

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN
CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG**

**Giữa
CÔNG TY CỔ PHẦN LÊ SINH
Và**

Ông (bà):

Hợp Đồng số:/20.../HĐMBBT-LS.

Ngày:/...../20...

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

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

HỢP ĐỒNG MUA BÁN
CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG
Số:/20.../HĐMBCTXD-LS

- Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024;
- 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 Nghị định 12/2024/NĐ-CP ngày 05 tháng 02 năm 2024 của Chính phủ;
- Căn cứ các nghị định hướng dẫn thi hành có liên quan khác.
- Căn cứ Quyết định số: 2421/QĐ-UBND ngày 12/07/2023 của Ủy Ban Nhân Dân Thành Phố Tân Uyên về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng Hồ Nam, phường Thái Hòa, Thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.
- Căn cứ Quyết định số: 1108/QĐ-UBND ngày 28/01/2022 của Ủy Ban Nhân Dân Thị Xã Tân Uyên (nay là Thành phố Tân Uyên) về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng Hồ Nam, phường Thái Hòa, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.
- Căn cứ Giấy phép xây dựng số: 1536/GPXD ngày 06/12/2024 của Ủy Ban Nhân Dân Thành Phố Tân Uyên.
- Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CN 231701, sổ vào sổ cấp GCN: CT26386 do Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/05/2018 cho Công ty TNHH Lê Sinh, cập nhật đổi tên thành Công ty Cổ phần Lê Sinh ngày 30/06/2023.
- Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CN 231703, sổ vào sổ cấp GCN: CT26396 do Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/05/2018 cho Công ty TNHH Lê Sinh, cập nhật đổi tên thành Công ty Cổ phần Lê Sinh ngày 30/06/2023.
- Căn cứ giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 370175017 do Sở Sở Tài Chính tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 27/12/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 16, ngày 07/05/2025.

Hai bên chúng tôi gồm:

I. BÊN BÁN:

- TÊN DOANH NGHIỆP: **CÔNG TY CỔ PHẦN LÊ SINH**
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 3701751017
- Người đại diện theo pháp luật: **NGUYỄN ĐỨC HÙNG** Chức vụ: Giám đốc

- Địa chỉ: số 1712 D, khu phố Phước Thái, phường Tân Khánh, Tp Hồ Chí Minh
- Điện thoại liên hệ: 0326331739
- Số tài khoản: 109028921138- Ngân hàng TMCP Quốc Dân – Chi nhánh Đông Sài Gòn

II. BÊN MUA:

- Tên tổ chức, cá nhân:
- CCCD/CC/Hộ chiếu số: cấp ngày: tại
- Nơi đăng ký cư trú:
- Địa chỉ liên hệ:
- Điện thoại liên hệ:

Hai bên chúng tôi thống nhất ký kết hợp đồng mua bán công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú 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. **Công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú:** là công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích nghỉ dưỡng, lưu trú nằm trong Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng Hồ Nam tọa lạc tại phường Tân Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh 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 tại Hợp đồng này (sau đây gọi chung là “**Biệt thự nghỉ dưỡng**”) bao gồm: công trình xây dựng được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc tòa nhà do Công ty cổ phần Lê Sinh đầu tư xây dựng với các thông tin, đặc điểm được mô tả tại Điều 2 của hợp đồng này.
2. “**Đơn vị vận hành**” là đơn vị do Bên bán thành lập, thuê, chỉ định hoặc ủy quyền để thực hiện việc quản lý, vận hành Dự Án/Khu Biệt thự nghỉ dưỡng 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. “**Diện tích khuôn viên đất**” là diện tích khuôn viên khu đất nơi công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú tọa lạc theo thông tin chi tiết tại Phụ Lục/bản vẽ đính kèm.
5. “**Diện tích sàn xây dựng**” là tổng diện tích sàn xây dựng của Biệt thự nghỉ dưỡng được mô tả theo hợp đồng này.
6. “**Diện tích sàn xây dựng**” là diện tích mặt bằng chiếm đất của Công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú .
7. “**Dự án**” hoặc “**Khu biệt thự nghỉ dưỡng**” là Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng Hồ Nam, tọa lạc tại phường Tân Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh.
8. “**Giá bán**” được hiểu là tổng giá bán căn Biệt thự nghỉ dưỡng.

9. **“Giấy chứng nhận”** là Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú, lưu trú được cơ quan có thẩm quyền cấp theo quy định của pháp luật vào từng thời điểm.
10. **“Hợp đồng”** là Hợp đồng mua bán Công trình xây dựng này cùng các phụ lục, văn bản, tài liệu đính kèm và tất cả các bản sửa đổi, bổ sung được ký kết giữa Hai Bên đính kèm.
11. **“Khu biệt thự”** là khu vực được quy hoạch để xây dựng các căn Biệt thự nghỉ dưỡng nằm trong dự án có tổng diện tích 129.335,9m² và công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình thương mại, dịch vụ phục vụ cho các căn Biệt thự nghỉ dưỡng và/hoặc phục vụ chung cho Khu Biệt thự nghỉ dưỡng.
12. **“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 Nội Quy/Quy chế.
13. **“Khu tiện ích thu 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 phải thanh toán phí, giá khi sử dụng dịch vụ, bao gồm các hạng mục được liệt kê cụ thể trong Nội Quy/Quy chế.
14. **“Khu tiện ích chung”** là khu tiện ích miễn phí và khu tiện ích thu phí.
15. **“Ngày bàn giao”** là ngày Bên bán bàn giao thực tế Biệt thự nghỉ dưỡng cho Bên mua.
16. **“Nội quy”** là Nội quy chung cho toàn Khu du lịch Sinh thái nghỉ dưỡng Hồ Nam, được Bên bán hoặc Công ty quản lý ban hành để quản lý, sử dụng Biệt thự nghỉ dưỡng và các bất động sản khác trong Dự án, tùy từng thời điểm.
17. **“Phần Sở Hữu Riêng của Bên mua”** là phần bên trong diện tích khuôn viên đất, bao gồm: Biệt thự nghỉ dưỡng, các hạng mục xây dựng khác (nếu có), quyền sử dụng đất thuê và các trang thiết bị kỹ thuật thuộc sở hữu riêng gắn liền với Biệt thự nghỉ dưỡng.
18. **“Sự Kiện Bất Khả Kháng”** được hiểu là các sự kiện được quy định cụ thể tại hợp đồng này.
19. **“Công ty TNHH Lê Sinh”** hay **“Công ty Cổ Phần Lê Sinh”** là một và là chủ đầu tư dự án Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng Hồ Nam

ĐIỀU 1. CÁC THÔNG TIN VỀ BIỆT THỰ NGHỈ DƯỠNG

- 1.1. Vị trí biệt thự nghỉ dưỡng : tọa lạc tại Khu biệt thự du lịch sinh thái nghỉ dưỡng Hồ Nam, tại phường Tân Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh.
- 1.2. Thông tin về quy hoạch có liên quan đến Biệt thự nghỉ dưỡng Sinh thái Hồ Nam bao gồm: Khu biệt thự; Khu các công trình liên quan đến nghỉ dưỡng; Khu thương mại dịch vụ ; Khu dịch vụ thể dục thể thao tập trung;
- 1.3. Quy mô của Biệt thự nghỉ dưỡng.
 - Tổng diện tích sử dụng đất:m² , Trong đó:
 - Sử dụng riêng:m²
 - Sử dụng chung (nếu có):m²
 - Diện tích xây dựng:m²

- Tổng diện tích sàn xây dựng:m²
- Mục đích sử dụng đất:
- Nguồn gốc sử dụng đất (được giao, được công nhận hoặc thuê):
- Số tầng:.....
- Mã căn Biệt thự nghỉ dưỡng : – **Khu**
- Diện tích Hồ bơi:
- Mẫu nhà áp dụng:; Hướng nhà:
- Kết cấu Biệt thự nghỉ dưỡng: Móng, cột, sàn bê tông cốt thép, tường bao bằng gạch.
- Vật tư, nội thất chi tiết theo danh mục vật tư, bản vẽ đính kèm.
- + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CN 231701, số vào sổ cấp GCN: CT26386 do Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/05/2018 cho Công ty TNHH Lê Sinh, cập nhật đổi tên thành Công ty Cổ phần Lê Sinh ngày 30/06/2023.
- + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CN 231703, số vào sổ cấp GCN: CT26396 do Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/05/2018 cho Công ty TNHH Lê Sinh, cập nhật đổi tên thành Công ty Cổ phần Lê Sinh ngày 30/06/2023.

1.4. Thông tin pháp lý dự án: Khu biệt thự nghỉ dưỡng Sinh thái Hồ Nam, do Công Ty Cổ Phần Lê Sinh làm chủ đầu tư.

Giấy tờ pháp lý dự án:

- Quyết định số: 2421/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2023 của Ủy Ban Nhân Dân Thành Phố Tân Uyên, về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng Hồ Nam - phường Thái Hòa, Thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.
- Giấy phép xây dựng số 1536/GPKD của Ủy ban nhân dân thành phố Tân Uyên ngày 06/12/2024.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CN 231701, số vào sổ cấp GCN: CT26386 do Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/05/2018 cho Công ty TNHH Lê Sinh, cập nhật đổi tên thành Công ty Cổ phần Lê Sinh ngày 30/06/2023.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CN 231703, số vào sổ cấp GCN: CT26396 do Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/05/2018 cho Công ty TNHH Lê Sinh, cập nhật đổi tên thành Công ty Cổ phần Lê Sinh ngày 30/06/2023.

1.5. Đặc điểm, tính chất, công năng sử dụng, chất lượng của Biệt thự nghỉ dưỡng.

- Mục đích sử dụng Biệt thự nghỉ dưỡng: mục đích du lịch, lưu trú, nghỉ dưỡng
- Năm hoàn thành việc xây dựng : **Quý II năm 2026**

1.6. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Biệt thự nghỉ dưỡng: hoàn thành và nghiệm thu theo tiến độ dự án được phê duyệt

1.7. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng Biệt thự nghỉ dưỡng (nếu có): theo quy định tại hợp đồng này.

ĐIỀU 2. GIÁ MUA BÁN BIỆT THỰ NGHỈ DƯỠNG .

2.1 Giá mua bán Biệt thự nêu tại khoản 3 điều 1 của hợp đồng này là: **đồng** (Bằng chữ: nghìn đồng).

Giá bán này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế VAT. Cụ thể:

- Tổng giá trị đất sử dụng:
- Tổng giá trị diện tích sàn xây dựng:
- Tổng giá trị diện tích xây dựng hồ bơi:
- Thuế VAT 10% =

2.2 Giá mua bán Biệt thự nêu tại khoản 1 Điều này không bao gồm các khoản sau:

- Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên mua chịu trách nhiệm thanh toán;
- Kinh phí liên quan đến: bảo trì, bảo dưỡng, an ninh, vệ sinh, quản lý và vận hành Biệt thự. Đơn giá thu, đơn vị thu theo quy định tại hợp đồng này hoặc phụ lục đính kèm. Thời điểm thu kể từ ngày bàn giao công trình cho Bên mua theo thỏa thuận tại Điều 5 của hợp đồng này. Các chi phí cho việc công chứng Hợp đồng mua bán công trình xây dựng (nếu Bên mua có yêu cầu công chứng); các khoản thuế, phí liên quan đến việc kinh doanh phát sinh từ tài sản Bên mua trong suốt quá trình sở hữu, sử dụng Biệt thự; Các chi phí mà Bên mua phải trả cho Khu tiện ích chung (thuộc trường hợp phải trả phí).
- Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Biệt thự 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).

2.3 Hai bên thống nhất, kể từ ngày bàn giao Biệt thự nghỉ dưỡng và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Biệt thự nghỉ dưỡng đã mua thì Bên mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán kinh phí quản lý vận hành khu biệt thự, khu đô thị và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp, ... cho nhà cung cấp dịch vụ.

ĐIỀU 3. PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN.

3.1 Phương thức thanh toán: Thanh toán bằng tiền Việt Nam, thông qua ngân hàng hoặc hình thức khác theo quy định của pháp luật.

3.2 Thời hạn thanh toán: Chia làm 04 (bốn) đợt, cụ thể như sau:

- Đợt 1: Bên mua tiến hành đặt cọc cho Bên bán một khoản tiền là **05%** giá trị hợp đồng mua bán tương đương với số tiền là: **đồng** (Bằng chữ: Một tỷ sáu trăm lẻ bảy triệu năm trăm ba mươi hai nghìn năm trăm đồng).
 - Đợt 2: Ngay sau khi ký Hợp đồng này, Bên mua thanh toán cho Bên bán **15%** Giá trị Hợp đồng tương đương với số tiền là: **đồng** (Bằng chữ: Bốn tỷ tám trăm hai mươi hai triệu năm trăm chín mươi ba nghìn năm trăm đồng).
 - Đợt 3: Bên mua tiếp tục thanh toán cho Bên bán theo Phụ lục Hợp đồng đính kèm cho đến khi bàn giao Biệt thự nghỉ dưỡng (tương đương **95%** Giá trị Hợp đồng)
 - Đợt 4: Trong vòng 10 ngày kể từ ngày thông báo được cấp Giấy chứng nhận sở hữu công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú mang tên Bên mua, Bên mua sẽ thanh toán cho Bên bán **05%** Giá trị Hợp đồng tương đương số tiền là: **đồng** (Bằng chữ: Một tỷ sáu trăm lẻ bảy triệu năm trăm ba mươi hai nghìn năm trăm đồng).
- 3.3 Thời điểm xác định Bên mua đã thanh toán là thời điểm Bên bán xuất phiếu thu về khoản tiền mặt đã nhận thanh toán của Bên mua, hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên bán.
- 3.4 Trước mỗi đợt thanh toán, Bên bán có thể gửi cho Bên mua thông báo nhắc thanh toán. Trường hợp Bên bán không gửi thông báo nhắc thanh toán không đồng nghĩa rằng Bên mua có quyền chậm thanh toán. Trong mọi trường hợp, Bên mua vẫn phải thanh toán đúng hạn theo quy định tại hợp đồng này.
- 3.5 Việc thanh toán phần chênh lệch (nếu có) do (i) việc tăng/giảm diện tích khuôn viên đất và/hoặc tổng diện tích sàn xây dựng và/hoặc (ii) thuế giá trị gia tăng thay đổi theo tiền thuê đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác định và/hoặc (iii) sự thay đổi thuế suất thuế giá trị gia tăng, sẽ được Bên mua thực hiện theo thông báo của Bên bán.
- 3.6 Trường hợp Bên mua chậm trả tiền thì Bên mua phải trả lãi đối với số tiền chậm trả, tương ứng với thời gian chậm trả theo các quy định tại hợp đồng này và/hoặc các văn bản/Phụ Lục đính kèm.

ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH BIỆT THỰ NGHỈ DƯỠNG.

- 4.1. Bên bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình nêu tại Điều 1 hợp đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương nhưng vẫn đảm bảo chất lượng công trình) các vật liệu xây dựng Biệt thự nghỉ dưỡng mà hai bên đã cam kết trong hợp đồng này.
- 4.2. Hai bên thống nhất Bên bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng công trình theo đúng tiến độ nêu tại lịch thanh toán (phụ lục) đính kèm hợp đồng này.
- 4.3. Bên bán thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu sử dụng tại dự án theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.
- 4.4. Bên bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu sử dụng thiết yếu của Bên mua tại dự án theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống cung cấp chất đốt (nếu có); hệ thống thông tin liên lạc và các công trình liên quan khác ...

ĐIỀU 5. BÀN GIAO BIỆT THỰ NGHỈ DƯỠNG

5.1 Điều kiện để Bên mua được bàn giao Biệt thự nghỉ dưỡng :

- Biệt thự nghỉ dưỡng đã hoàn thành và đủ điều kiện bàn giao theo hợp đồng này.
- Bên mua không vi phạm về thời hạn thanh toán nêu tại Điều 3 Hợp đồng này.
- Đã nộp đầy đủ số tiền của các đợt đến hạn đặt cọc, thanh toán (95% Giá Bán Công Trình Xây Dựng chưa bao gồm thuế GTGT và thuế GTGT) cùng việc khắc phục xong các khoản phạt, lãi, phí, lệ phí, kể cả các khoản vay ngân hàng (nếu có) tính đến ngày bàn giao;
- Nếu Bên mua vi phạm về thời hạn thanh toán thì Bên bán sẽ từ chối bàn giao cho đến khi Bên mua đã khắc phục xong vi phạm hoặc Bên mua sẽ bị Bên bán từ chối giao nhà và xử lý theo các quy định khác tại hợp đồng này.

5.2. Thời gian bàn giao Biệt thự nghỉ dưỡng:

- Bên bán bàn giao Biệt thự nghỉ dưỡng cùng hồ sơ thiết kế Biệt thự nghỉ dưỡng cho Bên mua sau 09 (chín) tháng kể từ ngày ký hợp đồng này
- Việc bàn giao này có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá 60 ngày, kể từ thời điểm đến hạn bàn giao công trình xây dựng. Bên bán phải có văn bản thông báo cho Bên mua biết lý do chậm bàn giao Biệt thự nghỉ dưỡng cho Bên mua.
- Trước ngày bàn giao giao Biệt thự nghỉ dưỡng là 05 ngày, Bên bán sẽ gửi văn bản thông báo cho Bên mua về thời gian, địa điểm, thủ tục bàn giao Biệt thự nghỉ dưỡng.

5.3. Biệt thự nghỉ dưỡng được bàn giao cho Bên mua phải theo đúng thiết kế đã được phê duyệt; 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.

5.4. Vào ngày bàn giao Biệt thự nghỉ dưỡng theo thông báo, Bên mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Biệt thự nghỉ dưỡng, so với thỏa thuận trong hợp đồng này cùng với đại diện của Bên bán đo đạc lại diện tích thực tế Biệt thự nghỉ dưỡng và ký vào biên bản bàn giao Biệt thự nghỉ dưỡng.

- Trường hợp Bên mua hoặc người được Bên mua ủy quyền hợp pháp đến kiểm tra, nhưng không nhận bàn giao Biệt thự nghỉ dưỡng theo thông báo của Bên bán, hoặc Bên mua không ký vào biên bản bàn giao, mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại điểm g khoản 1 Điều 10 của hợp đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Biệt thự nghỉ dưỡng theo thông báo của Bên A được xem như Bên mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Biệt thự nghỉ dưỡng và Bên bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Biệt thự nghỉ dưỡng theo hợp đồng. Bên mua được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Biệt thự nghỉ dưỡng; việc từ chối nhận bàn Biệt thự nghỉ dưỡng như vậy sẽ được coi là Bên mua vi phạm hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 11 của hợp đồng này

5.5. Kể từ thời điểm hai bên ký biên bản bàn giao Biệt thự nghỉ dưỡng, Bên mua được toàn quyền sử dụng Biệt thự nghỉ dưỡng chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Biệt thự nghỉ dưỡng đã mua, kể cả trường hợp Bên mua có sử dụng hay chưa sử dụng Biệt thự nghỉ dưỡng này.

ĐIỀU 6. BẢO HÀNH, BẢO TRÌ BIỆT THỰ NGHỈ DƯỠNG.

6.1 Bên bán bảo hành Biệt thự nghỉ dưỡng đã bán cho Bên mua theo đúng quy định của Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.

- 6.2 Khi bàn giao Biệt thự nghỉ dưỡng cho Bên mua, Bên bán phải thông báo và cung cấp cho Bên mua 01 bản sao biên bản nghiệm thu đưa Biệt thự nghỉ dưỡng vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các bên xác định thời điểm bảo hành Biệt thự nghỉ dưỡng
- 6.3 Nội dung bảo hành Biệt thự nghỉ dưỡng bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của Biệt thự nghỉ dưỡng (*dầm, cột, trần sàn, mái, tường, các phần ốp, lát, trát*), các thiết bị gắn liền với Biệt thự nghỉ dưỡng như: Hệ thống các loại cửa, hệ thống cung cấp chất đốt, đường dây cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, hệ thống cấp nước sinh hoạt, thoát nước thải, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, sụt. Đối với các thiết bị khác gắn với Biệt thự nghỉ dưỡng thì Bên bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối. Bên bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành Biệt thự nghỉ dưỡng bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các trang thiết bị cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do A hoặc Bên được Bên bán ủy quyền thực hiện.
- 6.4 Bên mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên bán khi Biệt thự 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. 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.
- 6.5 Biệt thự nghỉ dưỡng được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và bàn giao Bên mua đưa vào sử dụng với thời hạn tối thiểu là 24 tháng. Thời gian bảo hành Biệt thự nghỉ dưỡng được tính từ thời điểm Biệt thự nghỉ dưỡng có biên bản nghiệm thu đưa Biệt thự nghỉ dưỡng vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.
- 6.6 Hai bên thỏa thuận rằng Bên bán không có trách nhiệm bảo hành đối với Biệt thự nghỉ dưỡng trong các trường hợp sau đây, với điều kiện không trái quy định pháp luật và đạo đức xã hội:
- Công trình, hạng mục hoặc thiết bị bị hư hỏng, xuống cấp do lỗi sử dụng, vận hành không đúng quy trình của Bên mua hoặc người được Bên mua cho thuê, sử dụng.
 - Hư hỏng phát sinh do Bên mua tự ý thay đổi, cải tạo, sửa chữa, tháo dỡ, lắp đặt thiết bị.
 - Hư hỏng, mất mát do nguyên nhân khách quan bất khả kháng: thiên tai, hỏa hoạn, bão, lũ, động đất, chiến tranh, dịch bệnh hoặc sự kiện bất khả kháng khác theo quy định của pháp luật.
 - Hư hỏng, hao mòn tự nhiên do quá trình sử dụng bình thường, bao gồm vật tư, thiết bị tiêu hao (bóng đèn, pin, ắc quy, gioăng cao su, vật liệu phủ bề mặt, sơn tường, vật liệu trang trí...).
 - Hư hỏng, sự cố phát sinh từ trang thiết bị, nội thất do Bên mua tự trang bị, lắp đặt thêm, không thuộc danh mục bàn giao của Bên mua.
 - Công trình/hạng mục bị hư hỏng do bên thứ ba gây ra mà không phải do lỗi thiết kế, thi công, lắp đặt của Bên bán.
- 6.7 Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của Biệt thự nghỉ dưỡng thuộc trách nhiệm của Bên mua.
- 6.8 Bất kỳ công việc bảo hành, sửa chữa nào liên quan đến Biệt thự 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 mướn người khác thực hiện sửa chữa khi công trình còn trong thời hạn bảo hành.

- 6.9 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 được Bên mua chỉ định này thực hiện, Bên bán có thể thay mặt Bên mua yêu cầu nhà thầu thực hiện các bảo hành nếu Bên mua có văn bản yêu cầu bảo hành, về nội dung bảo hành sẽ do Bên mua và nhà thầu do Bên mua chọn tự thỏa thuận với nhau. 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.
- 6.10 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:
- 6.11 Do lỗi sử dụng sai, bất cẩn, không bảo trì đúng cách/đúng thời hạn hoặc do Bên mua tự ý sửa chữa hoặc cải tạo Biệt thự nghỉ dưỡng hoặc sử dụng Biệt thự nghỉ dưỡng cho các mục đích khác ngoài những mục đích được phép tại hợp đồng này hoặc đã chỉ dẫn trong Nội Quy Khu Biệt thự nghỉ dưỡng mà không được sự đồng ý trước của Bên bán hoặc đơn vị quản lý, vận hành Khu Biệt thự nghỉ dưỡng do Bên mua chỉ định;
- 6.12 Trường hợp phát sinh các hư hỏng của Biệt thự nghỉ dưỡng do lỗi, dù vô tình hay cố ý, hoặc sử dụng sai bất kỳ chức năng, bộ phận nào của Biệt thự nghỉ dưỡng hoặc do các thiết bị và/hoặc tài sản của Bên mua, của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào gây ra;
- 6.13 Do lỗi của Bên mua khi xây dựng hoàn thiện, cải tạo, sửa chữa, coi nói thêm không đúng với hồ sơ thiết kế ban đầu.
- 6.14 Do hao mòn tự nhiên sau thời hạn bảo hành, thiên tai, bão lụt, hỏa hoạn hoặc các sự kiện khác mà không nằm trong nghĩa vụ bảo hành của Bên Bên bán.
- 6.15 Không thuộc phạm vi bảo hành của Bên bán bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Biệt thự nghỉ dưỡng do Bên mua và/hoặc bất kỳ người lưu trú nào khác tự lắp đặt, thực hiện hoặc tự sửa chữa;
- 6.16 Trong trường hợp hai bên có ký Hợp đồng hợp tác kinh doanh thì những hư hỏng của Biệt thự nghỉ dưỡng sẽ được Bên bán thực hiện bảo trì với chi phí của chương trình hợp tác kinh doanh. Hết thời hạn Hợp đồng hợp tác kinh doanh, việc bảo trì Biệt thự 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.
- 6.17 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 theo quy định tại Nội Quy/quy chế.
- 6.18 Hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 6, Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của công trình xây dựng thuộc trách nhiệm của Bên mua.
- 6.19 Bên mua phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho Bên bán hoặc đơn vị thực hiện bảo hành do Bên bán chỉ định/ủy quyền ra vào Biệt thự nghỉ dưỡng và đưa những máy móc, trang thiết bị cần thiết vào Biệt thự nghỉ dưỡng để thực hiện việc bảo hành nói trên. Khi thực hiện việc bảo hành này, Bên bán hoặc đơn vị thực hiện bảo hành do Bên bán chỉ định/ủy quyền phải hạn chế tối đa mọi bất tiện có thể gây ra cho Bên Mua và không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho Bên mua và/hoặc chủ sở hữu khác và cho các tài sản của họ trong Biệt thự nghỉ dưỡng.

ĐIỀU 7. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ VÀ CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG.

- 7.1 Trường hợp Bên mua có nhu cầu thế Biệt thự 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 tiến hành các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng.
- 7.2 Trong trường hợp Bên mua chưa nhận bàn Biệt thự nghỉ dưỡng từ Bên bán mà Bên mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng hợp đồng này cho bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng

trình tự, thủ tục chuyển nhượng hợp đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Bên bán không được thu thêm bất kỳ một khoản kinh phí nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng cho Bên mua.

7.3 Hai bên thống nhất rằng, Bên mua chỉ được chuyển nhượng hợp đồng thuê mua Biệt thự nghỉ dưỡng cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

7.4 Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, người mua lại Biệt thự nghỉ dưỡng hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán/thuê mua Biệt thự nghỉ dưỡng đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên mua theo thỏa thuận trong hợp đồng này.

7.5 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.

7.6 Phù hợp với quy định tại khoản 7.3, 7.4 điều này, Bên mua có quyền chuyển nhượng hợp đồng này cho bên thứ ba khi đáp ứng các điều kiện, thủ tục sau đây:

- Biệt thự nghỉ dưỡng/ các quyền tài sản theo thỏa thuận này không đang trong tình trạng thế chấp tại ngân hàng dưới bất kỳ hình thức nào (trừ trường hợp được ngân hàng nhận thế chấp đồng ý bằng văn bản để Bên mua chuyển nhượng), hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước, hoặc theo quy định của pháp luật, hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba.
- Bên mua đã hoàn tất việc thanh toán các khoản đến hạn cho Bên bán và các khoản phạt, lãi trễ hạn (nếu có) theo quy định tại thỏa thuận này;
- Bên thứ ba có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật để ký kết và thực hiện hợp đồng này tại thời điểm nhận chuyển nhượng/tặng cho và được phép sở hữu Biệt thự nghỉ dưỡng theo quy định của pháp luật Việt Nam.
- Bên thứ ba cam kết kế thừa toàn bộ và tuân thủ các điều khoản, điều kiện của hợp đồng này.
- Có văn bản đồng ý giải chấp và/hoặc cho phép chuyển nhượng/tặng cho của Ngân Hàng Cho Vay trong trường hợp Bên mua sử dụng toàn bộ quyền và lợi ích phát sinh từ hợp đồng này để thế chấp làm tài sản bảo đảm cho khoản vay tại Ngân Hàng Cho Vay (nếu có);
- Bên mua và bên thứ ba ký văn bản chuyển nhượng hoặc văn bản khác theo mẫu do pháp luật quy định hoặc do Chủ đầu tư quy định vào từng thời điểm.

7.7 Bên thứ 3 (bên nhận chuyển nhượng hợp đồng này) hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên mua/bên thuê mua theo thỏa thuận trong hợp đồng này và các văn bản, phụ lục đính kèm hợp đồng này và theo quy định pháp luật.

7.8 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 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.

7.9 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.

7.10 Việc chuyển nhượng Hợp đồng này phải thực hiện đồng thời với chuyển nhượng Hợp đồng hợp tác kinh doanh (nếu có). Bên mua đồng ý chuyển nhượng và Bên nhận chuyển nhượng đồng ý nhận chuyển nhượng Hợp đồng hợp tác kinh doanh;

7.11 Bên bán có quyền từ chối xác nhận việc chuyển nhượng/tặng cho nếu: (i) Bên mua và Bên nhận chuyển nhượng/tặng cho không đáp ứng đầy đủ các quy định tại khoản 3,4,5 điều này; hoặc (ii) theo quy định của pháp luật (nếu thuộc một trong các trường hợp, bao gồm nhưng không giới hạn như Biệt thự nghỉ dưỡng đang trong quá trình thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận, thế chấp cho ngân hàng do Bên mua vay, bị phong tỏa/ngăn chặn bởi quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền...), hoặc có căn cứ xác định rằng Bên mua và/hoặc Bên nhận chuyển nhượng/tặng cho có hành vi vi phạm pháp luật hoặc liên quan đến vụ án/tranh chấp mà Biệt thự nghỉ dưỡng là đối tượng có liên quan; hoặc (iii) có văn bản yêu cầu ngăn chặn việc chuyển nhượng/tặng cho từ một bên mà Bên bán xét thấy có liên quan; hoặc (iv) Bên mua không cung cấp được giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ thuế phát sinh liên quan đến việc chuyển nhượng/tặng cho Hợp Đồng, bao gồm nhưng không giới hạn: Tờ khai thuế thu nhập, giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước với số tiền nộp thuế đúng với số tiền thuế phải nộp như ghi trong tờ khai.

7.12 Các Bên đồng ý rằng nếu trong quá trình thực hiện hợp đồng này mà Bên mua là cá nhân chết, hoặc mất năng lực hành vi dân sự thì (những) người thừa kế hợp pháp hoặc đại diện đương nhiên của Bên mua sẽ trở thành (các) Bên mua của hợp đồng này và sẽ kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên mua theo hợp đồng này theo quy định về thừa kế của pháp luật Việt Nam, với điều kiện là những người thừa kế hợp pháp phải nộp cho Bên bán tất cả các giấy tờ đáp ứng yêu cầu của Bên bán, chứng minh việc Bên mua chết, mất năng lực hành vi dân sự và tư cách hợp pháp của những người thừa kế, đại diện hợp pháp và người quản lý di sản của Bên mua trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày Bên bán nhận được thông báo về việc Bên mua đã chết, mất năng lực.

7.13 Trong trường hợp Bên mua là một doanh nghiệp đang trong quá trình giải thể hoặc giải quyết phá sản theo thủ tục giải thể, phá sản, tùy theo quyết định của cơ quan Nhà nước, Bên bán có thể chấm dứt hợp đồng này và chào bán, hợp tác, đầu tư hoặc cho thuê Biệt thự nghỉ dưỡng cho bên thứ ba theo chính sách của Bên bán. Số tiền thu được từ việc chào bán, hợp tác, đầu tư hoặc cho thuê Biệt thự nghỉ dưỡng, sau khi trừ đi mọi chi phí, lệ phí, phí tổn và các khoản thuế mà Bên bán, Bên mua phải chịu (nếu có) để thực hiện chào bán, hợp tác, đầu tư hoặc cho thuê Biệt thự nghỉ dưỡng, sẽ được xử lý theo quy định của pháp luật hoặc theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền trong quá trình giải thể hoặc giải quyết thủ tục phá sản.

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

8.1 Bên mua được quyền sở hữu riêng đối với phần diện tích Biệt thự nghỉ dưỡng đã mua theo thỏa thuận của Hợp đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Biệt thự nghỉ dưỡng này được quy định tại Điều.... Bên mua được quyền sử dụng chung đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong dự án tại khoản 3 Điều này.

8.2 Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên bán, bao gồm: Các Biệt thự nghỉ dưỡng, lô đất, công trình trong khu nghỉ dưỡng chưa bán hoặc chưa cho thuê

mua; Khu khách sạn, trung tâm hội nghị, spa, nhà hàng, quầy bar, khu vui chơi, khu thể thao, khu thương mại – dịch vụ và các tiện ích khác do Bên bán đầu tư để kinh doanh, khai thác; Khu văn phòng điều hành, khu quản lý vận hành, kho bãi, phòng kỹ thuật, khu vực bảo trì và các công trình phụ trợ khác phục vụ quản lý toàn khu nghỉ dưỡng; Các khu đất dự phòng hoặc công trình được quy hoạch cho việc mở rộng, phát triển dự án (nếu có); Trang thiết bị và hệ thống kỹ thuật thuộc sở hữu riêng; Các thiết bị, máy móc, phương tiện, công cụ phục vụ hoạt động quản lý, vận hành, kinh doanh dịch vụ của Bên bán; Các hệ thống kỹ thuật chuyên biệt: trạm điện, máy phát điện dự phòng, hệ thống cấp – thoát nước, xử lý nước thải tập trung, trạm viễn thông, hệ thống an ninh, camera giám sát và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác do Bên bán đầu tư và quản lý riêng; Toàn bộ trang thiết bị, vật tư lắp đặt trong các khu vực, công trình thuộc sở hữu riêng của Bên mua nêu tại khoản 1 Điều này.

8.3 Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu (Bên mua) trong Khu Biệt thự nghỉ dưỡng (nói cách khác sử dụng chung trong toàn khu dự án) bao gồm: Hệ thống đường nội bộ, vỉa hè, lối đi chung. Khu vực cây xanh bên ngoài đường, công viên, cảnh quan, hồ nước, khu vui chơi, sân thể thao (nếu có). Cổng, hàng rào bao quanh khu Biệt thự nghỉ dưỡng (nếu thuộc thiết kế chung). Khu vực bãi đỗ xe chung (nếu có). Hệ thống cấp điện, chiếu sáng công cộng. Hệ thống cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải. Hệ thống xử lý nước thải, thu gom rác thải tập trung. Hệ thống hạ tầng viễn thông, internet, truyền hình cáp. Hệ thống phòng cháy chữa cháy, an ninh, camera giám sát khu vực công cộng. Máy móc, thiết bị và công trình phụ trợ khác phục vụ vận hành toàn khu.

8.4 Các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác (nếu có) trong tòa nhà (như văn phòng, siêu thị và dịch vụ khác)

8.5 Hai bên nhất trí thỏa thuận mức kinh phí quản lý vận hành như sau:

- Tính từ thời điểm Bên bán bàn giao Biệt thự nghỉ dưỡng cho Bên mua theo quy định tại Điều 5 của hợp đồng này đến thời điểm Ban quản trị/Ban quản lý dự án được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành với Đơn vị quản lý vận hành là 0,8% giá trị hợp đồng/năm. 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 đóng khoản kinh phí này cho Bên bán hoặc Công ty quản lý vào ngày đầu của mỗi quý. Danh mục các công việc, dịch vụ quản lý vận hành mà Bên bán/đơn vị quản lý cung cấp cho Bên mua/Khu biệt thự/dự án, trong đó có dịch vụ tối thiểu và dịch vụ gia tăng như: dịch vụ bảo vệ, vệ sinh môi trường, chăm sóc cây xanh, bảo trì – bảo hành khu vực tiện ích chung, quản lý vận hành, thể dục thể thao....
- Sau khi Ban quản trị/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 Hội nghị các chủ sở hữu trong Dự án quyết định và/hoặc do Ban quản trị/Ban quản lý thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành hoặc theo quy định pháp luật.
- Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có Dự án có quy định về mức kinh phí quản lý vận hành thì mức kinh phí này được đóng theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

8.6 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.

ĐIỀU 9. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN.

9.1. Quyền của Bên bán:

- 9.1.1 Yêu cầu Bên mua trả tiền mua Biệt thự nghỉ dưỡng theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng và được tính lãi suất, phạt trong trường hợp Bên mua vi phạm các điều khoản thanh toán quy định tại hợp đồng này;
- 9.1.2 Yêu cầu Bên mua nhận bàn giao Biệt thự nghỉ dưỡng theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong hợp đồng này;
- 9.1.3 Được quyền từ chối bàn giao Biệt thự nghỉ dưỡng hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận của Bên mua cho đến khi Bên mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong hợp đồng này;
- 9.1.4 Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Biệt thự nghỉ dưỡng có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Biệt thự nghỉ dưỡng thì phải có sự thỏa thuận bằng văn bản với Bên mua;
- 9.1.5 Đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán Biệt thự nghỉ dưỡng theo thỏa thuận tại hợp đồng này;
- 9.1.6 Yêu cầu Bên mua nộp phạt vi phạm hợp đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi 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;
- 9.1.7 Bên bán được quyền trong việc ban hành và/hoặc chỉ định đơn vị quản lý, vận hành Khu Biệt thự nghỉ dưỡng, ban hành Nội Quy, sửa đổi, bổ sung các điều khoản của Nội Quy tùy từng thời điểm theo yêu cầu điều hành, vận hành thực tế của dự án; lựa chọn và ký hợp đồng với đơn vị quản lý, vận hành toàn bộ công trình trong dự án khi đưa dự án/công trình vào sử dụng;
- 9.1.8 Được quyền sử dụng khu vực chung, được miễn phí treo biển tên, biển hiệu, biển quảng cáo của Chủ Đầu Tư, đơn vị quản lý, vận hành hoặc đơn vị phát triển Dự Án phù hợp với quy định của pháp luật và/hoặc biểu tượng của Chủ Đầu Tư và/hoặc biểu tượng của đơn vị phát triển Dự Án tại dự án với thời gian không xác định;
- 9.1.9 Được trực tiếp hoặc hợp tác với bên thứ ba để khai thác khu vực chung phù hợp quy định pháp luật, hồ sơ dự án nhằm phục vụ cho các nhu cầu của các chủ sở hữu và/hoặc người lưu trú, Biệt thự nghỉ dưỡng trong dự án;
- 9.1.10 Trong quá trình thực hiện hợp đồng này, nếu các tranh chấp của bên thứ ba đối với Bên mua làm ảnh hưởng, thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của Bên bán hoặc đến tiến độ thực hiện xây dựng, vận hành dự án, Bên mua phải chịu trách nhiệm liên đới với bên thứ ba để bồi thường toàn bộ thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên bán, bên thứ 3;
- 9.1.11 Được hợp tác, chuyển nhượng dự án với bên thứ 3 bất kỳ theo quy định của pháp luật
- 9.1.12 Yêu cầu Bên mua nhận bàn giao Biệt thự nghỉ dưỡng theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong hợp đồng này;

- 9.1.13 Được quyền từ chối bàn giao Biệt thự nghỉ dưỡng hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận của Bên mua cho đến khi Bên mua hoàn tất toàn bộ các nghĩa vụ thanh toán tiền, phạt theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- 9.1.14 Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng và theo thỏa thuận tại Hợp đồng này;
- 9.1.15 Đơn phương chấm dứt Hợp đồng này theo thỏa thuận tại Hợp đồng này;
- 9.1.16 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;
- 9.1.17 Xác nhận văn bản chuyển nhượng hoặc hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng này khi Biệt thự nghỉ dưỡng này chưa nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận nhưng Bên mua đủ điều kiện chuyển nhượng Hợp đồng này.
- 9.1.18 Được yêu cầu Bên mua cung cấp các tài liệu liên quan và 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 cho Bên mua theo quy định của pháp luật
- 9.1.19 Được quyết định và thu xếp chương trình bảo hiểm phù hợp cho toàn bộ Biệt thự nghỉ dưỡng, kể cả Khu vực tiện ích chung và Biệt thự 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 Hợp đồng hợp tác kinh doanh (nếu có).
- 9.1.20 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 nghỉ dưỡng
- 9.1.21 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 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;
- 9.1.22 Bên bán được quyền thay mặt Bên mua bàn giao giấy chứng nhận cho ngân hàng cho vay trong trường hợp Bên mua thế chấp tài sản/quyền tài sản theo thỏa thuận và chưa hoàn tất nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng cho vay (nếu có);
- 9.1.23 Bên bán được tự mình và/hoặc theo yêu cầu của ngân hàng cho vay chủ động xử lý công trình xây dựng và/hoặc các tài sản khác theo hợp đồng này để thanh toán mọi nghĩa vụ trả nợ và/hoặc nghĩa vụ tài chính của Bên mua cho ngân hàng cho vay theo văn bản thỏa thuận giữa Bên bán, Bên mua và ngân hàng cho vay, theo quy định của pháp luật;
- 9.1.24 Yêu cầu Bên mua nộp các khoản phạt, bồi thường tổn thất và thiệt hại do Bên mua vi phạm theo hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, tùy từng trường hợp áp dụng;

9.1.25 Có đầy đủ quyền sở hữu, quản lý, giao dịch và các quyền khác có liên quan đến khu vực chung do Chủ đầu tư quản lý cũng như khu vực riêng của Chủ đầu tư phù hợp với thiết kế được phê duyệt và quy định của pháp luật;

9.1.26 Các quyền khác được quy định tại hợp đồng này và/hoặc theo quy định của Pháp Luật.

9.2 Nghĩa vụ của Bên bán:

9.2.1 Cung cấp cho Bên mua các thông tin về quy hoạch chi tiết dự án, quy hoạch và thiết kế công trình xây dựng đã được phê duyệt;

9.2.2 Xây dựng Biệt thự nghỉ dưỡng và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao công trình thì Bên mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;

9.2.3 Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật Biệt thự nghỉ dưỡng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;

9.2.4 Bảo quản Biệt thự 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;

9.2.5 Bàn giao Biệt thự nghỉ dưỡng và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Biệt thự nghỉ dưỡng cho Bên mua theo đúng các nội dung thỏa thuận trong Hợp đồng này, và nhận lại Biệt thự nghỉ dưỡng để triển khai Chương trình hợp tác kinh doanh (*nếu hai bên có hợp tác*) trừ khi Bên mua vi phạm các nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại hợp đồng này và các văn bản, phụ lục đính kèm.

9.2.6 Bên bán thông báo cho Bên mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên bán thực hiện thủ tục theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền để cấp Giấy Chứng Nhận công trình cho Bên mua. Nếu Bên mua không cung cấp hoặc cung cấp trễ thì hậu quả pháp lý và các chi phí khác phát sinh Bên mua phải chịu. Điều kiện và thời hạn cấp giấy chứng nhận tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật.

9.2.7 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....;

9.2.8 Nộp các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan đến việc bán Biệt thự nghỉ dưỡng thuộc nghĩa vụ của Bên bán theo thỏa thuận tại Hợp đồng này và các quy định của pháp luật;

9.2.9 Làm thủ tục và cung cấp các giấy tờ liên quan đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua. 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. Khi Bên mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên bán có trách nhiệm hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về công trình cho Bên mua;

9.2.10 Hỗ trợ, tạo điều kiện thuận lợi để Bên mua thực hiện thủ tục thế chấp Biệt thự 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 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.

9.2.11 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.

9.2.12 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;

9.2.13 Các nghĩa vụ khác được quy định tại Hợp đồng này và/hoặc theo quy định của Pháp Luật.

ĐIỀU 10. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA.

10.1 Quyền của Bên mua:

10.1.1 Nhận bàn giao Biệt thự 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 liệu xây dựng mà các bên đã thỏa thuận kèm theo hợp đồng này và hồ sơ Biệt thự nghỉ dưỡng theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng này;

10.1.2 Được sử dụng 4 chỗ để xe ô tô và 6 xe máy trong khu vực đỗ xe của dự án yêu cầu Bên bán cung cấp các thông tin liên quan đến việc xây dựng Khu Biệt thự nghỉ dưỡng, và thực hiện đúng các nghĩa vụ, trách nhiệm được thỏa thuận trong Hợp đồng.

10.1.3 Yêu cầu Bên bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật (*trừ trường hợp Bên mua tự thực hiện thủ tục này*);

10.1.4 Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Biệt thự nghỉ dưỡng đã mua theo thỏa thuận tại hợp đồng này và phù hợp với quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên bán sau khi nhận bàn giao Biệt thự nghỉ dưỡng theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;

10.1.5 Được để thừa kế, tặng cho, thế chấp Biệt thự nghỉ dưỡng và chuyển nhượng Hợp đồng này theo quy định tại Hợp đồng này và phù hợp với quy định của pháp luật;

10.1.6 Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền Biệt thự nghỉ dưỡng và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan nêu trong Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;

10.1.7 Yêu cầu Bên bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt;

10.1.8 Có quyền từ chối nhận bàn giao Biệt thự nghỉ dưỡng nếu Bên bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu sử dụng thiết yếu, bình thường của Bên mua theo đúng thỏa thuận tại Hợp đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao Biệt thự nghỉ dưỡng trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Biệt thự nghỉ dưỡng của Bên mua đối với Bên bán;

10.1.9 Yêu cầu Bên bán hỗ trợ, tạo điều kiện thuận lợi để Bên mua thực hiện thủ tục thế chấp Biệt thự 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.

10.1.10 Được yêu cầu Bên bán thanh toán các khoản phạt vi phạm trong trường hợp Bên bán vi phạm Hợp Đồng.

10.1.11 Các quyền khác được quy định tại Hợp đồng này và/hoặc theo quy định của Pháp Luật.

10.2 Nghĩa vụ của Bên mua:

10.2.1 Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Biệt thự nghỉ dưỡng (kể cả các khoản phạt, lãi nếu có) theo thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua của Bên bán;

10.2.2 Nhận bàn giao Biệt thự nghỉ dưỡng theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;

10.2.3 Kể từ ngày nhận bàn giao Biệt thự 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;

10.2.4 Thanh toán cho Bên bán chi phí mua các loại bảo hiểm bắt buộc (*bao gồm nhưng không giới hạn các bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc, trách nhiệm dân sự đối với bên thứ ba*) cho Khu tiện ích miễn phí được phân bổ cho Biệt thự nghỉ dưỡng theo thông báo của Bên bán. Bên mua tự chịu trách nhiệm mua bảo hiểm cho Biệt thự nghỉ dưỡng theo quy định của pháp luật, Hợp đồng này và Hợp đồng hợp tác kinh doanh

10.2.5 Kể từ ngày bàn giao Biệt thự 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 theo Hợp đồng này.

10.2.6 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.

10.2.7 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.

10.2.8 Sử dụng Biệt thự nghỉ dưỡng theo đúng mục đích thỏa thuận trong Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;

10.2.9 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;

10.2.10 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 nghỉ dưỡng;

- 10.2.11 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 của tại Quy chế, Nội quy dự án/khu Biệt thự nghỉ dưỡng trong trường hợp Bên mua gửi giữ xe hai bánh, xe ba bánh, xe ô tô và các loại xe khác.
- 10.2.12 Tuân thủ các quy định về sinh hoạt, lưu trú, kinh doanh lưu trú tại Biệt thự nghỉ dưỡng như được nêu tại Nội quy dự án/Khu Biệt thự nghỉ dưỡng 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;
- 10.2.13 Không được thay đổi thiết kế mặt tiền của Biệt thự 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 Chủ đầu tư dự án
- 10.2.14 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.
- 10.2.15 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 nghỉ dưỡng ;
- 10.2.16 Tạo điều kiện thuận lợi và đồng ý không hủy ngang việc đơn vị quản lý, vận hành do Bên bán chỉ định/ủy quyền thực hiện quản lý, vận hành Khu Biệt thự nghỉ dưỡng;
- 10.2.17 Không được can thiệp vào việc sử dụng, định đoạt hoặc chuyển giao Khu Vực Riêng của Bên bán, nếu có mà gây thiệt hại cho Bên bán hoặc bên thứ 3 thì phải bồi thường;
- 10.2.18 Tự nhận hoặc cử người đại diện ủy quyền hợp pháp để nhận bàn giao Biệt thự nghỉ dưỡng cũng như hồ sơ, giấy tờ liên quan đến công trình này khi Bên bán yêu cầu
- 10.2.19 Bên mua phải chịu lãi suất chậm trả do chậm thực hiện bất cứ nghĩa vụ thanh toán nào đến hạn quy định tại hợp đồng này. Bên bán sẽ bảo lưu quyền sở hữu Biệt thự nghỉ dưỡng, từ chối bàn giao Biệt thự nghỉ dưỡng hoặc bàn giao Giấy Chứng Nhận/giấy tờ liên quan công trình cho Bên mua cho đến khi Bên mua hoàn tất toàn bộ các nghĩa vụ thanh toán đến hạn;
- 10.2.20 Sử dụng Biệt thự nghỉ dưỡng theo đúng mục đích của Chủ đầu tư dự án được cơ quan có thẩm quyền cấp phép và các quy định tại hợp đồng này.
- 10.2.21 Trường hợp Bên mua có vay vốn tại tổ chức tín dụng thì phải thực hiện đúng, đầy đủ và đúng hạn nghĩa vụ quy định tại Hợp đồng ký kết với tổ chức tín dụng và các quy định tại hợp đồng này.
- 10.2.22 Khi xây dựng, hoàn thiện bên trong căn nhà hoặc sửa chữa nhà mà gây mất an toàn, mất vệ sinh khu vực, hoặc ảnh hưởng đến cư dân khu vực, hoặc gây hư hỏng hạ tầng dự án thì Bên mua phải kịp thời khắc phục và bồi thường thiệt hại (nếu có). Nếu không thực hiện thì Chủ đầu tư, Ban quản lý có quyền yêu cầu khắc phục hoặc ngưng không cho thi công và xử lý theo quy định tại hợp đồng này.
- 10.2.23 Trong phạm vi pháp luật cho phép, được quyền chuyển giao/chuyển nhượng tài sản này, quyền và nghĩa vụ của mình theo hợp đồng này với các hình thức phù hợp với quy định của

pháp luật với điều kiện bên nhận chuyển giao/chuyển nhượng sẽ kế thừa/tiếp nhận đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của Bên mua theo hợp đồng này;

- 10.2.24 Tự chịu trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của bên thứ ba bất kỳ phát sinh từ các hành vi của Bên mua có liên quan đến việc ký kết, thanh toán và thực hiện các quyền và nghĩa vụ được quy định tại hợp đồng này cũng như trong quá trình sử dụng và định đoạt Biệt thự nghỉ dưỡng, trừ trường hợp do lỗi của Bên bán;
- 10.2.25 Bên mua cam kết có đầy đủ năng lực theo quy định của pháp luật để ký kết và thực hiện hợp đồng này. Trong mọi trường hợp, Bên mua biết, hiểu rõ hệ quả pháp lý và cam kết tự chịu trách nhiệm đối với bất kỳ tranh chấp nào phát sinh từ, hoặc liên quan đến tình trạng hôn nhân của Bên mua (nếu là cá nhân) trong việc ký kết và thực hiện hợp đồng này.
- 10.2.26 Bên mua cam kết tự chịu trách nhiệm liên quan đến tính chính xác của các hồ sơ về nhân thân (nếu là cá nhân) hoặc các phê duyệt, quyết định nội bộ (nếu là tổ chức) của Bên mua, việc Bên mua ký kết và thực hiện hợp đồng này không dẫn đến sự vi phạm đối với bất kỳ văn kiện, thỏa thuận, hợp đồng nào, bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà Bên mua có nghĩa vụ bị ràng buộc khi ký kết và thực hiện các nghĩa vụ tại thỏa thuận này và quy định pháp luật; cam kết đáp ứng đủ điều kiện được pháp luật Việt Nam cho phép để ký kết Hợp Đồng này, được mua và sở hữu Biệt thự nghỉ dưỡng này;
- 10.2.27 Trong trường hợp Bên mua có nhu cầu vay vốn ngân hàng thì Bên mua được yêu cầu Bên bán hỗ trợ thực hiện thủ tục thế chấp tài sản/quyền tài sản cho Ngân Hàng Cho Vay theo các quy định tại hợp đồng này.
- 10.2.28 Trường hợp Bên mua có vay vốn tại tổ chức tín dụng thì Bên mua đồng ý sẽ không được nhận lại giấy tờ bản chính Biệt thự nghỉ dưỡng nêu trên mà phải lập hợp đồng ủy quyền toàn bộ cho người do Bên bán hoặc tổ chức tín dụng mà Bên mua vay chỉ định để thực hiện thủ tục đăng bộ, trước bạ sang tên cho Bên mua và có thể thay mặt Bên mua hoặc yêu cầu Bên mua ký lại hợp đồng thế chấp nhà với tổ chức tín dụng và ký kết các văn bản, đăng ký giao dịch bảo đảm để đảm bảo cho khoản vay mà Bên mua đã vay. Trong mọi trường hợp, Hợp đồng ủy quyền này không hủy ngang (trừ khi có sự đồng ý của bên ủy quyền và bên được ủy quyền).
- 10.2.29 Trường hợp Bên mua vi phạm nghĩa vụ với Ngân Hàng Cho Vay (nếu Bên mua có vay) Bên mua đồng ý, cam kết vô điều kiện và không hủy ngang thực hiện việc phối hợp, chuyển giao, bàn giao tài sản theo hợp đồng này cho Bên bán để Bên bán được toàn quyền và/hoặc theo yêu cầu của Ngân Hàng Cho Vay chủ động xử lý tài sản theo Hợp Đồng để thanh toán mọi nghĩa vụ trả nợ và/hoặc mọi nghĩa vụ tài chính của Bên mua cho Ngân Hàng Cho Vay theo văn bản thỏa thuận giữa Bên bán, Bên mua và Ngân Hàng Cho Vay hoặc bất kỳ văn bản nào khác giữa Bên mua và ngân hàng cho vay ký phù hợp với các quy định của pháp luật. Theo đó, Bên mua cam kết không có bất kỳ khiếu nại, khởi kiện, yêu cầu phạt, bồi thường nào đối với Bên bán trong trường hợp Bên mua phải xử lý tài sản theo quy định tại điều khoản này;
- 10.2.30 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.

- 11.1 Hai bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên mua chậm trễ thanh toán tiền mua Biệt thự nghỉ dưỡng:
- 11.2 Trong mọi trường hợp, Bên mua đến hạn thanh toán tiền cho Bên Bên bán theo quy định tại khoản 2, điều 3 hợp đồng này, nếu Bên mua vi phạm thì chịu phạt là 0,05%/ngày tương ứng với thời gian và số tiền chậm thanh toán.
- 11.3 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, nhưng 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 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 Bên bán trên 50% giá trị hợp đồng này. Trường hợp, Bên mua đã thanh toán cho Bên 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 Bên bán.
- 11.4 Trường hợp Bên Bên bán đơn phương chấm dứt hợp đồng này theo quy định tại điểm 1.2, khoản 1 điều này, Bên Bên bán sẽ thông báo cho Bên mua biết, sau 05 (năm) ngày tiếp theo Bên Bên bán được quyền bán Biệt thự 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*).
- 11.5 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:
- 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.
 - 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.
- 11.6 Trường hợp nếu Bên mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng này mà không do lỗi của Bên bán (*Bên mua không tiếp tục mua Biệt thự nghỉ dưỡng này mà không do lỗi Bên bán*) thì Bên mua phải chịu mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc và thanh toán cho Bên bán.
- 11.7 Hai bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên bán chậm trễ bàn giao Biệt thự 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 nghỉ dưỡng như thỏa thuận tại Điều 5 của hợp đồng này nhưng Bên bán chậm bàn giao cho Bên mua sau thời hạn được quy định tại điểm 1.4, 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 1.4, khoản 1, điều 5, hợp đồng này đến ngày Bên bán thông báo cho Bên mua về việc bàn giao Biệt thự nghỉ dưỡng. Khoản tiền phạt này sẽ được 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.
- 11.8 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 bán được nhận lại tối đa 10% số tiền mà Bên mua đã thanh toán.

ĐIỀU 12. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN.

12.1 Bên bán cam kết:

- 12.1.1 Biệt thự nghỉ dưỡng nêu tại Điều 1 của hợp đồng này không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm bán theo quy định của pháp luật;
- 12.1.2 Biệt thự nghỉ dưỡng nêu tại Điều 1 của hợp đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được phê duyệt đã cung cấp cho Bên mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- 12.1.3 Bên bán cam kết tại thời điểm ký kết Hợp đồng này, Biệt thự nghỉ dưỡng không bị kê biên để bảo đảm thi hành án, không bị tranh chấp hay sử dụng để thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào đối với bên thứ ba.

12.2 Bên mua cam kết:

- 12.2.1 Bên mua cam kết: Đã xem, đã tìm hiểu và được nhân viên Bên Bán giới thiệu và cá nhân Bên mua cũng đã tìm hiểu rõ các vấn đề có liên quan đến Biệt thự nghỉ dưỡng và toàn bộ dự án của Bên Bán;
- 12.2.2 Đã được Bên bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Biệt thự nghỉ dưỡng, Bên mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của hợp đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;
- 12.2.3 Số tiền mua Biệt thự 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;
- 12.2.4 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 cho Bên mua;
- 12.2.5 Bên mua cam kết có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và được quyền mua, sở hữu Biệt thự nghỉ dưỡng theo quy định của pháp luật Việt Nam. Trường hợp Bên mua không đáp ứng điều kiện được mua và sở hữu Biệt thự nghỉ dưỡng thì Bên mua ký gửi để Bên bán tìm và chuyển nhượng cho bên thứ ba.

12.3 Cam kết chung của hai bên:

- 12.3.1 Việc hai bên ký kết hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
- 12.3.2 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.

12.3.3 Hai bên cam kết và thống nhất rằng không thực hiện, yêu cầu bất kỳ tổ chức tín dụng nào thực hiện biện pháp bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của mỗi bên trong Hợp đồng này.

12.3.4 Hai bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp đồng này.

ĐIỀU 13. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG

13.1 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 mua bị tác động và không do lỗi của bất kỳ Bên nào, bao gồm các sự kiện như:

- Do chiến tranh, hoặc do thiên tai, hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
- Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
- Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu và/hoặc lưu trú tại cơ sở y tế;
- Do sự thay đổi trong chủ trương, chính sách, pháp luật, quy hoạch Dự án của Nhà nước;
- Do sự chậm trễ của cơ quan, cán bộ Nhà nước có thẩm quyền;
- Do sự khan hiếm vật tư, thiết bị.

13.2 Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.

13.3 Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì Bên mua tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho bên còn lại biết trong thời hạn 20 ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (*nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì Bên mua tác động phải xuất trình giấy tờ này*). Việc Bên mua 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.

13.4 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

14.1 Các trường hợp chấm dứt Hợp đồng:

14.2 Hai bên đồng ý 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;

14.3 Chấm dứt theo quy định tại Điều 11 của Hợp đồng này;

14.4 Trong trường hợp Bên mua bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và hai bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai bên có quyền đơn

phương chấm dứt hợp đồng này và việc chấm dứt hợp đồng này không được coi là vi phạm hợp đồng.

14.5 Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Khoản 1 Điều này hai thực hiện theo quy định tại Hợp đồng này.

ĐIỀU 15. THÔNG BÁO VÀ THƯ TỪ GIAO DỊCH.

15.1 Tất cả 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 tin nhắn SMS qua điện thoại hoặc tin nhắn trên nền tảng Zalo và được gửi tới một trong các địa chỉ sau (có thể gửi bằng thư tay giao nhận trực tiếp, chuyển phát nhanh hoặc thông qua hộp thư điện tử):

15.2 Địa chỉ của Bên bán: Như thông tin ở phần tiêu đề.

15.3 Địa chỉ của Bên mua: Như thông tin ở phần tiêu đề.

15.4 Bên mua đồng ý nhận tin nhắn SMS qua điện thoại hoặc Zalo được gửi bởi Bên bán hoặc Bên thứ 3 do Bên bán ủy quyền.

15.5 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.

15.6 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.

15.7 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:

15.8 Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay có ký biên nhận hoặc;

15.9 Vào ngày người gửi nhận được báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi bằng fax hoặc;

15.10 Vào ngày thứ ba kể từ ngày đóng dấu bưu điện/đơn vị chuyển phát nhanh trong trường hợp thư chuyển phát nhanh hoặc;

15.11 Vào ngày thứ năm kể từ ngày đóng dấu bưu điện/đơn vị chuyển phát trong trường hợp thư bảo đảm hoặc;

15.12 Vào ngày gửi Email, Zalo, Viber và không bị trả lại/từ chối.

ĐIỀU 16. CÁC THỎA THUẬN KHÁC VÀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN

16.1 Trong trường hợp Bên mua không có nhu cầu khai thác Biệt thự nghỉ dưỡng thì Bên mua phải ký kết Hợp đồng hợp tác kinh doanh độc quyền với Bên bán. Khi đó, Bên bán sẽ tiến hành vận hành khai thác và trả tiền đầy đủ cho Bên mua theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh. 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.

16.2 Ký kết Hợp đồng hợp tác kinh doanh độc quyền với Bên Bên bán, hoặc bên do Bên Bên bán chỉ định theo đúng quy định tại Hợp đồng và bàn giao lại Biệt thự nghỉ dưỡng cho Bên bán khai thác Chương trình hợp tác kinh doanh theo quy định tại Hợp đồng này và Hợp tác kinh doanh mà 2 bên ký.

- 16.3 Tại Hợp đồng này, Bên bán và Bên mua cũng đề cập đến một số vấn đề liên quan đến việc ký kết Hợp đồng hợp tác kinh doanh, nhưng những nội dung này chỉ có hiệu lực pháp luật khi Bên bán và Bên mua ký kết Hợp đồng hợp tác kinh doanh, nội dung Hợp đồng hợp tác kinh doanh 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.
- 16.4 Nếu Bên mua có nhu cầu sửa chữa Biệt thự nghỉ dưỡng 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 nghỉ dưỡng 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.
- 16.5 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 của Phụ Lục sẽ được ưu tiên áp dụng.
- 16.6 Khi Biệt thự nghỉ dưỡng đã đủ điều kiện được cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật, Bên bán có trách nhiệm 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:
- 16.7 Thanh toán đến 95% giá bán (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
- 16.8 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 theo thông báo của Bên bán, nếu có.
- 16.9 Bên mua hiểu rằng việc cấp Giấy chứng nhận 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 gánh chịu khoản phạt vi phạm hay phải bồi thường cho Bên mua; Đồng thời, Bên mua không được lấy lý do này làm cơ sở chấm dứt Hợp đồng với Bên bán. Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền không cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua thì Hai Bên thống nhất đây sẽ không phải là căn cứ để chấm dứt Hợp đồng.
- 16.10 Bên mua hiểu rằng Giấy chứng nhận và nội dung Giấy chứng nhận được cấp phụ thuộc vào điều kiện loại tài sản trên đất (Công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú) và quyền sử dụng đất của Dự án và không khiếu nại, khởi kiện liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận này.
- 16.11 Trong trường hợp Bên mua được cấp Giấy chứng nhận thì tất cả các nội dung của Hợp đồng này, Hợp đồng hợp tác kinh doanh, 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

18.1 Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày các bên ký và đóng dấu (*nếu Bên mua là tổ chức*).

18.2 Hợp đồng này có 18 Điều, được lập thành 05 (năm) bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên mua giữ 02 (hai) bản, Bên bán giữ 03 (ba) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí theo quy định pháp luật và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua.

18.3 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.

18.4 Tài liệu kèm theo Hợp đồng này là: Các phụ lục, tiến độ thi công theo lịch thanh toán, bản vẽ Biệt thự nghỉ dưỡng, bảng danh mục vật tư..... Các văn bản này được xem là phụ lục, không tách rời Hợp đồng này.

BÊN MUA

(Ký, ghi rõ họ tên)

BÊN BÁN

(Ký, ghi rõ họ tên)

NGUYỄN ĐỨC HÙNG