chuyển nhượng hợp đồng này.

6. Việc chuyển nhượng Hợp đồng này phải thực hiện đồng thời với chuyển nhượng Phụ lục/văn bản/hợp đồng Chương trình dịch vụ quản lý cho thuê Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng (nếu có). Bên Mua đồng ý chuyển nhượng và Bên nhận chuyển nhượng đồng ý nhận chuyển nhượng Phụ lục/văn bản/hợp đồng chương trình dịch vụ quản lý cho thuê.

ĐIỀU 8. CÁC THỎA THUẬN VỀ PHÂN SỞ HỮU CHUNG VÀ SỞ HỮU RIÊNG TRONG DỰ ÁN, QUẢN LÝ VẬN HÀNH.

1. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với phần diện tích Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng đã mua theo thỏa thuận của Hợp đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với công trình này.
2. Bên Mua được quyền sử dụng chung đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sử dụng chung trong dự án, cụ thể được quy định tại Phụ lục 04.
3. Bên Mua theo đây đồng ý giao cho Bên Bán (hoặc Công ty quản lý do Bên Bán chỉ định) thực hiện toàn bộ hoạt động quản lý, vận hành, bảo vệ, khai thác, duy trì, bảo dưỡng và cung cấp các dịch vụ tiện ích cho Khu biệt thự trong suốt thời gian tồn tại của Dự Án.
4. Bên Bán được quyền quyết định thuê Công ty quản lý để thực hiện dịch vụ quản lý, vận hành các tiện ích của Dự án, Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng của Bên Mua, khai thác kinh doanh Dự án, Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng nhằm đảm bảo hiệu quả (nếu hai bên có ký kết Phụ lục/văn bản/hợp đồng Chương trình dịch vụ quản lý cho thuê Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng).
5. Hai bên nhất trí thỏa thuận mức kinh phí quản lý vận hành như sau:
 - 5.1. Tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng cho Bên Mua theo quy định tại Điều 5 của hợp đồng này đến thời điểm Ban quản lý vận hành được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành với Đơn vị vận hành¹ là: đồng/m²/tháng (Mức phí này chưa bao gồm thuế GTGT. Phí quản lý này được tính theo Tổng diện tích sử dụng đất thực tế được ghi trong biên bản bàn giao Biệt Thự giữa bên bán và bên mua). Mức kinh phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán đầy đủ khoản kinh phí này cho Bên Bán hoặc Đơn vị vận hành vào ngày đầu tiên của mỗi quý.
 - 5.2. Sau khi Ban quản lý được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức phí và việc đóng phí quản lý vận hành sẽ do Ban quản lý thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành.
6. Quản lý vận hành: Đơn vị vận hành và/hoặc chủ đầu tư sẽ ban hành Quy chế vận hành, Quy chế này áp dụng cho toàn bộ Dự án.

¹ Đơn vị IOM cung cấp phí quản lý vận hành

ĐIỀU 9. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN.

1. Quyền của Bên Bán:

- 1.1. Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này và được tính lãi suất, phạt trong trường hợp Bên Mua vi phạm các điều khoản thanh toán;
- 1.2. Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong hợp đồng này;
- 1.3. Được quyền từ chối bàn giao Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản trên đất cho Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất toàn bộ các nghĩa vụ thanh toán tiền, phạt... theo Hợp đồng này;
- 1.4. Đơn phương chấm dứt hợp đồng này theo quy định tại hợp đồng này;
- 1.5. Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm Hợp đồng hoặc 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 quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
- 1.6. Xác nhận văn bản chuyển nhượng hoặc hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng này khi Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng này chưa nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận nhưng Bên Mua đủ điều kiện chuyển nhượng Hợp đồng này;
- 1.7. Được yêu cầu Bên Mua cung cấp các tài liệu liên quan, hoàn tất các thủ tục cần thiết và nộp các khoản thuế, phí, lệ phí để thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận quyền sử hữu tài sản trên đất cho Bên Mua theo quy định của pháp luật cho phép;
- 1.8. Được quyết định và thu xếp chương trình bảo hiểm phù hợp cho toàn bộ Khu biệt thự, kể cả Khu vực tiện ích chung và Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng với chi phí bảo hiểm được tính vào chi phí của Chương trình hợp tác kinh doanh trong thời hạn hiệu lực của Phụ lục/văn bản/hợp đồng Chương trình dịch vụ quản lý cho thuê Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng (nếu có);
- 1.9. Được miễn trừ trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của bên thứ ba bất kỳ đối với các hành vi của Bên Mua có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp đồng cũng như trong quá trình Bên Mua sử dụng và định đoạt Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng;
- 1.10. Được quyền tạm ngừng việc thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào của mình đối với Bên Mua, tạm ngừng cung cấp các tiện ích, dịch vụ nào do Bên Bán/Công ty quản lý cung cấp cho Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng mà không phải chịu bất cứ trách nhiệm phát sinh nào trong trường hợp Bên Mua vi phạm các nghĩa vụ của Hợp đồng này mà không khắc phục triệt để vi phạm sau khi Bên Bán đã thông báo;
- 1.11. Các quyền khác được quy định tại hợp đồng này và/hoặc theo quy định của Pháp Luật.

2. Nghĩa vụ của Bên Bán:



- 2.1. Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
- 2.2. Danh mục vật tư, trang thiết bị bàn giao phù hợp tiêu chuẩn kỹ thuật, xuất xứ, thương hiệu theo bản vẽ/bảng danh mục đính kèm.
- 2.3. Bảo quản Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng trong thời gian chưa bàn giao cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Hợp đồng này; thực hiện bảo hành, bảo trì công trình theo quy định tại Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;
- 2.4. Bàn giao Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng cho Bên Mua theo đúng các nội dung thỏa thuận trong Hợp đồng này, và nhận lại Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng để triển khai Chương trình hợp tác kinh doanh (nếu hai bên có hợp tác).
- 2.5. Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp....;
- 2.6. Nộp các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan đến việc bán Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng thuộc nghĩa vụ của Bên Bán theo thỏa thuận tại Hợp đồng này và các quy định của pháp luật;
- 2.7. Làm thủ tục và cung cấp các giấy tờ liên quan đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản trên đất cho Bên Mua theo quy định pháp luật cho phép. Trong trường hợp này, Bên Bán có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan. Trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không làm thủ tục hoặc/và không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu thì Bên Bán có trách nhiệm hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về công trình cho Bên Mua;
- 2.8. Hỗ trợ, tạo điều kiện thuận lợi để Bên Mua thực hiện thủ tục thế chấp Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng để vay vốn tại các tổ chức tín dụng theo nhu cầu của Bên Mua. Để làm rõ, Bên Mua tự thực hiện các thủ tục cũng như cần phải đáp ứng điều kiện cho vay theo quy định của tổ chức tín dụng. Bên Bán được miễn trừ mọi trách nhiệm trong trường hợp Bên Mua không đáp ứng điều kiện vay theo quy định của tổ chức tín dụng.
- 2.9. Tùy vào nhu cầu, bên bán có thể mua các loại bảo hiểm phù hợp cho toàn bộ Khu tiện ích miễn phí theo quy định của pháp luật với chi phí bảo hiểm được phân bổ cho Bên Mua theo nguyên tắc được quy định tại Nội Quy và được Bên Mua thanh toán theo thông báo của Bên Bán.
- 2.10. Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

ĐIỀU 10. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA.

1. Quyền của Bên Mua:



- 1.1. Nhận bàn giao Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng quy định tại Điều 1 của hợp đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật tư, bản vẽ đính kèm Hợp đồng này và các hồ sơ liên quan.
- 1.2. Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cơ quan có thẩm quyền xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản trên đất theo quy định của pháp luật cho phép (*trừ trường hợp Bên Mua tự thực hiện thủ tục này*);
- 1.3. Được sở hữu riêng đối với phần sở hữu riêng của Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng và được sử dụng các dịch vụ tiện ích (*có hoặc không có thu phí*) trong Khu vực tiện ích chung theo quy định tại Hợp đồng này và quy định của pháp luật.
- 1.4. Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng đã mua theo thỏa thuận tại hợp đồng này và phù hợp với quy định của pháp luật;
- 1.5. Được để thừa kế, tặng cho, thế chấp Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng và chuyển nhượng Hợp đồng này theo quy định tại Hợp đồng này và phù hợp với quy định của pháp luật;
- 1.6. Nhận Giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản trên đất sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan nêu trong Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;
- 1.7. Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ, tạo điều kiện thuận lợi để Bên Mua thực hiện thủ tục thế chấp Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng để vay vốn tại các tổ chức tín dụng theo yêu cầu của Bên Mua. Để làm rõ, Bên Mua tự thực hiện các thủ tục cũng như cần phải đáp ứng điều kiện cho vay theo quy định của tổ chức tín dụng. Bên Bán được miễn trừ mọi trách nhiệm trong trường hợp Bên Mua không đáp ứng điều kiện vay theo quy định của tổ chức tín dụng.
- 1.8. Được yêu cầu Bên Bán thanh toán các khoản phạt vi phạm trong trường hợp Bên Bán vi phạm phải chịu phạt theo quy định tại Hợp Đồng này.
- 1.9. Các quyền khác được quy định tại Hợp đồng này và/hoặc theo quy định của Pháp Luật.

2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

- 2.1. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này, không phụ thuộc vào việc Bên Bán có gửi thông báo thanh toán hay không;
- 2.2. Nhận bàn giao Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- 2.3. Kể từ ngày nhận bàn giao Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với công trình đã mua (*trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành công trình của Bên Bán nêu trong hợp đồng này*) theo quy định của pháp luật và quy định tại Hợp đồng này;
- 2.4. 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 Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng và bảo hiểm trách

nhiệm dân sự theo quy định của pháp luật, Hợp đồng này và Hợp đồng chương trình hợp tác cho thuê (nếu có);

- 2.5. Kể từ ngày bàn giao Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng, kể cả trường hợp Bên Mua chưa đưa vào sử dụng công trình thì công trình vẫn được quản lý và bảo trì theo nội quy quản lý sử dụng công trình và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong bản Nội Quy, Quy chế do Chủ đầu tư/Đơn vị vận hành ban hành;
- 2.6. Nộp đầy đủ tất cả các khoản thuế, phí, lệ phí, phạt và các chi phí nêu tại Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật.
- 2.7. Thanh toán đầy đủ tất cả các khoản chi phí dịch vụ như: Điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc... và các khoản thuế, phí khác phát sinh kể từ khi nhận Biệt thự cũng như do nhu cầu sử dụng của Bên Mua theo quy định.
- 2.8. Sử dụng Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng theo đúng mục đích thỏa thuận trong Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;
- 2.9. Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán, bên thứ ba khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- 2.10. Thanh toán phí trông giữ xe, phí thuê chỗ đậu xe, phí quản lý vận hành hoặc các phí – chi phí khác phù hợp với quy định tại Quy chế, Nội quy dự án/khu du lịch (phí trông giữ xe, phí thuê chỗ đậu xe chỉ thu trong trường hợp Bên Mua gửi giữ xe hai bánh, xe ba bánh, xe ô tô và các loại xe khác);
- 2.11. Tuân thủ các quy định về sinh hoạt, lưu trú, kinh doanh lưu trú tại Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng như được nêu tại Nội quy dự án/khu du lịch và các quy định, Quy chế khác do Bên Bán, Công ty quản lý, UBND các cấp và các cơ quan có thẩm quyền ban hành;
- 2.12. Không được thay đổi thiết kế mặt tiền của Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng, không được coi nói, xây dựng thêm làm mất mỹ quan – cảnh quan đô thị, trừ khi có sự chấp thuận bằng văn bản của cơ quan có thẩm quyền hoặc của Bên Bán;
- 2.13. Phải thông báo ngay cho Bên Bán khi Bên Mua có sự thay đổi thông tin liên lạc so với thông tin liên lạc được ghi nhận trong Hợp đồng này. Trường hợp Bên Mua vi phạm nghĩa vụ này thì Bên Mua mặc nhiên thừa nhận mọi thông báo của Bên Bán nếu được gửi đến đúng địa chỉ của Bên Mua cung cấp tại Hợp đồng này đều được xác định là Bên Mua đã nhận được và Bên Mua không được thắc mắc hay khiếu nại gì về sau.
- 2.14. Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng;
- 2.15. Các nghĩa vụ khác được quy định tại Hợp đồng này và/hoặc theo quy định của Pháp Luật.

ĐIỀU 11. TRÁCH NHIỆM CỦA HAI BÊN VÀ VIỆC XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG.

1. Hai bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng:
 - 1.1. Trong mọi trường hợp, Bên Mua đến hạn thanh toán tiền cho Bên Bán theo quy định tại khoản 2, điều 3 hợp đồng này mà Bên Mua thanh toán chậm quá 10 ngày thì Bên Mua chịu phạt là 0,05%/ngày tương ứng với thời gian và số tiền chậm thanh toán và được tính từ ngày thứ 11 đến ngày Bên Mua đã thanh toán đầy đủ các khoản tiền phải thanh toán (bao gồm cả khoản tiền lãi chậm thanh toán).
 - 1.2. Tuy nhiên, việc trễ hạn thanh toán nêu tại điểm 1.1, khoản 1, điều này không quá 30 ngày của mỗi đợt đến hạn thanh toán, hoặc tổng các đợt thanh toán trễ hạn (cộng dồn) không vượt quá 90 ngày. Nếu quá 30 ngày của mỗi đợt đến hạn và/hoặc quá 90 ngày cộng dồn các đợt trễ hạn, Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng này và hoàn trả lại cho Bên Mua tối đa 10% số tiền mà Bên Mua đã thanh toán, nếu Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán trên 50% giá trị hợp đồng này. Trường hợp, Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán nhưng dưới 50% giá trị hợp đồng này thì Bên Mua mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc và thanh toán cho Bên Bán. Bên Bán hoàn trả lại số tiền cho Bên Mua (nếu có) trong vòng 90 ngày kể từ ngày hai bên ký Biên bản thanh lý Hợp đồng này.
 - 1.3. Trường hợp Bên Bán đơn phương chấm dứt hợp đồng này do bên mua vi phạm thanh toán theo quy định tại điểm 1.2, khoản 1 điều này, Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua biết, sau 05 (năm) ngày tiếp theo Bên Bán được quyền bán Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng này cho khách hàng khác mà không phụ thuộc vào việc Bên Mua có ý kiến hay không (*trừ trường hợp 2 bên có thỏa thuận khác*).
 - 1.4. Trường hợp nếu Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp đồng này mà không do lỗi của Bên Mua theo quy định tại Hợp đồng này thì:
 - a. Bên Bán phải hoàn trả toàn bộ số tiền đã nhận thanh toán từ Bên Mua và bồi thường cho Bên Mua tối đa là 10% của số tiền mà Bên Mua đã thanh toán, nếu Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán trên 50% giá trị hợp đồng này.
 - b. Bên Bán phải hoàn trả toàn bộ số tiền đã nhận thanh toán từ Bên Mua và bồi thường cho Bên Mua một khoản tiền bằng số tiền này, nếu Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán dưới 50% giá trị Hợp đồng này.
 - 1.5. Trường hợp nếu Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng này mà không do lỗi của Bên Bán thì Bên Mua phải chịu mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc và thanh toán cho Bên Bán.
2. Hai bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng cho Bên Mua khi Bên Mua đã đủ điều kiện nhận bàn giao:

Nếu Bên Mua đủ điều kiện nhận bàn giao Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng như thỏa thuận tại Điều 5 của hợp đồng này nhưng Bên Bán chậm bàn giao cho Bên Mua so với quy định tại điểm 1.1, khoản 1, điều 5 Hợp đồng này thì Bên Bán sẽ bị phạt bằng 0,05%/ngày, tính trên số tiền mà Bên Mua đã thanh toán, thời điểm tính phạt là từ ngày cuối cùng của thời hạn bàn giao nêu tại điểm 1.1, khoản 1, điều 5, hợp đồng

này đến ngày Bên Bán thông báo cho Bên Mua về việc bàn giao Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng. Khoản tiền phạt này sẽ được căn trừ vào đợt thanh toán tiếp theo tương ứng theo quy định tại Hợp Đồng hoặc sẽ được Bên Bán thanh toán cho Bên Mua trong trường hợp Hợp đồng này bị chấm dứt.

3. Trường hợp Bên Mua vi phạm về việc nhận bàn giao quy định tại điểm 1.4, khoản 1, điều 5 hợp đồng này, Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng này và Bên Mua được nhận lại tối đa 10% số tiền mà Bên Mua đã thanh toán.
4. Trường hợp, Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng dẫn đến Bên Bán phải mua lại căn Biệt thự theo thỏa thuận với Ngân hàng (nếu có) thì xem như Bên Mua đơn phương chấm dứt hợp đồng theo điểm 1.5 khoản 1 điều này kể từ thời điểm Ngân hàng thông báo.

ĐIỀU 12. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN.

1. Bên Bán cam kết:

- 1.1. Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng nêu tại Điều 1 của hợp đồng này không thuộc diện đã bán cho người khác;
- 1.2. Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng nêu tại Điều 1 của hợp đồng này được xây dựng theo đúng thiết kế và các bản vẽ được phê duyệt, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- 1.3. Bên Bán cam kết tại thời điểm ký kết Hợp đồng này, Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng không bị kê biên để bảo đảm thi hành án, không bị tranh chấp bởi bất kỳ bên thứ ba nào.
- 1.4. Bên Bán thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính Nhà nước để duy trì quyền sử dụng đất trong suốt thời hạn thuê đất theo Giấy chứng nhận đã cấp, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.
- 1.5. Bên Bán tuân thủ các quy định về PCCC, bảo vệ môi trường và chịu trách nhiệm hoàn tất các nghiệm thu, thủ tục xác nhận PCCC.

2. Bên Mua cam kết:

- 2.1. Bên Mua cam kết đã trực tiếp tìm hiểu và được nhân viên của Đơn vị môi giới/Bên Bán giới thiệu, cung cấp đầy đủ thông tin về Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng cũng như toàn bộ dự án. Bên Mua xác nhận đã hiểu rõ các nội dung liên quan trước khi ký kết Hợp đồng; đồng thời cam kết không có khiếu nại, thắc mắc hoặc yêu cầu điều chỉnh đối với các thông tin đã được cung cấp, và hoàn toàn chịu trách nhiệm với quyết định giao kết Hợp đồng này;
- 2.2. Bên Mua xác nhận đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng. Bên Mua đã đọc kỹ, hiểu rõ toàn bộ nội dung của Hợp đồng này, bao gồm các phụ lục và văn bản đính kèm. Đồng thời, Bên Mua cũng đã chủ động tìm hiểu và thực hiện các biện pháp mà mình cho là cần thiết để kiểm tra tính chính xác, đầy đủ của các giấy tờ, tài liệu và thông tin nêu trên trước khi ký kết Hợp đồng;
- 2.3. Số tiền mua Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng theo Hợp đồng này là hợp pháp, không có

tranh chấp với bên thứ ba, Bên Bán sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán theo Hợp đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền này thì Hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai bên;

- 2.4. Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản trên đất cho Bên Mua;
- 2.5. Bên Mua cam kết có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và được quyền mua, sở hữu Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng theo quy định của pháp luật Việt Nam. Trường hợp Bên Mua không đáp ứng đủ điều kiện để được mua và sở hữu Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng theo quy định pháp luật, Bên Mua đồng ý ký gửi giao dịch để Bên Bán hỗ trợ tìm kiếm và thực hiện thủ tục chuyển nhượng Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng này cho bên thứ ba.
- 2.6. Thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ về PCCC chung của dự án và theo quy định của pháp luật.
3. Cam kết chung của hai bên:
 - 3.1. Việc hai bên ký kết hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
 - 3.2. 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 sẽ thống nhất sửa đổi các điều, khoản, điểm bị tuyên vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý, hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của hai bên.
 - 3.3. Hai bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp đồng này.

ĐIỀU 13. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG

1. Các bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng: Sự kiện bất khả kháng được hiểu là sự kiện xảy ra một cách khách quan ngoài tầm kiểm soát, nhận biết của Bên bị tác động và không do lỗi của bất kỳ Bên nào, bao gồm các sự kiện như:
 - 1.1. Do chiến tranh, hoặc do thiên tai, hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
 - 1.2. Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
 - 1.3. Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu và/hoặc lưu trú tại cơ sở y tế;
 - 1.4. Do sự thay đổi trong chủ trương, chính sách, pháp luật, quy hoạch Dự án của Nhà nước;
 - 1.5. Do sự chậm trễ của cơ quan, cán bộ Nhà nước có thẩm quyền;
 - 1.6. Do sự khan hiếm vật tư, thiết bị.
2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.



3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho bên còn lại biết (*nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này*). Việc bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp đồng này và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp đồng này.
4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng của các bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt.

ĐIỀU 14. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

1. Các trường hợp chấm dứt Hợp đồng:
 - 1.1. Hai bên đồng ý thỏa thuận chấm dứt hợp đồng. Trong trường hợp này, hai bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp đồng;
 - 1.2. Chấm dứt theo các quy định tại Hợp đồng này;
2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Khoản 1 Điều này hai bên thực hiện theo quy định tại Hợp đồng này.

ĐIỀU 15. THÔNG BÁO VÀ THƯ TỪ GIAO DỊCH.

1. Mọi thông báo, văn bản, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch mà một Bên gửi cho Bên kia theo Hợp đồng này phải được lập thành văn bản hoặc gửi qua Email, tin nhắn SMS/ứng dụng Zalo hoặc các ứng dụng khác mà các bên có sử dụng và được gửi đến một trong các địa chỉ liên hệ do Bên kia cung cấp. Việc gửi có thể được thực hiện thông qua các hình thức: giao nhận trực tiếp, chuyển phát nhanh, email hoặc tin nhắn điện tử qua nền tảng ứng dụng.
 - 1.1. Địa chỉ của Bên Bán: Như thông tin ở phần đầu của Hợp đồng.
 - 1.2. Địa chỉ của Bên Mua: Như thông tin ở phần đầu của Hợp đồng.
2. Bên Mua đồng ý liên lạc và nhận tin nhắn SMS qua điện thoại hoặc qua các nền tảng ứng dụng được liên hệ bởi Bên Bán hoặc Bên thứ 3 do Bên Bán ủy quyền.
3. Các bên đồng ý rằng, những thông báo, văn bản, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch mà một bên gửi cho bên kia theo thông tin liên lạc quy định tại khoản 1, điều này xem là văn bản hợp pháp, chính thức và được thừa nhận giữa các bên.
4. Nếu một trong hai Bên thay đổi thông tin nêu tại khoản 1, điều này thì phải gửi thông báo cho Bên kia biết bằng văn bản, nếu không thông báo thì Bên gửi thông báo sẽ không chịu trách nhiệm về việc bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.
5. Mọi thông báo, văn bản, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch mà một Bên gửi theo Hợp đồng này được xem là Bên còn lại nhận được:
 - 5.1. Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay có ký biên nhận hoặc;



- 5.2. Vào ngày người gửi nhận được báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi bằng fax hoặc;
- 5.3. Vào ngày thứ ba kể từ ngày đóng dấu bưu điện/đơn vị chuyển phát nhanh trong trường hợp thư chuyển phát nhanh hoặc;
- 5.4. Vào ngày thứ năm kể từ ngày đóng dấu bưu điện/đơn vị chuyển phát trong trường hợp thư bảo đảm hoặc;
- 5.5. Vào ngày gửi Email, Zalo, Viber (nền tảng ứng dụng) nhưng không bị trả lại/từ chối.

ĐIỀU 16. CÁC THỎA THUẬN KHÁC VÀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN TRÊN ĐẤT

1. Trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu khai thác Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng thì Bên Mua phải ký kết Phụ lục/văn bản/hợp đồng về Chương trình dịch vụ quản lý cho thuê Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng với Bên Bán và bàn giao lại Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng cho Bên Bán khai thác. Khi đó, Bên Bán hoặc bên do Bên Bán chỉ định sẽ tiến hành vận hành khai thác và trả tiền đầy đủ cho Bên Mua theo Hợp đồng chương trình hợp tác cho thuê. Hay nói cách khác, Bên Mua không được tự vận hành khai thác thương mại, ngoài mục đích lưu trú của Bên Mua, thành viên gia đình và người thân thích của Bên Mua, trừ trường hợp các Bên có thỏa thuận khác.
2. Tại Hợp đồng này, Bên Bán và Bên Mua cũng đề cập đến một số vấn đề liên quan đến việc ký kết Phụ lục/văn bản/hợp đồng về Chương trình dịch vụ quản lý cho thuê Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng, nhưng những nội dung này chỉ có hiệu lực pháp luật khi Bên Bán và Bên Mua đã ký kết Phụ lục/văn bản/hợp đồng về Chương trình dịch vụ quản lý cho thuê Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng, nội dung hợp tác không trái với các hợp đồng mà Bên Bán đã ký với đối tác có liên quan đến việc kinh doanh, khai thác dự án.
3. Nếu Bên Mua có nhu cầu sửa chữa Biệt thự du lịch khác với thiết kế, Bên Mua phải được sự chấp thuận của Bên Bán bằng văn bản. Nếu Bên Mua tự ý sửa chữa căn Biệt thự khác với thiết kế, Bên Bán được quyền yêu cầu Bên Mua chấm dứt việc sửa chữa vi phạm này và Bên Mua phải khắc phục lại hiện trạng ban đầu.
4. Mọi thỏa thuận, sửa đổi, bổ sung Hợp Đồng này đều phải được lập thành văn bản và có chữ ký (và đóng dấu nếu Bên Mua là tổ chức) của Hai Bên. Tất cả các văn bản này được xem là Phụ Lục của Hợp Đồng và không tách rời của Hợp Đồng này, có giá trị thực hiện như Hợp Đồng. Mọi thỏa thuận hoặc ghi nhớ trước đây dù bằng lời nói hoặc bằng văn bản giữa Hai Bên có liên quan đến nội dung Hợp Đồng này sẽ không còn giá trị. Nếu có sự mâu thuẫn, khác biệt về cùng một vấn đề giữa Hợp Đồng và Phụ Lục thì các quy định tại văn bản/Phụ Lục ký sau hợp pháp sẽ được ưu tiên áp dụng.
5. Khi Biệt Thự du lịch đã đủ điều kiện được cấp Giấy Chứng Nhận quyền sở hữu tài sản trên đất theo quy định của pháp luật, Bên Bán liên hệ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua (*Trừ Khi Bên Mua Tự Thực Hiện*) khi Bên Mua đã:

- Thanh toán đến 95% giá bán biệt thự du lịch (bao gồm cả lãi suất chậm thanh

toán, tiền phạt vi phạm, nếu có) cùng các khoản thanh toán đến hạn khác theo quy định tại Hợp đồng này; và

- Tạm ứng đầy đủ các khoản thuế, phí, lệ phí, cung cấp đầy đủ các giấy tờ để thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình trên đất theo thông báo của Bên Bán, nếu có.
- 6. Bên Mua hiểu rằng việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình trên đất phụ thuộc vào cơ quan nhà nước có thẩm quyền tại địa phương cũng như quy định pháp luật có liên quan nên việc cơ quan chức năng chậm/không cấp Giấy chứng nhận thì không được xem là Bên Bán vi phạm Hợp đồng, theo đó Bên Bán sẽ không phải chịu khoản phạt vi phạm hay phải bồi thường cho Bên Mua và Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực pháp luật, Bên Mua không được lấy lý do này làm cơ sở chấm dứt Hợp đồng với Bên Bán.
- 7. Nếu theo quy định của Pháp luật hiện hành và/hoặc theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền trong việc xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình trên đất, các Bên phải ký một Hợp đồng mua bán khác theo mẫu do cơ quan có thẩm quyền ban hành, trong trường hợp đó Các Bên đồng ý rằng các điều khoản của Hợp đồng này nếu không trái Pháp luật hiện hành thì phải được thể hiện trong Hợp đồng theo mẫu. Việc ký lại Hợp đồng (theo mẫu) không được làm thay đổi nghĩa vụ và quyền lợi của Các Bên xác lập theo Hợp đồng này.
- 8. Bên Mua hiểu rằng Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình trên đất và nội dung Giấy chứng nhận này phụ thuộc vào điều kiện loại tài sản trên đất (Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng) và quyền sử dụng đất của Dự án và không khiếu nại, khởi kiện liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận này.
- 9. Trong trường hợp Bên Mua được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình trên đất thì tất cả các nội dung của Hợp đồng này, Phụ lục/văn bản/hợp đồng chương trình hợp tác cho thuê, phí, lệ phí... vẫn được tiếp tục thực hiện.

ĐIỀU 17. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng 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.

ĐIỀU 18. THỜI ĐIỂM CÓ HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG.

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày các bên ký và đóng dấu (nếu Bên Mua là tổ chức).
2. Tài liệu kèm theo Hợp đồng này là:
 - a. Phụ lục 01: Giá bán, tiến độ/Lịch thanh toán
 - b. Phụ lục 02: Bản vẽ vị trí, bản vẽ thiết kế mặt bằng
 - c. Phụ lục 03: Danh mục vật liệu và trang thiết bị nội thất
 - d. Phụ lục 04: Khu vực chung và công trình, hệ thống kỹ thuật chung

e. Phụ lục 05: Các dịch vụ quản lý và bảo trì chung

f. Phụ lục 06: Nội quy khu Biệt thự du lịch nghỉ dưỡng

3. Hợp đồng này có 18 Điều, được lập thành 5 (năm) bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 04 (bốn) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí theo quy định pháp luật và thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình trên đất cho Bên Mua.
4. Các phụ lục, tài liệu, văn bản đính kèm Hợp đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của hai bên là nội dung không tách rời Hợp đồng này và có hiệu lực thi hành đối với hai bên.

BÊN MUA

(Ký, ghi rõ họ tên; nếu là tổ chức thì ghi rõ chức vụ người ký và đóng dấu)

BÊN BÁN

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ người ký và đóng dấu)

PHỤ LỤC 01

GIÁ BÁN, TIỀN ĐỘ/LỊCH THANH TOÁN

(Đính kèm Hợp đồng mua bán biệt thự du lịch nghỉ dưỡng số: ngày)

1. Giá bán cho 01 Biệt thự du lịch nêu tại Hợp đồng mua bán Biệt thự du lịch số: ngày là: đồng (Bằng chữ
.....). Đã bao gồm thuế VAT.

2. Lịch thanh toán

ĐỢT	TIỀN ĐỘ THANH TOÁN	TỈ LỆ % THANH TOÁN	SỐ TIỀN THANH TOÁN (ĐVT: Đồng)	GHI CHÚ
Đợt 01				
Đợt 02				
Đợt 03				
Đợt 04				
TỔNG				

BÊN MUA

(Ký, ghi rõ họ tên; nếu là tổ chức thì ghi rõ
chức vụ người ký và đóng dấu)

BÊN BÁN

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ người ký và
đóng dấu)





PHỤ LỤC 02

BẢN VẼ VỊ TRÍ VÀ BẢN VẼ THIẾT KẾ MẶT BẰNG

(Đính kèm Hợp đồng mua bán biệt thự du lịch nghỉ dưỡng số: ngày)

Bản vẽ vị trí và Bản vẽ thiết kế mặt bằng theo tài liệu đính kèm.





PHỤ LỤC 03

DANH SÁCH VẬT LIỆU VÀ TRANG THIẾT BỊ NỘI THẤT

(Đính kèm Hợp đồng mua bán biệt thự du lịch nghỉ dưỡng số: ngày)

(Danh sách chi tiết đi kèm vật liệu và trang thiết bị Nội thất bao gồm danh mục vật liệu, thiết bị gắn tường và danh mục các thiết bị rời)

STT	HẠNG MỤC	HÌNH ẢNH	QUY CÁCH/ MÀU SẮC	NHÃN HIỆU



PHỤ LỤC 04
KHU VỰC CHUNG VÀ CÔNG TRÌNH, TIỆN ÍCH,
HỆ THỐNG KỸ THUẬT CHUNG

(Đính kèm Hợp đồng mua bán biệt thự du lịch số: ngày)

1. Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung của Khu Biệt thự Du lịch sẽ bao gồm các phần sau:
 - a. Các khu vực công cộng bao gồm cổng ra vào, tường rào, lối đi, đường nội bộ, thảm cỏ, vườn hoa, cây xanh, sân chơi, vỉa hè, hồ bơi.
 - b. Hệ thống điện:
 - i. Hệ thống điện trung thế, hạ thế và máy biến áp tập trung;
 - ii. Hệ thống chống sét khu vực cảnh quan chung;
 - iii. Hệ thống chiếu sáng cảnh quan toàn khu;
 - iv. Hệ thống máy phát điện tập trung
 - c. Hệ thống cấp, thoát nước:
 - i. Hệ thống cấp nước sinh hoạt;
 - ii. Hệ thống thoát nước mưa;
 - iii. Hệ thống thoát nước thải;
 - iv. Hệ thống đường cống;
 - v. Hệ thống vòi tưới cây cho cảnh quan toàn khu;
 - vi. Hệ thống xử lý nước thải sinh hoạt tập trung;
 - d. Khu vực đổ rác và các thùng rác;
 - e. Hệ thống camera để quan sát và bảo vệ an ninh;
 - f. Hệ thống thông tin và liên lạc;
 - g. Các khu vực và hệ thống chung khác theo thông báo của Bên Bán/Chủ Đầu Tư vào từng thời điểm.
2. Toàn bộ hạ tầng kỹ thuật, khu công cộng, tiện ích, cảnh quan nằm bên ngoài ranh giới Giấy chứng nhận của chủ Biệt Thự là khu vực thuộc sở hữu của Chủ đầu tư và khách hàng được phép sử dụng chung theo quy định của Chủ đầu tư.
3. Để tránh hiểu nhầm, Các Bên đồng ý rằng, Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Ích Chung được đầu tư, xây dựng không cho mục đích sử dụng riêng của bất kỳ chủ sở hữu Biệt thự Du lịch nào. Bên Bán/Bên Thứ Ba có toàn quyền quyết định việc thay đổi, điều chỉnh, thay thế Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung phù hợp theo quy hoạch được phê duyệt.
4. Khu tiện ích miễn phí: bao gồm Hồ bơi, phòng Gym, bãi biển, vườn hoa, công viên cây xanh./.





PHỤ LỤC 05

CÁC DỊCH VỤ QUẢN LÝ VÀ BẢO TRÌ CHUNG

(Đính kèm Hợp đồng mua bán biệt thự du lịch nghỉ dưỡng số: ngày)

Các Dịch Vụ quản lý và bảo trì chung do Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản Lý hoặc Bên Thứ Ba cung cấp (sau đây gọi là “**Dịch Vụ Quản Lý và Bảo Trì Chung**”) bao gồm:

- (a) Cung cấp Dịch Vụ bảo trì chung, an ninh, làm vườn, diệt côn trùng, đổ rác hoặc thu gom và xử lý rác, và các Dịch Vụ tương tự khác (bao gồm cả sửa chữa nhỏ) tại Khu Vực Chung Và Các Công Trình Tiện Ích Chung;
- (b) Cung cấp các tiện ích sinh hoạt bao gồm điện, nước, xử lý nước thải và các tiện ích sinh hoạt khác cần thiết để bảo đảm vận hành các Khu Vực Chung và Tiện Ích Chung;
- (c) Cung cấp Dịch Vụ tại Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung, bao gồm nhưng không giới hạn nhân viên cung cấp Dịch Vụ tiếp tân, nhân viên kỹ thuật, nhân viên làm vườn, bảo trì máy phát điện và Dịch Vụ an ninh;
- (d) Dịch Vụ bảo trì thiết bị, Dịch Vụ điện thoại và telex, diệt côn trùng, bảo vệ an ninh, đổ rác và các Dịch Vụ cần thiết khác cho việc quản lý Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung;
- (e) Dịch Vụ tiếp đón, bãi đỗ xe (không bao gồm phí giữ xe), vận chuyển người và tài sản cá nhân kèm theo người từ bãi đỗ xe của Khu Biệt thự Du lịch vào Biệt thự Du lịch và ngược lại;
- (f) Thực hiện các công việc khác cần thiết, thông thường và bình thường trong việc quản lý khu Biệt thự Du lịch nghỉ dưỡng phù hợp với tiêu chuẩn thương hiệu quy định tùy từng thời điểm;

Để tránh nhầm lẫn, Các Dịch Vụ Quản Lý và Bảo Trì Chung được cung cấp sẽ không bao gồm các Dịch Vụ theo yêu cầu như: Dịch Vụ làm vườn cho Biệt thự Du lịch, chăm sóc bể bơi, giặt ủi, dọn phòng/Biệt thự, phục vụ xe, Dịch Vụ spa, Dịch Vụ quản gia, mua các tiện ích trong nhà, các Dịch Vụ bảo trì và sửa chữa các thiết bị trong nhà, và dịch vụ phải trả phí khác theo quy định tại từng thời điểm,...

Các Dịch Vụ theo yêu cầu nêu trên sẽ được cung cấp cho Bên Mua trên cơ sở thu phí Dịch Vụ riêng, với điều kiện là Bên Mua hoặc khách thuê/khách mời của Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán các Dịch Vụ theo yêu cầu này do Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản Lý hoặc Bên Thứ Ba đưa ra vào từng thời điểm ./.





PHỤ LỤC 6

NỘI QUY KHU BIỆT THỰ DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG

(Đính kèm Hợp đồng mua bán Biệt thự Du lịch nghỉ dưỡng số: ngày)

ĐIỀU 1: MỤC ĐÍCH VÀ PHẠM VI ÁP DỤNG

Nội quy này được ban hành nhằm bảo đảm quyền và nghĩa vụ của Chủ đầu tư, của Chủ sở hữu Biệt thự Du lịch nghỉ dưỡng; đồng thời bảo vệ an toàn, an ninh, vệ sinh môi trường, duy trì cảnh quan và giá trị của bất động sản trong toàn khu vực. Nội quy này được áp dụng đối với tất cả các Chủ sở hữu biệt thự, khách lưu trú, khách mời, nhà thầu, đơn vị quản lý vận hành và các cá nhân, tổ chức có liên quan đến hoạt động trong khu biệt thự.

ĐIỀU 2: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CHỦ ĐẦU TƯ

1. Quyền của Chủ đầu tư:

- Chủ đầu tư có quyền tổ chức việc quản lý và vận hành khu biệt thự; chỉ định hoặc thay thế đơn vị quản lý phù hợp theo nhu cầu thực tế. Việc áp dụng mức phí dịch vụ và phạm vi dịch vụ sẽ được thực hiện trên cơ sở thống nhất giữa Chủ đầu tư và khách hàng.
- Chủ đầu tư có quyền thu các khoản phí quản lý, bảo trì và phí dịch vụ theo quy định, bảo đảm công khai, minh bạch. Trường hợp cần điều chỉnh, Chủ đầu tư phải thông báo trước ít nhất 30 ngày.

2. Nghĩa vụ của Chủ đầu tư:

- Chủ đầu tư có trách nhiệm cung cấp dịch vụ quản lý, vệ sinh, bảo trì và an ninh theo tiêu chuẩn đã cam kết.
- Chủ đầu tư phải duy trì cảnh quan, hạ tầng sử dụng chung và bảo đảm chất lượng vận hành khu biệt thự.
- Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức đối thoại với Chủ sở hữu ít nhất 01 lần mỗi năm để trao đổi các vấn đề liên quan đến quản lý, phí dịch vụ và điều chỉnh Nội quy (nếu có).

ĐIỀU 3: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CHỦ SỞ HỮU

1. Quyền của Chủ sở hữu:

- Chủ sở hữu có quyền sử dụng đầy đủ các tiện ích chung theo quy định của khu biệt thự.
- Chủ sở hữu có quyền chuyển nhượng hoặc cho thuê biệt thự theo quy định của pháp luật và phải thông báo cho Ban Quản lý hoặc Công ty quản lý vận hành biết.
- Chủ sở hữu có quyền yêu cầu Ban Quản lý hoặc Công ty quản lý vận hành cung cấp thông tin minh bạch liên quan đến thu – chi phí quản lý.

2. Nghĩa vụ của Chủ sở hữu:

- Chủ sở hữu có nghĩa vụ thanh toán đầy đủ, đúng hạn các khoản phí theo thông báo.
- Chủ sở hữu phải tuân thủ các quy định về sử dụng biệt thự, không gây ảnh hưởng đến mỹ quan và trật tự chung của khu vực.



- Chủ sở hữu không được tự ý cải tạo, sửa chữa hoặc thay đổi kiến trúc, cảnh quan biệt thự khi chưa có sự phê duyệt từ Chủ đầu tư hoặc Ban Quản lý.
- Chủ sở hữu có nghĩa vụ trang bị thiết bị và tuân thủ đầy đủ các quy định về phòng cháy, chữa cháy theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 4: QUY ĐỊNH VỀ SỬ DỤNG KHU VỰC CHUNG

- Các Chủ sở hữu và cá nhân liên quan không được lấn chiếm không gian chung, xả thải bừa bãi hoặc nuôi động vật gây mất vệ sinh (phóng uế bừa bãi khu vực chung).
- Việc tổ chức tiệc tùng hoặc các sự kiện tập trung đông người phải được đăng ký trước và được Ban Quản lý/Công ty quản lý vận hành phê duyệt.
- Tất cả các cá nhân phải tuân thủ quy định về thời gian sử dụng và cách thức vận hành các tiện ích công cộng.

ĐIỀU 5: PHÍ QUẢN LÝ VÀ QUỸ DỰ PHÒNG

- Phí quản lý, phí bảo trì và quỹ dự phòng (nếu có) sẽ được thu theo biểu phí được công khai. Biểu phí này được điều chỉnh không quá 01 lần mỗi năm, phù hợp với chi phí thực tế và theo đúng quy định của pháp luật.
- Ban Quản lý hoặc Công ty quản lý vận hành có trách nhiệm công khai báo cáo thu – chi quỹ ít nhất 01 lần/năm để thông tin đến cộng đồng Chủ sở hữu.

ĐIỀU 6: SỬA CHỮA, CẢI TẠO BIỆT THỰ

- Việc sửa chữa bên trong biệt thự phải được Chủ sở hữu đăng ký trước và chỉ được thực hiện khi đã có sự chấp thuận bằng văn bản của Ban Quản lý/Công ty quản lý vận hành.
- Chủ sở hữu có trách nhiệm ký quỹ để bảo đảm trách nhiệm thi công và bồi thường thiệt hại (nếu có phát sinh).
- Trường hợp vi phạm quy định, Ban Quản lý/Công ty quản lý vận hành có quyền đình chỉ thi công và yêu cầu Chủ sở hữu khôi phục nguyên trạng.

ĐIỀU 7: GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP VÀ XỬ LÝ VI PHẠM

- Mọi tranh chấp phát sinh sẽ được ưu tiên giải quyết thông qua thương lượng, hòa giải. Trường hợp không đạt được thỏa thuận, các bên có quyền đưa vụ việc đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc Tòa án để giải quyết theo quy định pháp luật.
- Mọi hành vi vi phạm Nội quy này sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật. Tùy theo mức độ vi phạm, Chủ đầu tư hoặc Ban Quản lý/Công ty quản lý vận hành có quyền ngừng cung cấp dịch vụ và yêu cầu bồi thường thiệt hại (nếu có).

ĐIỀU 8: HIỆU LỰC THI HÀNH

Nội quy này có hiệu lực kể từ ngày được ký ban hành. Mọi sửa đổi, bổ sung nội dung Nội quy sẽ được Chủ đầu tư thông báo đến các Chủ sở hữu trước ít nhất 30 ngày. Các Chủ sở hữu có trách nhiệm phổ biến nội dung Nội quy này cho bên nhận chuyển nhượng hoặc khách thuê biệt thự của mình./.

=====