

# **THỎA THUẬN HỨA THUÊ – HỨA CHO THUÊ**

**giữa**

**CÔNG TY TNHH DỰ ÁN HỒ TRÀM**  
**(“Công Ty”)**

**và**

.....  
**(“Bên Hứa Thuê”)**

**Thỏa thuận số : MAIA/PLA/...**

**Mã căn : .....**

## MỤC LỤC

<b>ĐIỀU 1. ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI .....</b>	<b>4</b>
<b>ĐIỀU 2. MỤC ĐÍCH VÀ ĐỐI TƯỢNG CỦA THỎA THUẬN.....</b>	<b>7</b>
<b>ĐIỀU 3. ĐẶC ĐIỂM CỦA SẢN PHẨM.....</b>	<b>7</b>
<b>ĐIỀU 4. GIÁ THUÊ VÀ TIỀN ỨNG TRƯỚC CỦA GIÁ THUÊ .....</b>	<b>9</b>
<b>ĐIỀU 5. PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN .....</b>	<b>10</b>
<b>ĐIỀU 6. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH .....</b>	<b>10</b>
<b>ĐIỀU 7. BÀN GIAO VÀ KÝ KẾT HỢP ĐỒNG THUÊ.....</b>	<b>11</b>
<b>ĐIỀU 8. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÔNG TY .....</b>	<b>16</b>
<b>ĐIỀU 9. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN HỨA THUÊ .....</b>	<b>16</b>
<b>ĐIỀU 10. TRÁCH NHIỆM DO VI PHẠM THỎA THUẬN.....</b>	<b>17</b>
<b>ĐIỀU 11. CÁC TRƯỜNG HỢP CHẤM DỨT THỎA THUẬN VÀ CÁC BIỆN PHÁP XỬ LÝ .....</b>	<b>20</b>
<b>ĐIỀU 12. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP .....</b>	<b>20</b>
<b>ĐIỀU 13. CHUYỂN NHƯỢNG .....</b>	<b>21</b>
<b>ĐIỀU 14. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG .....</b>	<b>21</b>
<b>ĐIỀU 15. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN.....</b>	<b>22</b>
<b>ĐIỀU 16. THÔNG BÁO.....</b>	<b>25</b>
<b>ĐIỀU 17. CÁC THỎA THUẬN KHÁC .....</b>	<b>26</b>
<b>ĐIỀU 18. HIỆU LỰC CỦA THỎA THUẬN .....</b>	<b>27</b>
<b>PHỤ LỤC 1.....</b>	<b>28</b>
<b>PHỤ LỤC 2.....</b>	<b>29</b>
<b>PHỤ LỤC 3.....</b>	<b>30</b>

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

*TP. HCM, ngày ..... tháng ..... năm .....*

**THỎA THUẬN HỨA THUÊ – HỨA CHO THUÊ**

**Số: MAIA/PLA/...**

**Căn cứ:**

**1. CÁC VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT**

- Bộ Luật Dân Sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28 tháng 11 năm 2023;
- Luật Du Lịch số 09/2017/QH14 ngày 19 tháng 6 năm 2017;
- Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Các văn bản quy phạm pháp luật liên quan;

**2. HỒ SƠ PHÁP LÝ DỰ ÁN**

- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 6521526480, chứng nhận lần đầu ngày 12 tháng 3 năm 2008 và điều chỉnh theo từng thời điểm;
- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX920672 cho thửa đất số 103, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại Xã Phước Thuận, Huyện Xuyên Mộc, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Xã Hồ Tràm, Thành phố Hồ Chí Minh), do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh) cấp ngày 20 tháng 5 năm 2016 (bao gồm bất kỳ sửa đổi hoặc bổ sung nào);
- Quyết định số 2964/QĐ-UBND ngày 09 tháng 04 năm 2025 của UBND Huyện Xuyên Mộc về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu A1, A2, B, TT thuộc Khu du lịch giải trí phức hợp Hồ Tràm tại xã Phước Thuận, xã Bông Trang, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã Hồ Tràm, xã Xuyên Mộc, Thành phố Hồ Chí Minh) (bao gồm bất kỳ sửa đổi hoặc bổ sung nào);
- Các giấy tờ pháp lý khác (nếu có).

(sau đây được gọi chung là “**Hồ Sơ Pháp Lý Dự Án**”)

**3. BỐI CẢNH**

- Công Ty (như được định nghĩa dưới đây) được cấp phép để phát triển và điều hành một Dự án Biệt Thự và Căn Hộ Khách Sạn với thương hiệu Maia Resort Ho Tram – tại Ấp Hồ Tràm, Xã Hồ Tràm, Thành phố Hồ Chí Minh (hoặc một tên khác do Công Ty quyết định) (sau đây gọi là “**Khu Phức Hợp**” hoặc “**Dự Án**”) theo Hồ Sơ Pháp Lý Dự Án;

- Bên Hứa Thuê (như định nghĩa dưới đây) là bên có đủ điều kiện thuê Sản Phẩm (như được định nghĩa dưới đây) trong Khu Phức Hợp theo quy định của Pháp Luật Việt Nam và mong muốn được thuê Sản Phẩm sau khi công trình đã được xây dựng hoàn thành và đáp ứng điều kiện đưa vào cho thuê theo Pháp Luật Việt Nam;

Chúng tôi gồm các bên dưới đây:

## I. CÔNG TY

Tên tổ chức : **CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN DỰ ÁN HỒ TRÀM**

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số : số 3500856718 do Phòng Đăng Ký Kinh Doanh thuộc Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 12 tháng 03 năm 2008, được điều chỉnh tùy theo thời điểm.

Địa chỉ : Ấp Hồ Tràm, Xã Hồ Tràm, TP. HCM, Việt Nam

Người đại diện : Ông Brook Colin Taylor

Chức vụ : Chủ tịch Hội đồng Thành viên

Người được ủy quyền : Ông Nguyễn Gia Đức (theo Giấy Ủy Quyền số 46-102025/LGA-HTP ngày 28/10/2025)

Điện thoại liên hệ : 0912 632288

Email : Maia@thegrandhotram.com

Số tài khoản : VND 111671266868

Swift code : ICBVNVX900

Tại Ngân hàng : Vietinbank – Chi nhánh TP.HCM

Mã số thuế : 3500856718

Sau đây gọi là (“**Công Ty**”)

Và

## II. BÊN HỨA THUÊ

### **Bên Hứa Thuê:**

Họ tên cá nhân : [...]

CCCD/Hộ chiếu số : [...]

Nơi đăng ký cư trú : [...]

Địa chỉ liên hệ : [...]

Điện thoại liên hệ : [...]

Email : [...]

Sau đây được gọi riêng hoặc gọi chung, tùy từng trường hợp, là “**Bên Hứa Thuê**”.

Công Ty và Bên Hứa Thuê sau đây sẽ được gọi riêng là một “**Bên**”, và gọi chung là “**Các Bên**”.

Các Bên thống nhất ký kết Thỏa Thuận này với các nội dung sau đây:

## **ĐIỀU 1. ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI**

### **1.1. Định nghĩa:**

Trong Thỏa Thuận này, trừ khi ngữ cảnh yêu cầu khác đi, các thuật ngữ và cụm từ dưới đây sẽ có ý nghĩa như sau:

- 1.1.1. “**Biên Bản Bàn Giao**” là biên bản bàn giao Căn Hộ Khách Sạn hoặc Biệt Thự được thực hiện theo mẫu đính kèm tại Phụ Lục 3 của Thỏa Thuận này;
- 1.1.2. “**Sản Phẩm**” là Căn Hộ Khách Sạn hoặc Biệt Thự, tùy từng trường hợp áp dụng là đối tượng của Thỏa Thuận này;
- 1.1.3. “**Biệt Thự**” (nếu là đối tượng của Thỏa Thuận này) là biệt thự trong khu Biệt Thự và căn hộ khách sạn thuộc Khu Phục Hợp, được mô tả với những chi tiết và thông số kỹ thuật nêu tại Điều 3 và Phụ Lục 1 của Thỏa Thuận này;
- 1.1.4. “**Căn Hộ Khách Sạn**” (nếu là đối tượng của Thỏa Thuận này) là phần diện tích sàn xây dựng được xây dựng theo cấu trúc khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Tòa Nhà Căn Hộ Khách Sạn do Công Ty đầu tư xây dựng, diện tích khác (nếu có) trong Tòa Nhà Căn Hộ Khách Sạn được hứa cho thuê kèm theo và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với phần diện tích sàn xây dựng và diện tích khác của Căn Hộ Khách Sạn, với các thông tin, đặc điểm được mô tả tại Điều 3 và Phụ Lục 1 của Thỏa Thuận này;
- 1.1.5. “**Chuyển Nhượng**” có nghĩa như được quy định tại Điều 13.1 của Thỏa Thuận này;
- 1.1.6. “**Cơ Quan Nhà Nước**” là bất kỳ và tất cả các cơ quan của Việt Nam sau: Quốc Hội, Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội, Chủ Tịch Nước, Chính Phủ, Thủ Tướng, Văn Phòng Chính Phủ, Bộ, Ủy Ban Nhân Dân, Hội Đồng Nhân Dân các cấp, Tòa Án Nhân Dân Tối Cao, Viện Kiểm Sát Nhân Dân Tối cao và các cơ quan, tổ chức và cá nhân khác có thẩm quyền theo quy định của Pháp Luật Việt Nam;
- 1.1.7. “**Diện Tích Đất Dự Kiến**” có nghĩa như được quy định tại Điều 3.3 của Thỏa Thuận này;
- 1.1.8. “**Diện Tích Khác**” (nếu có, trong trường hợp Sản Phẩm là Căn Hộ Khách Sạn) có nghĩa là các phần diện tích sàn xây dựng sân vườn, hồ bơi ngoài trời trong Tòa Nhà Căn Hộ Khách Sạn với các thông tin, đặc điểm được mô tả tại Điều 3 và Phụ Lục 1, không nằm trong Diện Tích Sàn Xây Dựng của Căn Hộ Khách Sạn nhưng được bàn giao kèm theo Căn Hộ Khách Sạn theo Thỏa Thuận này.
- 1.1.9. “**Diện Tích Sàn Xây Dựng Dự Kiến**” hoặc “**GFA Dự Kiến**” là diện tích sàn xây dựng dự kiến được xây dựng của Sản Phẩm như nêu tại Điều 3 của Thỏa Thuận này. Trong trường hợp Sản Phẩm là Căn Hộ Khách Sạn, “**Diện Tích Sàn Xây Dựng**” hoặc “**GFA**” sẽ gồm cả phần diện tích ban công và lô gia gắn liền với Căn

Hộ Khách Sạn đó được tính từ tim tường bao, tường ngăn Căn Hộ Khách Sạn hoặc Biệt Thự, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ Khách Sạn (nhưng không bao gồm Diện Tích Khác (nếu có));

- 1.1.10. **“Diện Tích Sử Dụng Dự Kiến”** hoặc **“NFA Dự Kiến”** là diện tích sử dụng dự kiến của Sản Phẩm như nêu tại Điều 3 của Thỏa Thuận này. Trong trường hợp Sản Phẩm là Căn Hộ Khách Sạn, Diện Tích Sử Dụng hoặc NFA là diện tích sàn xây dựng được tính theo Kích Thước Thông Thủy của Căn Hộ Khách Sạn (không bao gồm Diện Tích Khác (nếu có)), bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn Hộ Khách Sạn và diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn Hộ Khách Sạn đó; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ khách sạn trong Tòa Nhà Căn Hộ Khách Sạn và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ Khách Sạn. Khi tính diện tích ban công, lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công, lô gia có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ Khách Sạn đã được phê duyệt;
- 1.1.11. **“Giá Thuê”** là giá thuê thuần dự kiến của Sản Phẩm như quy định tại Điều 4.1.1.(a) của Thỏa Thuận này;
- 1.1.12. **“Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đầu Tư”** là Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đầu Tư số 6521526480 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp ngày 12 tháng 3 năm 2008 cho Công Ty để phát triển Khu Phức Hợp, được bổ sung, thay đổi tùy từng thời điểm;
- 1.1.13. **“Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất”** là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Khu Phức Hợp có các chi tiết như nêu tại Điều 3.6.1 của Thỏa Thuận này;
- 1.1.14. **“Hồ Sơ Pháp Lý Dự Án”** có nghĩa như được quy định tại phần căn cứ của Thỏa Thuận này;
- 1.1.15. **“Hợp Đồng Thuê”** là một hợp đồng thuê Sản Phẩm (theo mẫu với hình thức và nội dung do Công Ty cung cấp) sẽ được Các Bên ký kết tại thời điểm bàn giao Sản Phẩm theo thông báo của Công Ty theo quy định của Điều 7;
- 1.1.16. **“Khu Phức Hợp”** hoặc **“Dự Án”** là Dự án Biệt Thự và Căn Hộ Khách Sạn với tên gọi “Maia Resort Ho Tram” hoặc tên khác do Công Ty /Bên Điều Hành xác định;
- 1.1.17. **“Kích Thước Thông Thủy”** là kích thước được đo đến mép trong của lớp hoàn thiện tường/vách/ đó kính/lan can sát mặt sàn (không bao gồm các chi tiết trang trí nội thất như ốp chân tường/gò/ phào....);
- 1.1.18. **“Lãi Suất Áp Dụng”** là 0,03 % (không phải không ba phần trăm)/ngày;
- 1.1.19. **“Ngày Dự Kiến Bàn Giao Và Ký Kết”** có nghĩa như được quy định tại Điều 7.2 của Thỏa Thuận này;
- 1.1.20. **“Ngày Chính Thức Bàn Giao Và Ký Kết”** là ngày xác định tại Thông Báo Bàn Giao Và Ký Kết của Công Ty gửi cho Bên Hứa Thuê để bàn giao Sản Phẩm cho Bên Hứa Thuê và Các Bên sẽ ký kết Hợp Đồng Thuê;
- 1.1.21. **“Pháp Luật Việt Nam”** là mọi đạo luật, luật, pháp lệnh, nghị định, thông tư, quyết định, công văn, quy tắc, quy chế, luật lệ, quy định, chỉ thị, lệnh, công bố,

hiệp ước, thỏa thuận và các văn bản pháp luật hoặc bất kỳ diễn giải nào của các văn bản trên được các Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền của Việt Nam ban hành, đưa ra hoặc công bố;

- 1.1.22. **“Phí Bảo Trì”** là khoản tiền tương đương 2% Giá Thuê (nếu Sản Phẩm là Căn Hộ Khách Sạn hoặc 1% Giá Thuê (nếu Sản Phẩm là Biệt Thự) như quy định tại Điều 4.1.1(c) của Thỏa Thuận này;
- 1.1.23. **“Phí Quản Lý”** là khoản phí mà Bên Hứa Thuê phải trả cho Công Ty cho các Dịch Vụ Quản Lý mà Công Ty sẽ cung cấp như được quy định tại Phụ Lục 2 của mẫu Hợp Đồng Thuê. Phí Quản Lý hàng tháng ban đầu (chưa bao gồm Thuế GTGT) cho mỗi m<sup>2</sup> Diện Tích Sử Dụng và Diện Tích Khác (nếu có) đối với Căn Hộ Khách Sạn và Phí Quản Lý hàng tháng cho mỗi m<sup>2</sup> Diện Tích Đất đối với Biệt Thự sẽ là:
- Căn Hộ Khách Sạn không có hồ bơi: **22.000 VNĐ/m<sup>2</sup>/tháng**
  - Căn Hộ Khách Sạn có hồ bơi: **26.000 VNĐ/m<sup>2</sup>/tháng**
  - Penthouse: **29.000 VNĐ/m<sup>2</sup>/tháng**
  - Biệt Thự: **30.000 VNĐ/m<sup>2</sup>/tháng**
- 1.1.24. **“Sự Kiện Bất Khả Kháng”** có nghĩa như được quy định tại Điều 14.1;
- 1.1.25. **“Số Tiền Bàn Giao”** là khoản tiền mà Bên Hứa Thuê phải thanh toán theo quy định tại Điều 7.2.3.(c);
- 1.1.26. **Tiền Ứng Trước”** có nghĩa như được quy định tại Điều 4.2;
- 1.1.27. **“Thỏa Thuận”** là Thỏa Thuận Hứa Thuê - Hứa Cho Thuê này và tất cả các Phụ Lục kèm theo cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản của nó được các Bên lập và ký kết tùy từng thời điểm;
- 1.1.28. **“Thông Báo Bàn Giao Và Ký Kết”** như được quy định tại Điều 7.2.3 của Thỏa Thuận này;
- 1.1.29. **“Thông Báo Thứ Hai”** có nghĩa như được quy định tại Điều 10.1.2(c) của Thỏa Thuận này;
- 1.1.30. **“Thông Báo Thứ Nhất”** có nghĩa như được quy định tại Điều 10.1.2(c) của Thỏa Thuận này;
- 1.1.31. **“Thời Hạn Thuê”** có nghĩa như được quy định tại Điều 2.2 của Thỏa Thuận này;
- 1.1.32. **“Thuế GTGT”** là thuế giá trị gia tăng hoặc bất cứ loại thuế tương tự nào khác theo quy định của Pháp Luật Việt Nam tùy từng thời điểm;
- 1.1.33. **“Tòa Nhà Căn Hộ Khách Sạn”** (trong trường hợp đối tượng của Thỏa Thuận là Căn Hộ Khách Sạn) là toàn bộ tòa nhà thuộc Khu Phức Hợp mà trong đó có Căn Hộ Khách Sạn do Công Ty làm chủ đầu tư, bao gồm các căn hộ khách sạn, các phần diện tích sàn xây dựng có mục đích sử dụng khác và và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại Xã Phước Thuận, Huyện Xuyên Mộc, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Xã Hồ Tràm, Thành phố Hồ Chí Minh);

1.1.34. “**Tổng Giá Thuê**” là tổng số tiền thuê dự kiến của việc thuê dài hạn Sản Phẩm trong Thời Hạn Thuê được xác định tại Điều 4 của Thỏa Thuận này, bao gồm Giá Thuê, Thuế GTGT và Phí Bảo Trì.

1.1.35. “**VNĐ**” hoặc “**Đồng Việt Nam**” là đơn vị tiền tệ hợp pháp của Việt Nam;

## 1.2. **Diễn giải:**

Trừ khi ngữ cảnh hoặc các điều khoản của Thỏa Thuận này có quy định khác đi:

1.2.1. Các đầu mục hoặc tiêu đề chỉ để thuận tiện tham khảo và không nhằm mục đích diễn giải hoặc giải thích ý nghĩa của Thỏa Thuận này;

1.2.2. Mọi tham chiếu đến các Điều và Phụ Lục là các tham chiếu đến các Điều và Phụ Lục của Thỏa Thuận này;

1.2.3. Các từ chỉ số ít cũng bao gồm số nhiều và ngược lại; và

1.2.4. Các tham chiếu đến một người hoặc một bên thứ ba sẽ được hiểu là các tham chiếu đến một cá nhân hoặc một pháp nhân được thành lập dưới bất cứ hình thức nào, cũng như những người kế nhiệm hoặc những người thay thế các cá nhân và pháp nhân đó.

## **ĐIỀU 2. MỤC ĐÍCH VÀ ĐỐI TƯỢNG CỦA THỎA THUẬN**

2.1. Phụ thuộc vào việc hoàn thành xây dựng Sản Phẩm (*như được quy định chi tiết tại Điều 3 và Phụ Lục 1 của Thỏa Thuận này*), Công Ty hứa cho thuê và Bên Hứa Thuê hứa thuê Sản Phẩm cho toàn bộ Thời Hạn Thuê (*như quy định tại Điều 2.2 dưới đây*), theo các điều khoản và điều kiện nêu tại Thỏa Thuận này, bao gồm cả các điều kiện tại Hồ Sơ Pháp Lý Dự Án.

2.2. Thời Hạn Thuê được tính từ Ngày Bàn Giao Thực Tế đến hết ngày 12 tháng 03 năm 2058; để làm rõ, đây là ngày cuối cùng của thời hạn của Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất. Nếu hết Thời Hạn Thuê nói trên mà Công Ty được tiếp tục sở hữu Sản Phẩm theo Pháp Luật Việt Nam, thì Thời Hạn Thuê sẽ được gia hạn theo các quy định của Hợp Đồng Thuê.

2.3. Các Bên thống nhất rằng việc cho thuê Sản Phẩm phụ thuộc vào (a) việc hoàn thành xây dựng Sản Phẩm theo quy định tại Thỏa Thuận này, và (b) Hợp Đồng Thuê và Biên Bản Bàn Giao đã được Các Bên ký kết hợp lệ.

## **ĐIỀU 3. ĐẶC ĐIỂM CỦA SẢN PHẨM**

3.1. Vị trí, địa điểm:

3.1.1. Loại bất động sản: Biệt Thự

3.1.2. Mã Căn : [...]

Loại: [...]

3.1.3. Vị trí:

(a) trong Khu Phúc Hợp tại Xã Hồ Tràm, Thành phố Hồ Chí Minh.

(b) theo bản vẽ sơ đồ vị trí đính kèm Phụ Lục 1.

(Mã căn có thể được điều chỉnh theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền hoặc Công Ty tại từng thời điểm nhưng trong mọi trường hợp không làm thay đổi vị trí thực tế của Sản Phẩm.)

3.2. Hiện trạng về chất lượng Sản Phẩm:

3.2.1. Năm hoàn thành xây dựng: theo tiến độ phát triển Khu Phức Hợp, dự kiến là năm 2027.

3.2.2. Vật liệu và trang thiết bị hoàn thiện của Sản Phẩm như được mô tả tại Phụ Lục 1.

3.3. Diện tích:

3.3.1. Biệt Thự có các thông số diện tích:

(a) Diện Tích Sàn Xây Dựng dự kiến của Biệt Thự: ... m<sup>2</sup> (“**Diện Tích Sàn Xây Dựng Dự Kiến**” hoặc “**GFA Dự Kiến**”)

(b) Diện Tích Sử Dụng dự kiến của Biệt Thự: ... m<sup>2</sup> (“**Diện Tích Sử Dụng Dự Kiến**” hoặc “**NFA Dự Kiến**”);

(c) Biệt Thự được xây dựng trên khuôn viên đất có diện tích: ... m<sup>2</sup> (“**Diện Tích Đất Dự Kiến**”); trong đó:

- sử dụng riêng: [...] m<sup>2</sup>

- sử dụng chung: [...] m<sup>2</sup>

- mục đích sử dụng đất: đất thương mại và dịch vụ

- nguồn gốc sử dụng đất: nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần

(d) Diện Tích Khác (nếu có): .... m<sup>2</sup>

Bên Hứa Thuê đồng ý thông số Diện Tích Khác trên thực tế có thể chênh lệch, và Bên Hứa Thuê sẽ không có bất kỳ khiếu nại nào về diện tích chênh lệch.

3.4. Công năng, mục đích sử dụng: Sản Phẩm có công năng sử dụng cho mục đích nghỉ dưỡng, cung cấp dịch vụ lưu trú, nghỉ dưỡng theo quy định tại Hồ Sơ Pháp Lý Dự An và phù hợp với Pháp Luật Việt Nam.

3.5. Trang thiết bị kèm theo: được liệt kê chi tiết tại Phụ Lục 1.

3.6. Giấy tờ pháp lý của Sản Phẩm: Công Ty cung cấp cho Bên Hứa Thuê các thông tin, bản sao của Hồ Sơ Pháp Lý sau đây:

3.6.1. Hồ sơ, giấy tờ về đất đai:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX920672 cho thửa đất số 103, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại Xã Phước Thuận, Huyện Xuyên Mộc, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Xã Hồ Tràm, Thành

phố Hồ Chí Minh), do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh) cấp ngày 20 tháng 5 năm 2016 bao gồm bất kỳ sửa đổi hoặc bổ sung nào.

3.6.2. Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng:

- (a) Quyết định số 2964/QĐ-UBND ngày 09 tháng 04 năm 2025 của UBND Huyện Xuyên Mộc về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu A1, A2, B, TT thuộc Khu du lịch giải trí phức hợp Hồ Tràm tại xã Phước Thuận, xã Bông Trang, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã Hồ Tràm, xã Xuyên Mộc, thành phố Hồ Chí Minh) (bao gồm bất kỳ sửa đổi hoặc bổ sung nào);
- (b) Các giấy tờ pháp lý khác

3.6.3. Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư dự án:

Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 6521526480, chứng nhận lần đầu ngày 12 tháng 3 năm 2008 và được điều chỉnh theo từng thời điểm.

- 3.7. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Sản Phẩm: theo Báo Cáo Tổng Hợp Hoàn Thành Nghiệm Thu Hạ Tầng Kỹ Thuật Dự Án Khu Du Lịch Giải Trí Phức Hợp Hồ Tràm ngày 16 tháng 10 năm 2025.
- 3.8. Các hạn chế về quyền thuê, quyền sử dụng Sản Phẩm: theo các điều khoản của Thỏa Thuận này và trong Phụ lục 4 của mẫu Hợp Đồng Thuê.
- 3.9. Bản vẽ sơ đồ vị trí và sơ đồ mặt bằng liên quan đến Sản Phẩm được đính kèm trong Phụ Lục 1.

#### **ĐIỀU 4. GIÁ THUÊ VÀ TIỀN ÚNG TRƯỚC CỦA GIÁ THUÊ**

4.1. Tổng Giá Thuê:

4.1.1. Tổng Giá Thuê cho toàn bộ Thời Hạn Thuê là [...] VNĐ.

*(Bằng chữ: [...])*

Giá Thuê quy định tại điểm này đã bao gồm:

- (a) Giá Thuê là: [...] VNĐ *(Bằng chữ: [...])*
- (b) Thuế GTGT: [...] VNĐ *(Bằng chữ: [...])*
- (c) Phí Bảo Trì: 1% trên Giá Thuê đối với Biệt Thự: [...] VNĐ *(Bằng chữ: [...])*

4.1.2. Tổng Giá Thuê quy định tại Điều 4.1.1 không bao gồm các khoản sau:

- (a) Phí Quản Lý theo quy định của Hợp Đồng Thuê;
- (b) 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.

- (c) các loại thuế, phí và chi phí khác liên quan đến việc thuê dài hạn Sản Phẩm của Bên Hứa Thuê, hoặc các vấn đề khác theo quy định của Cơ Quan Nhà Nước và/hoặc được nêu trong Hợp Đồng Thuê.
- 4.2. Bên Hứa Thuê đồng ý ứng trước cho Công Ty một khoản tiền tương đương 50% Tổng Giá Thuê ("**Tiền Ứng Trước**"). Tiền Ứng Trước do Bên Hứa Thuê thanh toán theo Phụ Lục 2 Thỏa Thuận này, và sẽ được căn trừ vào Tổng Giá Thuê khi Hợp Đồng Thuê được ký kết theo Thỏa Thuận này.
- 4.3. Các Bên thống nhất rằng Tiền Ứng Trước và Tổng Giá Thuê có thể được điều chỉnh theo quy định tại Điều 7.7 của Thỏa Thuận này.

## **ĐIỀU 5. PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN**

- 5.1. Các khoản thanh toán theo Thỏa Thuận này sẽ thực hiện bằng Đồng Việt Nam, theo phương thức chuyển khoản đến tài khoản ngân hàng của Công Ty như nêu ở phần đầu của Thỏa Thuận, hoặc tài khoản khác theo thông báo của Công Ty tùy từng thời điểm và/hoặc hình thức khác do Công ty quyết định phù hợp với quy định của Pháp Luật Việt Nam.
- 5.2. Thời hạn và tiến độ thanh toán của Tiền Ứng Trước và các khoản thanh toán khác theo Thỏa Thuận này được quy định tại Phụ Lục 2 của Thỏa Thuận này.
- 5.3. Bên Hứa Thuê sẽ thanh toán Tiền Ứng Trước và các khoản thanh toán khác theo Thỏa Thuận này cho Công Ty theo các nguyên tắc sau:
  - 5.3.1. Việc thanh toán theo quy định tại Điều 5.1 được coi là hoàn thành khi tài khoản của Công Ty ghi có đối với khoản thanh toán tương ứng, và Công Ty có thể sử dụng được khoản tiền này. Bên Hứa Thuê chịu toàn bộ chi phí về và/hoặc liên quan đến việc thanh toán, bao gồm (nhưng không giới hạn) phí ngân hàng, phí chuyển tiền hoặc các khoản phí khác (nếu có).
  - 5.3.2. Công Ty sẽ gửi cho Bên Hứa Thuê yêu cầu thanh toán trước ít nhất mười lăm (15) ngày kể từ ngày đến hạn của khoản thanh toán. Tuy nhiên, Bên Hứa Thuê sẽ thanh toán đúng hạn theo quy định tại Phụ Lục 2 ngay cả khi Bên Hứa Thuê không nhận được yêu cầu thanh toán của Công Ty;
  - 5.3.3. Nếu Bên Hứa Thuê chậm thanh toán Tiền Ứng Trước hoặc bất kỳ khoản nào khác phải trả cho Công Ty theo Thỏa Thuận này kể từ ngày đến hạn (bất kể có được thông báo chính thức hay không), thì các quy định tương ứng tại Điều 10.1 sẽ được áp dụng.

## **ĐIỀU 6. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH**

- 6.1. Công Ty cam kết xây dựng Sản Phẩm quy định tại Điều 3 và Phụ Lục 1 của Thỏa Thuận với chất lượng và thiết kế đã được phê duyệt bởi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; sử dụng các vật liệu xây dựng Sản Phẩm theo quy định tại Thỏa Thuận này (hoặc tương đương).
- 6.2. Công Ty sẽ xây dựng Sản Phẩm theo tiến độ như sau:
  - 6.2.1. Giai đoạn 1: Hoàn thành phần móng và phần ngầm của Sản Phẩm, dự kiến Quý II/2026.

- 6.2.2. Giai đoạn 2: Hoàn thành phần thô của Sản Phẩm, dự kiến Quý II/2027.
- 6.2.3. Giai đoạn 3: Hoàn thiện dự án bao gồm Sản Phẩm và hạ tầng cảnh quan, dự kiến cuối tháng 12/2027.
- 6.3. Công Ty sẽ thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật phục vụ nhu cầu sử dụng tại Dự Án của Bên Hứa Thuê 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 theo quy định của Pháp Luật Việt Nam.
- 6.4. Công Ty sẽ hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu sử dụng thiết yếu của Bên Hứa Thuê tại Dự Án theo nội dung Dự Án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày Công Ty bàn giao Sản Phẩm cho Bên Hứa Thuê, 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 thông tin liên lạc.

## **ĐIỀU 7. BÀN GIAO VÀ KÝ KẾT HỢP ĐỒNG THUÊ**

- 7.1. Điều kiện bàn giao Sản Phẩm và ký kết Hợp Đồng Thuê:
- 7.1.1. Sản Phẩm đã được xây dựng hoàn thành và nghiệm thu đưa vào sử dụng;
- 7.1.2. Công trình hạ tầng kỹ thuật (như quy định tại Điều 6.4 của Thỏa Thuận) đã được xây dựng hoàn thành;
- 7.1.3. Bên Hứa Thuê không vi phạm Thỏa Thuận này;
- 7.1.4. Bên Hứa Thuê đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo Thỏa Thuận, bao gồm cả Thông Báo Bàn Giao Và Ký Kết và các khoản tiền lãi, chi phí phát sinh khác (nếu có); và
- 7.1.5. Không xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng.
- 7.2. Nếu các điều kiện quy định tại Điều 7.1 đáp ứng đầy đủ theo xác nhận của Công Ty, Công Ty sẽ tiến hành **(a)** bàn giao Sản Phẩm, và **(b)** ký kết Hợp Đồng Thuê với Bên Hứa Thuê dự kiến vào ngày **31 tháng 12 năm 2027** (“**Ngày Dự Kiến Bàn Giao Và Ký Kết**”).
- 7.2.1. Các Bên đồng ý rằng Ngày Chính Thức Bàn Giao Và Ký Kết có thể diễn ra vào Ngày Dự Kiến Bàn Giao Và Ký Kết hoặc trước hoặc sau sáu (6) tháng. Theo đó, Công Ty không phải chịu trách nhiệm tài chính, pháp lý, bị phạt, hay bất kể nghĩa vụ nào đối với Bên Hứa Thuê. Để làm rõ, Công Ty sẽ gửi văn bản thông báo cho Bên Hứa Thuê để điều chỉnh thời hạn nếu cần thiết, tuy nhiên, việc chậm thông báo (nếu có) không làm mất đi quyền điều chỉnh thời hạn bàn giao và ký kết của Công Ty.
- Nếu Bên Hứa Thuê không tuân thủ điều khoản thanh toán theo Thỏa Thuận này, Công Ty có toàn quyền và không ảnh hưởng đến các biện pháp chế tài mà Công Ty có được trong Thỏa Thuận này và Pháp Luật Việt Nam, (i) tạm ngừng và/hoặc hoãn việc bàn giao và ký kết Hợp Đồng Thuê Chính Thức cho đến khi Bên Hứa Thuê hoàn tất đầy đủ nghĩa vụ thanh toán, hoặc (ii) đơn phương chấm dứt Thỏa Thuận này, mà không phải chịu bất kỳ trách nhiệm hoặc khoản phạt nào.
- 7.2.2. Nếu Công Ty không thực hiện bàn giao Sản Phẩm và ký kết Hợp Đồng Thuê trước khi hết hạn sáu (6) tháng kể từ Ngày Dự Kiến Bàn Giao Và Ký Kết, và (ii)

Bên Hứa Thuê đã hoàn thành đầy đủ mọi nghĩa vụ của mình theo Thỏa Thuận, thì:

- (a) Bên Hứa Thuê có thể chấm dứt Thỏa Thuận này bằng cách gửi văn bản thông báo chấm dứt cho Công Ty, yêu cầu Công Ty hoàn lại các khoản của Tiền Ứng Trước đã nhận được từ Bên Hứa Thuê và thanh toán tiền lãi theo Lãi Suất Áp Dụng trên tổng số tiền của Tiền Ứng Trước mà Bên Hứa Thuê đã thanh toán cho Công Ty theo Thỏa Thuận này (không bao gồm Thuế GTGT), tính từ ngày đầu tiên sau Ngày Dự Kiến Bàn Giao Và Ký Kết cho đến ngày của thông báo chấm dứt của Bên Hứa Thuê;
- (b) Trong vòng mười lăm (15) ngày kể từ ngày Bên Hứa Thuê có quyền chấm dứt Thỏa Thuận này theo quy định tại Điều 7.2.2 (a), nếu Bên Hứa Thuê không gửi cho Công Ty văn bản thông báo chấm dứt Thỏa Thuận này, thì Bên Hứa Thuê được xem là đã đồng ý rằng:
  - (i) Tiếp tục thực hiện Thỏa Thuận này, gia hạn ngày bàn giao Sản Phẩm và ký kết Hợp Đồng Thuê theo thông báo của Công Ty. Các Bên đồng ý rằng, trong vòng mười lăm (15) ngày trước khi hết thời hạn sáu (6) tháng sau Ngày Dự Kiến Bàn Giao Và Ký Kết, Công Ty sẽ cung cấp cho Bên Hứa Thuê một văn bản thông báo về ngày mới dự kiến sẽ bàn giao Sản Phẩm và ký kết Hợp Đồng Thuê;
  - (ii) Nhận bàn giao Sản Phẩm và ký kết Hợp Đồng Thuê theo Thông Báo Nhận Bàn Giao Và Ký Kết của Công Ty phù hợp với Điều 7.2.3;
  - (iii) Phù hợp với các quy định tại Thỏa Thuận này, nếu việc bàn giao xảy ra chậm so với các mốc thời gian tương ứng tại Thỏa Thuận này, Công Ty có toàn quyền quyết định, trả cho Bên Hứa Thuê một khoản tiền tương đương với Lãi Suất Áp Dụng trên tổng số tiền của Tiền Ứng Trước mà Bên Hứa Thuê đã thanh toán cho Công Ty theo Thỏa Thuận này (không bao gồm Thuế GTGT). Khoản thanh toán tại điều này được xem là khoản đền bù việc chậm bàn giao, và được tính từ ngày đầu tiên sau Ngày Dự Kiến Bàn Giao Và Ký Kết cho đến ngày của Thông Báo Bàn Giao Và Ký Kết.
  - (iv) Quy định tại Điều 7.2.2(b) sẽ được áp dụng tương tự cho việc gia hạn ngày dự kiến bàn giao và ký kết mới (nếu có).
- (c) Điều 7.2.2 (a) và Điều 7.2.2 (b) không áp dụng nếu việc chậm bàn giao hoặc ký kết Hợp Đồng Thuê phát sinh từ Sự Kiện Bất Khả Kháng, hoặc bất kỳ nguyên nhân khách quan, pháp lý, hoặc kỹ thuật nào khác ngoài khả năng kiểm soát hợp lý của Công Ty. Trong trường hợp này, Công Ty có quyền hoãn việc bàn giao Sản Phẩm và ký kết Hợp Đồng Thuê cho đến khi Sự Kiện Bất Khả Kháng đó chấm dứt hoặc Công Ty đã khắc phục hậu quả của Sự Kiện Bất Khả Kháng đó và không phải chịu khoản phạt hoặc nghĩa vụ tài chính nào.

7.2.3. Trước ít nhất hai mươi (20) ngày tính đến Ngày Chính Thức Bàn Giao Và Ký Kết, Công Ty gửi văn bản thông báo cho Bên Hứa Thuê ("**Thông Báo Bàn Giao Và Ký Kết**") thể hiện các nội dung/thông tin sau:

- (a) Ngày, giờ, địa điểm, các tài liệu/thông tin mà Bên Hứa Thuê cần sẵn sàng để bàn giao và ký kết Hợp đồng thuê;
- (b) Việc bàn giao và ký kết Hợp Đồng Thuê sẽ được thực hiện khi (i) Bên Hứa Thuê đã hoàn thành thanh toán đúng hạn Số Tiền Bàn Giao liệt kê tại Điều 7.2.3 (c), và (ii) Bên Hứa Thuê đã hoàn thành việc cung cấp đúng hạn và đầy đủ các hồ sơ và giấy tờ liên quan chứng minh đáp ứng điều kiện được thuê Sản Phẩm theo yêu cầu của Công Ty phù hợp với Pháp luật Việt Nam;
- (c) Số Tiền Bàn Giao bao gồm:
  - (i) Bất kỳ khoản tiền nào còn nợ của Bên Hứa Thuê theo quy định tại Thỏa Thuận;
  - (ii) Khoản tiền Phí Quản Lý tương đương với ba (3) tháng thanh toán cho dịch vụ quản lý tạm tính, hoặc một mức khác theo thông báo của Công Ty tại thời điểm bàn giao;
  - (iii) Các khoản tiền phát sinh trong quá trình thực hiện Thỏa thuận thuộc nghĩa vụ của Bên Hứa Thuê bao gồm nhưng không giới hạn tiền lãi chậm thanh toán, chi phí khắc phục vi phạm, chi phí hành chính, chi phí bảo trì, phí xử lý hồ sơ, và các khoản phí có tính chất tương tự khác.

Để làm rõ, Công Ty có toàn quyền xác định giá trị cuối cùng của Số Tiền Bàn Giao thuộc nghĩa vụ của Bên Hứa Thuê, sau khi khấu trừ hoặc bù trừ các khoản mà Công Ty phải trả/trả lại cho Bên Hứa Thuê theo Thỏa thuận này (nếu có).

- 7.2.4. Bên Hứa Thuê có trách nhiệm hoàn thành việc thanh toán Số Tiền Bàn Giao và cung cấp tài liệu quy định tại Điều 7.2.3 trong thời hạn ba mươi (30) ngày kể từ ngày nhận được Thông Báo Bàn Giao Và Ký Kết.
- 7.2.5. Công Ty có quyền (mà không phải là nghĩa vụ) lựa chọn quyết định (a) tạm hoãn, từ chối hoặc hủy bàn giao và ký Hợp Đồng Thuê mà không phải chịu bất kỳ trách nhiệm, phạt hay bồi thường nào; và/hoặc (b) áp dụng các quy định tại Điều 10.1 nếu Bên Hứa Thuê vi phạm việc thực hiện nghĩa vụ, trách nhiệm của Bên Hứa Thuê quy định tại Điều 7.2, Điều 7.4, Điều 7.5, Điều 7.6 và Điều 7.7 của Thỏa Thuận này dưới bất kỳ hình thức và/hoặc khía cạnh nào, trừ trường hợp quy định tại Điều 7.7.3 hoặc Điều 9.1.4 của Thỏa Thuận này.
- 7.3. Sản Phẩm được bàn giao cho Bên Hứa Thuê theo đúng thiết kế đã được phê duyệt; sử dụng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng theo Thỏa Thuận này hoặc vật liệu tương đương.
- 7.4. Trừ khi được Công Ty chấp thuận khác đi, vào Ngày Chính Thức Bàn Giao và Ký Kết, Bên Hứa Thuê có nghĩa vụ **(a)** kiểm tra hiện trạng, cùng Công Ty đo đạc diện tích thực tế của Sản Phẩm; và **(b)** ký Biên Bản Bàn Giao theo mẫu tại Phụ Lục 3 và Hợp Đồng Thuê, hoặc (các) mẫu khác do Công Ty thông báo (nếu có), trừ trường hợp nêu tại tại Điều 7.7.3 hoặc Điều 9.1.4.
- 7.5. Các Bên thống nhất rằng, nếu Luật Áp Dụng và/hoặc Cơ Quan Nhà Nước có yêu cầu thay đổi về nội dung/hình thức của các tài liệu tại Điều 7.4 này, Công Ty có toàn quyền:

7.5.1 cung cấp hợp đồng/thỏa thuận thay thế Hợp Đồng Thuê; theo đó, các điều khoản và điều kiện sẽ do Công Ty quyết định, tuy nhiên, với điều kiện là Tổng Giá Thuê chỉ được điều chỉnh trong khuôn khổ của Thỏa Thuận này và phù hợp với quy định của Pháp Luật Việt Nam; hoặc

7.5.2 điều chỉnh và/hoặc bổ sung một hoặc một số điều khoản của Hợp Đồng Thuê cho mục đích phù hợp với quy định Pháp Luật Việt Nam và/hoặc tình hình thực tế;

Bên Hứa Thuê theo đó có nghĩa vụ ký Hợp Đồng Thuê sửa đổi, bổ sung theo thông báo của Công Ty.

7.6. Nếu Bên Hứa Thuê có căn cứ hợp lý và thực tế để kết luận rằng Sản Phẩm có sai sót so với quy định/mô tả tại Phụ lục 1 với Thỏa Thuận này, thì:

7.6.1 Bên Hứa Thuê có quyền yêu cầu khắc phục, sửa chữa các sai sót bằng cách ghi nhận chi tiết, cụ thể những hạng mục này trong Biên Bản Bàn Giao gửi đến Công Ty trong bảy (7) ngày kể từ Ngày Chính Thức Bàn Giao Và Ký Kết (hoặc ngày khác được Công Ty chấp thuận). Công Ty sẽ nỗ lực tối đa để khắc phục, sửa chữa phù hợp với nội dung của Phụ lục 1. Để làm rõ, Công Ty sẽ từ chối việc sửa chữa, khắc phục các thay đổi phát sinh từ yêu cầu của Cơ Quan Nhà Nước. Việc khắc phục, sửa chữa sai sót tối thiểu là ba mươi (30) ngày kể từ ngày Công Ty nhận được yêu cầu của Bên Hứa Thuê, hoặc một thời hạn khác dài hơn do các bên thỏa thuận.

7.6.2 Bên Hứa Thuê có quyền kiểm tra việc khắc phục, sửa chữa các sai sót và có quyền yêu cầu Công Ty tiếp tục khắc phục cho đến khi Sản Phẩm phù hợp với Thỏa Thuận này. Tuy nhiên, nếu Công Ty, một cách hợp lý và khách quan, xác định rằng yêu cầu của Bên Hứa Thuê không hợp lý, thì Công Ty có quyền từ chối mà không dẫn đến vi phạm nghĩa vụ của Công Ty theo Thỏa thuận này với Bên Hứa Thuê.

Trong ba mươi (30) ngày kể từ ngày được Công Ty thông báo từ chối, Bên Hứa Thuê có quyền gửi văn bản khiếu nại đến Công Ty; và trong ba mươi (30) ngày tiếp theo, Các Bên sẽ thảo luận để thống nhất giải pháp xử lý. Nếu khiếu nại của Bên Hứa thuê không được xử lý trong thời hạn này (hoặc một thời hạn khác theo thỏa thuận của Các Bên), thì có thể được giải quyết theo phương thức giải quyết tranh chấp quy định tại Điều 12 của Thỏa Thuận này.

7.6.4 Việc bàn giao Sản Phẩm sau khi đã tiến hành sửa chữa, khắc phục theo Điều 7.6 này sẽ không bị xem là chậm bàn giao theo Điều 7.2.2.

7.6.5 Để làm rõ, việc kiểm tra và khắc phục, sửa chữa các sai sót của Sản Phẩm theo Điều 7.6 này không ảnh hưởng đến việc ký kết Hợp Đồng Thuê và Biên Bản Bàn Giao theo quy định tại Điều 7.4. Trong trường hợp có yêu cầu sửa chữa, khắc phục các sai sót của Sản Phẩm thì Bên Hứa Thuê sẽ vẫn ký kết Biên Bản Bàn Giao và Hợp Đồng Thuê theo quy định của Điều 7.4 và sẽ không viện dẫn bất kỳ lý do nào để từ chối ký kết Hợp Đồng Thuê và Biên Bản Bàn Giao với Công Ty, ngoại trừ trường hợp nêu tại Điều 7.7.3 và/hoặc Điều 9.1.4. Nếu Bên Hứa Thuê đã thanh toán Số Tiền Bàn Giao nhưng không ký kết Hợp Đồng Thuê và Biên Bản Bàn Giao theo Điều 7.4, Bên Hứa Thuê được xem là vi phạm nghiêm trọng Thỏa Thuận này và Công Ty có quyền chấm dứt Thỏa Thuận theo quy định của Điều 10.1.2(c)(ii).

7.7. Các bên đồng ý và chấp nhận rằng:

7.7.1. Diện tích thực tế của Sản Phẩm khi bàn giao có thể nhỏ hơn hoặc lớn hơn diện tích nêu tại Điều 3 và Phụ Lục 1 của Thỏa Thuận này; Các Bên theo đó đồng ý rằng Các Bên sẽ không có bất kỳ khiếu nại nào nếu phần diện tích chênh lệch nằm trong giới hạn sau đây:

- (a) cộng hoặc trừ năm phần trăm ( $\pm 5\%$ ) đối với Diện Tích Sử Dụng Dự Kiến (nếu là Sản Phẩm là Căn Hộ Khách Sạn); hoặc
- (b) cộng hoặc trừ năm phần trăm ( $\pm 5\%$ ) đối với Diện Tích Sàn Xây Dựng Dự Kiến hoặc Diện Tích Đất Dự Kiến (nếu Sản Phẩm là Biệt Thự)

7.7.2. Nếu phần chênh lệch vượt quá giới hạn nêu tại Điều 7.7.1, và không thuộc trường hợp nêu tại Điều 7.7.3, Tổng Giá Thuê sẽ được điều chỉnh tương ứng. Việc điều chỉnh Tổng Giá Thuê và các khoản phí liên quan sẽ được thực hiện tại các đợt thanh toán của Hợp Đồng Thuê. Việc điều chỉnh này sẽ là biện pháp khắc phục duy nhất của Các Bên cho bất kỳ chênh lệch nào về diện tích của Sản Phẩm theo điều khoản này, thay thế tất cả các quyền và các biện pháp Các Bên có thể có theo pháp luật nói chung và bất kỳ sự chênh lệch nào nói trên về diện tích Sản Phẩm sẽ không cho phép bất kỳ Bên nào chấm dứt Thỏa Thuận này. Khoản điều chỉnh chưa bao gồm Thuế GTGT và Phí Bảo Trì đối với Giá Thuê (nếu có) sẽ được tính theo công thức sau:

- (a) Nếu là Căn Hộ Khách Sạn:

$$\text{Khoản điều chỉnh} = \text{Giá Thuê} * \frac{\text{NFA Thực Tế} - \text{NFA Dự Kiến}}{\text{NFA Dự Kiến}}$$

- (b) Nếu là Biệt Thự:

- (i) trường hợp điều chỉnh cho chênh lệch Diện Tích Sàn Xây Dựng Dự Kiến hoặc Diện Tích Đất Dự Kiến (mà không phải cả hai):

$$\text{Khoản điều chỉnh} = \text{Giá Thuê} * \frac{\text{GFA thực tế hoặc Diện tích Đất thực tế} - \text{GFA dự kiến hoặc Diện tích Đất dự kiến}}{\text{GFA dự kiến hoặc Diện tích Đất dự kiến}}$$

- (ii) trường hợp điều chỉnh cho cả chênh lệch Diện Tích Sàn Xây Dựng Dự Kiến và Diện Tích Đất Dự Kiến:

$$\text{Khoản điều chỉnh} = \text{Giá Thuê} * \frac{1}{2} * \left( \frac{\text{GFA thực tế} - \text{GFA dự kiến}}{\text{GFA dự kiến}} + \frac{\text{Diện tích Đất thực tế} - \text{Diện tích Đất dự kiến}}{\text{Diện tích Đất dự kiến}} \right)$$

Trong trường hợp có chênh lệch diện tích Sản Phẩm như quy định của Điều 7.7.2 này, Bên Hứa Thuê sẽ vẫn ký kết Biên Bản Bàn Giao và Hợp Đồng Thuê theo Điều 7.4; diện tích thực tế của Sản Phẩm, khoản điều chỉnh của Tổng Giá Thuê, Giá Thuê, thuế và các phí liên quan theo đó sẽ được ghi nhận phù hợp trong Biên Bản Bàn Giao và Hợp Đồng Thuê được ký kết giữa Các Bên.

7.7.3. Nếu tỷ lệ chênh lệch vượt quá: (i) cộng hoặc trừ mười lăm phần trăm ( $\pm 15\%$ ) đối với Diện Tích Sử Dụng Dự Kiến (trong trường hợp là Căn Hộ Khách Sạn) hoặc (ii) cộng hoặc trừ mười lăm phần trăm ( $\pm 15\%$ ) đối với Diện Tích Sàn Xây Dựng

Dự Kiến và/hoặc Diện Tích Đất Dự Kiến (trong trường hợp là Biệt Thự), thì Bên Hứa Thuê được quyền từ chối: **(a)** nhận bàn giao Sản Phẩm; và **(b)** ký Hợp Đồng Thuê. Trong trường hợp này, Thỏa Thuận này có thể được chấm dứt theo thỏa thuận của Các Bên, Công Ty theo đó có trách nhiệm hoàn trả khoản tiền mà Bên Hứa Thuê đã thanh toán của Tiền Ứng Trước và Số Tiền Bàn Giao và tiền lãi cộng dồn theo Lãi Suất Áp Dụng tính từ ngày thực tế thanh toán đến ngày Bên Hứa Thuê từ chối nhận bàn giao Sản Phẩm theo ghi nhận của Công Ty.

- 7.8. Bên Hứa Thuê hiểu rằng việc thuê và sử dụng Sản Phẩm trong Khu Phức Hợp sẽ đi kèm với trách nhiệm đóng Phí Quản Lý, Phí Bảo Trì và tuân thủ Nội Quy của Khu Phức Hợp, như được quy định trong Hợp Đồng Thuê.

## **ĐIỀU 8. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÔNG TY**

### **8.1. Quyền của Công Ty:**

- 8.1.1. yêu cầu Bên Hứa Thuê thanh toán đầy đủ và đúng hạn Tiền Ứng Trước theo quy định tại Điều 4; quyền được tính Lãi Suất Áp Dụng trong trường hợp Bên Hứa Thuê chậm thanh toán theo quy định tại Điều 4 của Thỏa Thuận này;
- 8.1.2. Yêu cầu Bên Hứa Thuê thanh toán đầy đủ và đúng hạn Số Tiền Bàn Giao; yêu cầu Bên Hứa Thuê nhận bàn giao Sản Phẩm và ký kết Hợp Đồng Thuê theo quy định Điều 7 của Thỏa Thuận này;
- 8.1.3. Từ chối bàn giao Sản Phẩm và ký kết Hợp Đồng Thuê cho đến khi Bên Hứa Thuê hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền đến hạn và các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận trong Thỏa Thuận này;
- 8.1.4. Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng Sản Phẩm có giá trị chất lượng tương đương.
- 8.1.5. Có quyền hưởng tất cả các quyền và lợi ích khác theo quy định của pháp luật và Thỏa Thuận này.

### **8.2. Nghĩa vụ của Công Ty:**

- 8.2.1. Xây dựng Sản Phẩm và các công trình hạ tầng theo quy hoạch, nội dung hồ sơ Dự Án và tiến độ đã được phê duyệt.
- 8.2.2. Bàn giao Sản Phẩm cho Bên Hứa Thuê và ký Hợp Đồng Thuê với Bên Hứa Thuê theo quy định trong Thỏa Thuận.
- 8.2.3. Cung cấp cho Bên Hứa Thuê các thông tin về quy hoạch chi tiết Dự Án và thiết kế Sản Phẩm đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;
- 8.2.4. Thực hiện các trách nhiệm và nghĩa vụ khác theo quy định của Thỏa Thuận này.

## **ĐIỀU 9. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN HỨA THUÊ**

### **9.1. Quyền của Bên Hứa Thuê:**

- 9.1.1. Nhận bàn giao Sản Phẩm quy định tại Điều 3 của Thỏa Thuận 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 Thỏa Thuận này và hồ sơ Sản Phẩm theo đúng thỏa thuận trong Thỏa Thuận này.

- 9.1.2. Yêu cầu Công Ty giao Sản Phẩm và ký kết Hợp Đồng Thuê theo thời hạn quy định của Thỏa Thuận;
  - 9.1.3. Yêu cầu Công Ty cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về Sản Phẩm;
  - 9.1.4. Có quyền từ chối nhận bàn giao Sản Phẩm nếu Công Ty 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 Hứa Thuê theo đúng thỏa thuận tại Điều 6.4 của Thỏa Thuận này hoặc trong trường hợp có sự chênh lệch của diện của Sản Phẩm so với diện tích dự kiến ghi trong Thỏa Thuận này đến mức như nêu tại Điều 7.7.3. Việc từ chối nhận bàn giao Sản Phẩm trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Sản Phẩm của Bên Hứa Thuê đối với Công Ty.
  - 9.1.5. có quyền hưởng tất cả các quyền và lợi ích khác theo Thỏa Thuận này.
- 9.2. Nghĩa vụ của Bên Hứa Thuê:
- 9.2.1. Thanh toán đủ và đúng hạn Tiền Ứng Trước, Số Tiền Bàn Giao và các chi phí phải trả khác (nếu có) đầy đủ và đúng hạn cho Công Ty theo thời hạn và phương thức thỏa thuận tại theo quy định của Thỏa Thuận này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán của Công Ty;
  - 9.2.2. Nhận bàn giao Sản Phẩm và ký kết Hợp Đồng Thuê theo quy định của Thỏa Thuận này;
  - 9.2.3. Bảo đảm rằng Bên Hứa Thuê có quyền thuê Sản Phẩm theo quy định của Pháp Luật Việt Nam và thực hiện các hoạt động khác và ký kết các tài liệu khác theo yêu cầu hợp lý của Bên Cho Thuê vào từng thời điểm để đảm bảo hiệu lực của Thỏa Thuận này;
  - 9.2.4. Thực hiện các trách nhiệm và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và Thỏa Thuận này.

## **ĐIỀU 10. TRÁCH NHIỆM DO VI PHẠM THỎA THUẬN**

### **10.1. Vi phạm của Bên Hứa Thuê**

- 10.1.1. Nếu Bên Hứa Thuê chậm thanh toán Tiền Ứng Trước, Số Tiền Bàn Giao hoặc bất kỳ khoản nào khác phải trả cho Công Ty theo Thỏa Thuận này kể từ ngày đến hạn (bất kể có được thông báo chính thức hay không), thì Bên Hứa Thuê cũng sẽ phải trả lãi chậm thanh toán hàng ngày theo Lãi Suất Áp Dụng trên số tiền chậm thanh toán (không bao gồm Thuế GTGT) kể từ ngày đến hạn cho đến khi Công Ty thực nhận đủ tiền. Quyền yêu cầu trả lãi của Công Ty theo Điều này là quyền bổ sung, không giới hạn hoặc thay thế cho bất kỳ quyền hoặc chế tài nào khác mà Công Ty có được theo Thỏa Thuận này hoặc theo pháp luật.
- 10.1.2. Không ảnh hưởng đến các quyền và biện pháp chế tài khác mà Công Ty được thực hiện theo Thỏa Thuận này và theo Pháp Luật Việt Nam, nếu Bên Hứa Thuê:
  - (a) không thanh toán một, nhiều phần hoặc toàn bộ Tiền Ứng Trước, Số Tiền Bàn Giao và/hoặc bất kỳ khoản tiền phải trả nào khác theo Thỏa Thuận

này (tùy từng trường hợp) trong vòng ba mươi (30) ngày sau ngày đến hạn; hoặc

- (b) vi phạm nghĩa vụ bàn giao và/hoặc ký kết Hợp Đồng Thuê theo quy định tại Điều 7.2, và/hoặc Điều 7.4 và/hoặc Điều 7.5; hoặc
- (c) vi phạm và/hoặc không thực hiện bất kỳ cam kết hoặc nghĩa vụ nào của Bên Hứa Thuê được nêu tại Thỏa Thuận này (“**Vi Phạm của Bên Hứa Thuê**”) gây ra, hoặc có khả năng gây ra thiệt hại, tổn thất, chi phí (bao gồm chi phí pháp lý) cho Công Ty từ 500.000.000 đồng (năm trăm triệu Việt Nam đồng) theo đánh giá của Công Ty. Để tránh hiểu nhầm, Vi phạm của Bên Hứa Thuê được hiểu bao gồm cả hành vi hành động hoặc không hành động của Bên Hứa Thuê;

thì Công Ty sẽ có quyền lựa chọn như sau:

- (i) tiếp tục thực hiện Thỏa Thuận này (trong trường hợp này, Điều 10.1.3 dưới đây sẽ được áp dụng); hoặc
- (ii) gửi thông báo về việc vi phạm (“**Thông Báo Thứ Nhất**”) cho Bên Hứa Thuê. Nếu Bên Hứa Thuê không khắc phục vi phạm đó trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày của Thông Báo Thứ Nhất của Công Ty, Công Ty sẽ có quyền chấm dứt Thỏa Thuận này ngay lập tức bằng cách gửi văn bản thông báo về việc chấm dứt (“**Thông Báo Thứ Hai**”) cho Bên Hứa Thuê. Trong trường hợp này, Thỏa Thuận này sẽ chấm dứt vào ngày của Thông Báo Thứ Hai của Công Ty. Hệ quả của việc chấm dứt Thỏa Thuận này được thực hiện theo quy định của Điều 10.1.4 của Thỏa Thuận này.

10.1.3. Tiếp theo Điều 10.1.2(c)(i) trên đây, trường hợp Công Ty chọn tiếp tục thực hiện Thỏa Thuận này, không ảnh hưởng đến các quyền và các chế tài khác mà Công Ty được thực hiện theo Thỏa Thuận này hoặc Pháp Luật Việt Nam, Công Ty có quyền:

- (a) yêu cầu Bên Hứa Thuê thanh toán một khoản tiền lãi, phí, chi phí phát sinh theo Lãi Suất Áp Dụng quy định tại Điều 10.1.1 nêu trên (nếu Bên Hứa Thuê vi phạm nghĩa vụ thanh toán); và
- (b) hoãn lại việc bàn giao hoặc ký kết Hợp Đồng Thuê theo quy định tại Điều 7 nêu trên; và
- (c) Yêu cầu Bên Hứa Thuê bồi thường thiệt hại, bao gồm mọi chi phí hợp lý, chi phí pháp lý, chi phí hành chính và các khoản tổn thất do vi phạm gây ra.

Nếu Bên Hứa Thuê không đồng ý với các yêu cầu trên đây, Công Ty có quyền áp dụng Điều 10.1.2(c)(ii) mà không cần thông báo lại cho Bên Hứa Thuê.

10.1.4. Tiếp theo Điều 10.1.2(c)(ii) trên đây, Nếu Công Ty chọn chấm dứt Thỏa Thuận, không ảnh hưởng đến các quyền và các biện pháp khác mà Công Ty được thực hiện theo Thỏa Thuận này và Pháp Luật Việt Nam, Bên Hứa Thuê mặc nhiên đồng ý rằng Công Ty có quyền mà không cần gửi thông báo cho Bên Hứa Thuê:

- (a) thu hồi và giữ lại Sản Phẩm (nếu đã bàn giao cho Bên Hứa Thuê), đồng thời thực hiện mọi hành động cần thiết để lấy lại quyền kiểm soát, lấy lại

Sản Phẩm, yêu cầu thanh toán bất cứ phí tổn, lãi, chi phí hoặc bồi thường thiệt hại nào chưa thanh toán mà Công Ty phải chịu từ hoặc do vi phạm đó gây ra. Mọi chi phí và phí tổn mà Công Ty phải chịu khi lấy lại Sản Phẩm, yêu cầu thanh toán các khoản tiền phải trả theo Thỏa Thuận này sẽ do Bên Hứa Thuê thanh toán;

- (b) tiến hành bán, cho thuê lại, hoặc ký kết hợp đồng tương tự với bên thứ ba theo toàn quyền quyết định của Công Ty, như thể Thỏa Thuận này chưa từng tồn tại;
- (c) Trong trường hợp Sản Phẩm được bán cho một bên thứ ba và bên thứ ba này đã thanh toán đầy đủ đối với Sản Phẩm thì Bên Hứa Thuê đồng ý rằng Công Ty sẽ hoàn trả lại cho Bên Hứa Thuê số tiền mà Bên Hứa Thuê đã thanh toán cho Công Ty theo Thỏa Thuận này sau khi trừ đi các khoản sau:
  - (i) Tất cả chi phí, phí tổn, thuế, lệ phí và tổn thất phát sinh liên quan đến việc bán hoặc xử lý vi phạm;
  - (ii) Tiền lãi theo Lãi Suất Áp Dụng trên số tiền nợ quá hạn kể từ ngày đến hạn thanh toán tương ứng cho đến ngày Thỏa Thuận này chấm dứt trong trường hợp Thỏa Thuận này chấm dứt do Bên Hứa Thuê không thanh toán bất kỳ phần nào của Tiền Ứng Trước hoặc bất kỳ khoản phải trả nào khác theo Thỏa Thuận này;
  - (iii) Khoản tiền bằng mười (10) phần trăm (%) Tổng Giá Thuê.

10.1.5. Để tránh nhầm lẫn, thông báo của Công Ty theo Điều 10.1 này được thực hiện theo quy định tại Điều 16 của Thỏa Thuận này và Công Ty sẽ không chịu trách nhiệm cho việc Bên Hứa Thuê bỏ sót hoặc không nhận được thông báo của Công Ty. Trong mọi trường hợp, Công Ty sẽ không chịu trách nhiệm đối với mọi thiệt bị, vật liệu hoặc công trình (nếu có) được Bên Hứa Thuê xây dựng và lắp đặt vào Sản Phẩm.

10.1.6. Khi được yêu cầu, Bên Hứa Thuê phải hoàn lại cho Công Ty trên cơ sở bồi hoàn mọi chi phí dưới bất kỳ tính chất nào mà Công Ty phải chịu do việc Bên Hứa Thuê vi phạm Thỏa Thuận này. Bên Hứa Thuê cũng phải bồi thường thiệt hại cho Công Ty về bất kỳ khoản tổn thất và thiệt hại nào mà Công Ty phải chịu do việc Bên Hứa Thuê vi phạm Thỏa Thuận này.

## 10.2. Vi phạm của Công Ty

10.2.1. Nếu Công Ty không thực hiện bàn giao Sản Phẩm và ký kết Hợp Đồng Thuê trước khi hết hạn sáu (6) tháng kể từ Ngày Dự Kiến Bàn Giao Và Ký Kết và (ii) Bên Hứa Thuê đã hoàn thành đầy đủ các nghĩa vụ của mình theo Thỏa Thuận này thì áp dụng quy định tại Điều 7.2.2

10.2.2. Các Bên đồng ý và xác nhận rằng nội dung của Điều 7.2.2 sẽ là giới hạn trách nhiệm duy nhất và toàn bộ của Công Ty do không bàn giao Sản Phẩm và ký kết Hợp Đồng Thuê với Bên Hứa Thuê, thay thế cho các quyền và nghĩa vụ theo Pháp Luật Việt Nam. Bên Hứa Thuê đồng ý rằng Công Ty sẽ không trả bất kỳ khoản tiền nào khác ngoài khoản tiền được nêu tại Điều 7.2.2 này do Công Ty không bàn giao Sản Phẩm và ký kết Hợp Đồng Thuê với Bên Hứa Thuê.

- 10.3. Bên Hứa Thuê sẽ bồi thường và tại mọi thời điểm đảm bảo cho Công Ty (cùng với các cán bộ, nhân viên, người phục vụ và đại lý của Công Ty) được bồi thường đối với bất kỳ và tất cả những mất mát, thiệt hại, hành động, thủ tục, khiếu nại, yêu cầu, trách nhiệm pháp lý, phí tổn và chi phí (bao gồm toàn bộ chi phí pháp lý) mà Công Ty có thể phải gánh chịu hoặc phải gánh chịu hoặc được khẳng định chống lại Công Ty liên quan đến bất kỳ vấn đề hoặc sự kiện nào phát sinh từ, trong quá trình, bởi lý do hoặc liên quan đến
- 10.3.1. bất kỳ hành vi vi phạm nào đối với Thỏa Thuận này của Bên Hứa Thuê; hoặc
- 10.3.2. bất kỳ hành vi vi phạm nghĩa vụ nào (bao gồm cả các nghĩa vụ theo luật định) hoặc Luật Việt Nam của Bên Hứa Thuê; hoặc
- 10.3.3. bất kỳ hành vi nào dù cố ý hay không cố ý, hoặc bất kỳ hành vi thiếu sót nào, hoặc bất kỳ hành động sai trái nào mà Bên Hứa Thuê gây thiệt hại cho Công Ty.

## **ĐIỀU 11. CÁC TRƯỜNG HỢP CHẤM DỨT THỎA THUẬN VÀ CÁC BIỆN PHÁP XỬ LÝ**

- 11.1. Thỏa Thuận này sẽ bị chấm dứt trong các trường hợp sau:
- 11.1.1. Các Bên thỏa thuận chấm dứt Thỏa Thuận bằng văn bản;
- 11.1.2. Công Ty thực hiện quyền (mà không phải là nghĩa vụ) đơn phương chấm dứt Thỏa Thuận khi Bên Hứa Thuê vi phạm quy định tại Điều 10.1.2;
- 11.1.3. Bên Hứa Thuê đơn phương chấm dứt Thỏa Thuận này khi Công Ty vi phạm quy định của Điều 7.2.2.
- 11.1.4. Chấm dứt theo Điều 14.5 của Thỏa Thuận;
- 11.1.5. Các trường hợp khác theo quy định của Thỏa Thuận này (nếu có).
- 11.2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Thỏa Thuận theo quy định tại Điều 11.1 này như sau:  
Nếu Thỏa Thuận này bị chấm dứt theo một điều khoản cụ thể của Thỏa thuận này, việc xử lý hậu quả của việc chấm dứt sẽ được thực hiện theo quy định của điều khoản tương ứng có liên quan.
- 11.3. Các Bên thống nhất rằng không Bên nào được đơn phương chấm dứt Thỏa Thuận, trừ các trường hợp được quy định rõ tại Thỏa Thuận này.
- 11.4. Không bị hạn chế, các quy định sau sẽ vẫn còn hiệu lực khi Thỏa Thuận này chấm dứt: Điều 1 (Định Nghĩa và Diễn Giải), Điều 11 (Các Trường Hợp Chấm Dứt Thỏa Thuận Và Các Biện Pháp Xử Lý), Điều 12 (Giải Quyết Tranh Chấp), Điều 16 (Thông Báo), Điều 17 (Các Thỏa Thuận Khác), Điều 18 (Hiệu Lực của Thỏa Thuận), Điều 15.2.7, cùng với các điều khoản khác về bản chất vẫn còn hiệu lực khi Thỏa Thuận này chấm dứt. Việc chấm dứt Thỏa Thuận này sẽ không ảnh hưởng đến các quyền và nghĩa vụ đã được phát sinh của Các Bên.

## **ĐIỀU 12. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP**

- 12.1. Thỏa Thuận này sẽ được hiểu, diễn giải và điều chỉnh theo Pháp Luật Việt Nam.

- 12.2. Bất cứ tranh chấp nào phát sinh từ hoặc liên quan đến Thỏa Thuận này, bao gồm nhưng không giới hạn các thắc mắc, khiếu nại liên quan đến việc giải nghĩa hoặc hiệu lực của Thỏa Thuận này, v.v. trước hết sẽ được giải quyết một cách thiện chí thông qua thương lượng giữa các Bên. Nếu tranh chấp không được giải quyết thông qua thương lượng giữa các Bên trong vòng sáu mươi (60) ngày kể từ ngày một Bên gửi thông báo cho Bên còn lại về việc tranh chấp, bất kỳ Bên nào cũng có thể đưa tranh chấp ra giải quyết bằng trọng tài tại Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam (“**VIAC**”) theo Các Quy Trọng Tài tại đó (“**Quy tắc VIAC**”), các quy tắc đó được coi là được dẫn chiếu tại điều khoản này. Hội đồng trọng tài sẽ bao gồm 03 (ba) trọng tài viên, trong đó một trọng tài viên sẽ do Bên Hứa Thuê chỉ định, một trọng tài viên do Công Ty chỉ định và trọng tài viên thứ ba sẽ do hai trọng tài viên chỉ định. Ngôn ngữ của quá trình tố tụng trọng tài sẽ là Tiếng Việt. Nơi xét xử trọng tài sẽ là Thành Phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Phán quyết trọng tài sẽ là phán quyết cuối cùng và có giá trị ràng buộc đối với các Bên.
- 12.3. Tất cả chi phí phát sinh từ và/hoặc liên quan đến quá trình giải quyết tranh chấp tại trọng tài (bao gồm nhưng không giới hạn phí nộp đơn, phí trọng tài viên, chi phí luật sư, chi phí dịch thuật, chi phí đi lại và các chi phí hợp lý khác) sẽ do bên thua kiện chịu, trừ khi Hội đồng trọng tài quyết định khác. Trong mọi trường hợp, nếu tranh chấp phát sinh do vi phạm của Bên Hứa Thuê, thì Bên Hứa Thuê sẽ phải chịu toàn bộ chi phí giải quyết tranh chấp nêu trên, bất kể kết quả cuối cùng của vụ kiện. Ngoài ra, Bên Hứa Thuê sẽ phải hoàn trả cho Công Ty toàn bộ chi phí hợp lý mà Công Ty đã chi ra để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, kể cả trong trường hợp Bên Hứa Thuê rút đơn hoặc đơn yêu cầu bị bác.

### **ĐIỀU 13. CHUYỂN NHƯỢNG**

- 13.1. Nếu Bên Hứa Thuê có nhu cầu chuyển nhượng Thỏa Thuận này (“**Giao Dịch Chuyển Nhượng**”) cho bên thứ ba (“**Bên Nhận Chuyển Nhượng**”), Công Ty sẽ hỗ trợ thực hiện Giao Dịch Chuyển Nhượng phù hợp với quy định của Luật Áp Dụng, với điều kiện:
- 13.1.1. Trừ khi được Công ty chấp thuận khác đi bằng văn bản, Bên Hứa Thuê đã hoàn thành, hoàn thành thanh toán bất cứ và toàn bộ nghĩa vụ của Bên Hứa thuê theo quy định tại Thỏa Thuận này; và
- 13.1.2. Bên Hứa Thuê và Bên Nhận Chuyển Nhượng sẽ thực hiện các công việc và thủ tục cần thiết mà Công Ty yêu cầu và phù hợp với Luật Áp Dụng; và
- 13.1.3. Bên Hứa Thuê (với tư cách bên chuyển nhượng) sẽ chịu trách nhiệm thanh toán tất cả các khoản thanh toán, thuế, phí và lệ phí phát sinh do thực hiện tất cả các công việc và thủ tục cần thiết nêu tại Điều 13.1.2 nói trên (nếu có).
- 13.2. Trong thời hạn có hiệu lực của Thỏa thuận này, Công Ty sẽ không chuyển nhượng Sản Phẩm hoặc chuyển nhượng, chuyển giao Thỏa Thuận này cho bất kỳ bên thứ ba nào, hoặc sử dụng quyền của mình trong Thỏa Thuận này để bảo đảm cho bất kỳ bên thứ ba nào, trừ trường hợp được sự đồng ý của Bên Hứa Thuê.

### **ĐIỀU 14. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG**

- 14.1. Các Bên nhất trí rằng “**Sự Kiện Bất Khả Kháng**” là bất kỳ sự kiện hoặc tình huống xảy ra ngoài sự kiểm soát hợp lý của một Bên, không thể lường trước được, hoặc nếu có thể lường trước thì cũng không thể tránh khỏi hoặc khắc phục được, dù Bên bị ảnh hưởng trực tiếp đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và hợp lý để khắc phục. Phù hợp với nguyên tắc này, Sự Kiện Bất Khả Kháng bao gồm nhưng không giới hạn:

- 14.1.1. chiến tranh, thiên tai hoặc thay đổi chính sách, pháp luật của Nhà nước;
  - 14.1.2. các quyết định, hành động hoặc quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm ảnh hưởng trực tiếp đến việc thực hiện nghĩa vụ theo Thỏa Thuận này;
  - 14.1.3. dịch bệnh được công bố bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm ảnh hưởng trực tiếp đến việc thực hiện nghĩa vụ theo Thỏa Thuận này;
  - 14.1.4. bạo động, tình trạng khẩn cấp quốc gia (dù có tuyên bố hay không), tình trạng chiến sự, khủng bố, rối loạn công cộng, đình công, lệnh cấm vận, sự ách tắc hoặc ngừng trệ giao thông hoặc các phương tiện khác, hỏa hoạn, lũ lụt, động đất, bão tố, thủy triều hoặc các thiên tai khác.
- 14.2. Các Bên thống nhất rằng, các khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng; theo đó, nghĩa vụ thanh toán vẫn phải được thực hiện theo các quy định áp dụng quy định tại Thỏa Thuận này.
  - 14.3. Khi xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng theo quy định tại Điều 14.1 thì Bên bị ảnh hưởng trực tiếp bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng ("**Bên Bị Ảnh Hưởng**") phải ngay lập tức, nhưng không quá 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng, thông báo bằng văn bản cho Bên còn lại biết về Sự Kiện Bất Khả Kháng và các nỗ lực đã thực hiện để khắc phục. Trách nhiệm giải trình, chứng minh thuộc về Bên Bị Ảnh Hưởng. Việc Bên Bị Ảnh Hưởng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Thỏa Thuận và cũng không phải là cơ sở để Bên còn lại có quyền chấm dứt Thỏa Thuận này.
  - 14.4. Trong trường hợp xảy ra Sự kiện Bất Khả Kháng theo quy định tại Thỏa Thuận này, nghĩa vụ của Bên Bị Ảnh Hưởng sẽ được tạm hoãn trong phạm vi và thời gian bị ảnh hưởng, miễn là Bên Bị Ảnh Hưởng đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thông báo và cung cấp bằng chứng hợp lệ về sự kiện đó cho Bên còn lại. Để làm rõ, việc tạm hoãn thực hiện nghĩa vụ sẽ chấm dứt khi áp dụng quy định tại điểm Điều 14.5 và Điều 11.1.4 của Thỏa Thuận này
  - 14.5. Nếu Sự Kiện Bất Khả Kháng kéo dài liên tục hơn hai mươi bốn (24) tháng, và làm cho một hoặc cả hai Bên không thể tiếp tục thực hiện nghĩa vụ chính theo Thỏa Thuận, thì mỗi Bên đều có quyền chấm dứt Thỏa Thuận này bằng cách gửi cho Bên kia một thông báo chấm dứt bằng văn bản ("**Thông Báo Chấm Dứt**"). Theo đó, Thỏa Thuận này sẽ chấm dứt vào ngày thứ ba mươi (30) kể từ ngày của Thông Báo Chấm Dứt; Các Bên sẽ thỏa thuận với nhau về việc xử lý hậu quả của việc chấm dứt Thỏa Thuận. Việc chấm dứt Thỏa Thuận theo đúng các quy định tại Điều này không bị coi là vi phạm hợp đồng.
  - 14.6. Quy định về Sự Kiện Bất Khả Kháng sẽ không được áp dụng đối với nghĩa vụ thanh toán của một Bên đối với Bên kia theo Thỏa Thuận này.
  - 14.7. Việc chấm dứt Thỏa Thuận do Sự Kiện Bất Khả Kháng không ảnh hưởng đến quyền hoặc nghĩa vụ của các Bên đã phát sinh trước thời điểm chấm dứt.

## **ĐIỀU 15. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN**

### 15.1. Công Ty cam kết rằng:

- 15.1.1. Sản Phẩm thuộc sở hữu của Công Ty và không thuộc diện đã bán/hứa cho thuê cho người khác;

- 15.1.2. Sản Phẩm được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được phê duyệt đã cung cấp cho Bên Hứa Thuê, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong Thỏa Thuận này;
- 15.1.3. Tuân thủ và thực hiện đúng tất cả các điều khoản và điều kiện quy định tại Thỏa Thuận này.
- 15.2. Bên Hứa Thuê cam kết rằng:
- 15.2.1. Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Dự Án, bao gồm các tài liệu pháp lý về Dự Án, Sản Phẩm;
- 15.2.2. Đã được Công Ty cung cấp các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Sản Phẩm theo yêu cầu của Bên Hứa Thuê, Bên Hứa Thuê đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Thỏa Thuận này, tài liệu pháp lý về Dự Án cũng như các Phụ Lục đính kèm. Bên Hứa Thuê đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Hứa Thuê cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;
- 15.2.3. Số tiền thanh toán theo Thỏa Thuận này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Công Ty sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Hứa Thuê đã thanh toán cho Công Ty theo Thỏa Thuận này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền thanh toán để thực hiện Thỏa Thuận này thì Thỏa Thuận này vẫn có hiệu lực đối với Các Bên;
- 15.2.4. Bên Hứa Thuê đã đưa Thỏa Thuận này ra bàn bạc với các cố vấn thuế, pháp lý và tài chính độc lập và đã hiểu rõ về các rủi ro, hạn chế và lợi ích của Thỏa Thuận đối với Bên Hứa Thuê; và
- 15.2.5. Thỏa Thuận này được ký kết dựa trên các điều khoản và điều kiện nêu tại Thỏa Thuận này và các phụ lục đính kèm mà không dựa vào bất kỳ thông tin hoặc cam đoan riêng biệt của bất kỳ đại lý, cán bộ hoặc nhân viên của Công Ty liên quan đến tính khả thi hoặc hiệu lực của Thỏa Thuận này, bao gồm nhưng không giới hạn các vấn đề về thuế, pháp lý, tài chính, và quy hoạch bất động sản.
- 15.2.6. Bên Hứa Thuê đồng ý rằng không có bất kỳ sự hạn chế hoặc bất bình đẳng nào về quyền và nghĩa vụ giữa Các Bên hay được hiểu hoặc viện dẫn nhằm làm giảm hoặc hạn chế bất kỳ quyền và biện pháp bảo vệ pháp lý nào của Bên Hứa Thuê theo quy định pháp luật (bao gồm nhưng không giới hạn luật bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng) và/hoặc Thỏa Thuận này, và Bên Hứa Thuê hoàn toàn nhận thức được các quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm của mình theo Thỏa Thuận này.
- 15.2.7. Bên Hứa Thuê đồng ý cung cấp cho Công Ty các thông tin, hình ảnh, dữ liệu cá nhân của Bên Hứa Thuê theo Thỏa Thuận này và đồng ý để Công Ty và các bên liên quan của Công Ty thu thập, lưu trữ, xử lý và sử dụng các thông tin, hình ảnh, dữ liệu cá nhân đó cho các mục đích liên quan đến việc thực hiện Thỏa Thuận này, tuân thủ quy định pháp luật hiện hành về bảo vệ dữ liệu cá nhân. Bên Hứa Thuê cam kết đồng ý miễn trừ cho Công Ty khỏi mọi khiếu nại, khiếu kiện hoặc trách nhiệm phát sinh liên quan đến việc xử lý, sử dụng các thông tin, hình ảnh, dữ liệu cá nhân này theo Thỏa Thuận này và quy định pháp luật. Điều khoản này vẫn tiếp tục có hiệu lực sau khi Thỏa Thuận chấm dứt
- 15.3. Việc ký kết Thỏa Thuận này giữa Các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.

- 15.4. Trong trường hợp một hoặc nhiều điều, khoản, điểm trong Thỏa Thuận 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 Việt Nam thì các điều, khoản, điểm khác của Thỏa Thuận 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 Việt Nam và phù hợp với ý chí của Hai Bên.
- 15.5. Các Bên cam kết thực hiện đúng các thoả thuận đã quy định trong Thỏa Thuận này.
- 15.6. Mỗi Bên cam đoan và bảo đảm với Bên còn lại rằng:
- 15.6.1. theo hiểu biết tốt nhất của Bên đó, không có bất kỳ vụ kiện tụng hoặc tranh chấp, đang diễn ra hoặc đe dọa diễn ra, chống lại Bên đó mà có thể ảnh hưởng tiêu cực đến khả năng thực hiện nghĩa vụ theo Thỏa Thuận này của Bên đó;
- 15.6.2. Bên đó có đầy đủ quyền, quyền hạn và quyền lực hợp pháp để ký kết, bàn giao và thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Thỏa Thuận này;
- 15.6.3. các điều khoản của Thỏa Thuận này được Các Bên bàn bạc và thương lượng trên cơ sở độc lập; và
- 15.6.4. Bên đó hiểu đầy đủ các điều khoản của Thỏa Thuận này và thừa nhận rằng các điều khoản đó sẽ ràng buộc và về mặt pháp lý buộc Bên đó phải thực hiện.
- 15.7. Các cam kết khác:
- Các Bên xác nhận và đồng ý rằng:
- 15.7.1. Toàn bộ thiết kế của Dự Án, Khu Phức Hợp và Sản Phẩm phụ thuộc vào bản chấp thuận sau cùng của Cơ Quan Nhà Nước;
- 15.7.2. Tất cả những hình ảnh của Dự Án, Sản Phẩm chỉ là những bản phác thảo và mang tính dự kiến. Việc phát triển Dự Án thực tế sau cùng của Sản Phẩm, sẽ phụ thuộc vào các chấp thuận của Cơ Quan Nhà Nước và theo lựa chọn của Công Ty và có thể khác với những gì được thể hiện và/hoặc trình bày tại các buổi trưng bày, tài liệu tiếp thị (bao gồm nhưng không giới hạn ở bất kỳ ý tưởng quảng cáo, tiếp thị, chương trình hoặc tài liệu bán hàng) hoặc bất kỳ nội dung được đăng tải trên bất kỳ trang web nào mà Công Ty duy trì;
- 15.7.3. Căn nhắc việc Luật kinh doanh bất động sản 2023 có hiệu lực vào ngày 01/8/2024, Các Bên hiểu và đồng ý rằng Bên Bán sẽ theo dõi các quy định hướng dẫn của luật và nỗ lực để đáp ứng các điều kiện và quy định của pháp luật theo từng thời điểm trong quá trình thực hiện Thỏa Thuận này;
- 15.7.4. Trong quá trình ký kết và thực hiện Thỏa Thuận, Công Ty sẽ thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết để hoàn tất và tuân thủ các quy định, điều kiện liên quan đến việc kinh doanh bất động sản theo quy định của Pháp Luật Việt Nam và theo yêu cầu của Cơ Quan Nhà Nước vào từng thời điểm. Trường hợp cần phải thực hiện các thủ tục bổ sung (nếu có) và/hoặc sửa đổi cấu trúc giao dịch theo hướng dẫn/yêu cầu của Cơ Quan Nhà Nước và/hoặc Cơ Quan Nhà Nước ban hành mẫu hợp đồng mới bắt buộc áp dụng cho giao dịch tương tự như giao dịch của Thỏa Thuận, thì Các Bên cam kết vẫn tôn trọng và tuân thủ các thoả thuận, điều khoản nêu tại Thỏa Thuận này và sẽ hợp tác với nhau để thực hiện các phương án phù

hợp với Pháp Luật Việt Nam, yêu cầu của Cơ Quan Nhà Nước theo đề xuất của Công Ty.

## **ĐIỀU 16. THÔNG BÁO**

16.1. Địa chỉ để các bên nhận thông báo của bên kia:

Mọi thông báo, đề nghị, yêu cầu thanh toán hoặc thư từ giao dịch, v.v. do một Bên gửi cho Bên kia phải được lập thành văn bản và/hoặc email và gửi đến các địa chỉ của Bên còn lại dưới đây, trừ trường hợp có thay đổi theo thông báo bằng văn bản của các Bên phù hợp với Điều này.

### **Gửi cho Công Ty:**

Căn cứ theo thông tin của Công Ty nêu tại đầu Thỏa Thuận.

### **Gửi cho Bên Hứa Thuê:**

Căn cứ theo thông tin của Bên Hứa Thuê nêu tại đầu Thỏa Thuận.

### **Hoặc:**

**[Ông/Bà/Công Ty: Trong trường hợp nhiều bên cùng hứa thuê: Tên của Người Đại Diện Bên Hứa Thuê và ghi nhận thông tin khớp với Điều 17.2 dưới đây]**

Địa chỉ :

Người nhận : (trong trường hợp Bên Hứa Thuê là công ty hoặc tổ chức khác)

E-mail : [ ]

Điện thoại : [ ]

16.2. Hình thức thông báo giữa các bên: (i) gửi thư qua bưu điện/chuyển phát nhanh hoặc (ii) gửi thư giao tận tay hoặc (iii) gửi email.

16.3. Mọi thông báo, đề nghị, yêu cầu hoặc thư từ giao dịch v.v. do Công Ty gửi sẽ được xem là Công Ty gửi đến mỗi Bên Hứa Thuê trong trường hợp có nhiều bên cùng mua nếu đã gửi và được nhận bởi Người Đại Diện nêu trên.

16.4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Thỏa Thuận này sẽ được lập thành văn bản. Các Bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại Điều 16.1, Điều 16.2 và Điều 16.3 và trong thời gian như sau:

16.4.1. Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;

16.4.2. Vào ngày thứ hai, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;

16.4.3. Vào cùng ngày email được gửi thành công bởi bên gửi.

Trong các trường hợp đó, nếu ngày có liên quan là ngày chủ nhật hoặc ngày lễ của Việt Nam thì các thông báo, đề nghị, yêu cầu thanh toán hoặc thư từ giao dịch v.v. nói trên sẽ được xem là được Bên kia nhận vào ngày làm việc tiếp theo.

- 16.5. Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo do các bên thỏa thuận... mà Bên có thay đổi không thông báo lại cho Bên kia biết thì Bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

## **ĐIỀU 17. CÁC THỎA THUẬN KHÁC**

### **17.1. Bảo mật và công bố công khai**

#### **17.1.1. Bảo Mật**

- (a) Trong suốt thời hạn có hiệu lực của Thỏa Thuận này và trong vòng hai mươi bốn (24) tháng kể từ ngày chấm dứt Thỏa Thuận này, Các Bên không được tiết lộ bất cứ thông tin nào liên quan đến Thỏa Thuận này và bất kỳ các thông tin nào của Bên kia cho một bên thứ ba nào nếu không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên kia.
- (b) Bất kể quy định tại Điều 17.1.1(a), mỗi Bên có thể vào mọi thời điểm tiết lộ bất kỳ thông tin bảo mật nào cho chi nhánh, công ty con, bên tư vấn chuyên môn, nhà đầu tư, bên cho vay của mình hoặc nếu do Pháp Luật Việt Nam yêu cầu hoặc để phục vụ cho mục đích thực hiện Thỏa Thuận này.

#### **17.1.2. Công bố công khai**

- (a) ngoại trừ các nghĩa vụ theo Pháp Luật Việt Nam, không Bên nào được đưa ra bất kỳ công bố hay tuyên bố công khai nào về bất kỳ quy định nào của Thỏa Thuận này mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên kia đối với công bố hoặc tuyên bố và các thông tin trong đó.
- (b) Các Bên cam kết rằng mọi thắc mắc, câu hỏi, khiếu nại liên quan đến Thỏa Thuận này bao gồm nhưng không giới hạn ở các câu hỏi liên quan đến Dự Án, Tòa Nhà Căn Hộ Khách Sạn, Sản Phẩm sẽ được một Bên gửi cho Bên kia theo hình thức được nêu trong Điều 15. Nếu có bất kỳ sự bất đồng xảy ra, Các Bên sẽ trước tiên cùng nhau giải quyết bằng thương lượng theo các quy định tại Điều 17 của Thỏa Thuận này. Trong mọi trường hợp kể cả đang phát sinh và giải quyết tranh chấp theo Điều 12 Thỏa Thuận này, các Bên tại đây cam kết tuân thủ việc không tiết lộ bất kỳ thông tin dưới bất kỳ hình thức nào, bao gồm (nhưng không giới hạn) việc thông báo, tuyên bố, trả lời hoặc cung cấp bất kỳ thông tin nào cho phương tiện truyền thông hoặc đăng bất kỳ thông tin, hình ảnh, bài phát biểu nào trên phương tiện truyền thông, trang mạng điện tử, mạng xã hội, facebook, tờ rơi quảng cáo, biểu ngữ, v.v. hoặc hình thức khác không phù hợp với Điều khoản này và Điều 16, và không gây ra bất kỳ sự bất tiện hoặc tổn hại nào đến uy tín của bên kia dưới mọi hình thức. Việc một Bên không tuân thủ quy định này sẽ được coi là vi phạm theo Thỏa Thuận này và trong trường hợp đó, Điều 10.1.2 của Thỏa Thuận này sẽ được áp dụng.

- 17.2. Trong trường hợp Bên Hứa Thuê có nhiều hơn một người, mọi tham chiếu đến Bên Hứa Thuê trong Thỏa Thuận này sẽ có nghĩa là từng người trong số họ và mọi nghĩa vụ và trách nhiệm của từng Bên Hứa Thuê trong Thỏa Thuận này là liên đới và riêng biệt. Công

Ty không có nghĩa vụ xác định trách nhiệm của từng Bên Hứa Thuê nhưng có thể yêu cầu từng Bên Hứa Thuê hoàn thành nghĩa vụ của họ hoặc toàn bộ nghĩa vụ của Bên Hứa Thuê theo Thỏa Thuận này. Để tránh nhầm lẫn, những người thuộc Bên Hứa Thuê tại đây ủy quyền cho một người có các thông tin dưới đây làm đại diện để thỏa thuận, trao đổi, liên hệ, nhận thông báo.v.v với Công Ty về Sản Phẩm (“**Người Đại Diện Bên Hứa Thuê**”) và mọi hành động do Người Đại Diện Bên Hứa Thuê này thực hiện sẽ ràng buộc mọi người thuộc Bên Hứa Thuê và Công Ty không cần phải có bất kỳ sự đồng ý riêng nào của từng người thuộc Bên Hứa Thuê.

Người Đại Diện Bên Hứa Thuê:

Họ tên cá nhân : [...]   
Thẻ căn cước công dân /hộ chiếu số : [...] cấp ngày [...], tại [...]   
Nơi đăng ký cư trú : [...]   
Địa chỉ liên hệ : [...]   
Điện thoại liên hệ : [...]

- 17.3. Việc một Bên không thực hiện hoặc trì hoãn thực hiện bất kỳ quyền hoặc đặc quyền nào theo Thỏa Thuận này sẽ không được xem như một sự từ bỏ hoặc việc thực hiện một phần bất kỳ quyền hoặc đặc quyền nào sẽ không cản trở việc áp dụng các quyền hoặc đặc quyền đó trong tương lai. Tại bất kỳ thời điểm nào, việc một Bên từ bỏ quyền của mình đối với bất kỳ vi phạm nào của Thỏa Thuận này sẽ không được xem là Bên đó sẽ từ bỏ quyền đối với bất kỳ vi phạm nào sau đó, hoặc bất kỳ các quyền nào khác của Bên đó quy định trong Thỏa Thuận này.

## **ĐIỀU 18. HIỆU LỰC CỦA THỎA THUẬN**

- 18.1. Thỏa Thuận này có hiệu lực kể từ ngày ký kết như nêu tại phần đầu của Thỏa Thuận. Thỏa Thuận này, các phụ lục đính kèm sẽ cùng với nhau tạo thành toàn bộ thỏa thuận giữa Các Bên và thay thế Hợp Đồng Đặt Cọc (nếu có) và mọi thỏa thuận hoặc ghi nhớ bằng văn bản hoặc bằng miệng trước đây giữa Các Bên liên quan đến nội dung cơ bản của Thỏa Thuận này. Kể từ ngày ký Thỏa Thuận này, Hợp Đồng Đặt Cọc (nếu có) đương nhiên chấm dứt hiệu lực, các khoản tiền Bên Hứa Thuê đã thanh toán theo Hợp Đồng Đặt Cọc (nếu có) sẽ được chuyển thành tiền thanh toán các đợt tương ứng của Thỏa Thuận này.
- 18.2. Thỏa Thuận này có mười tám (18) Điều. Thỏa Thuận này được lập thành hai (02) bản tiếng Anh và hai (02) bản tiếng Việt có giá trị pháp lý như nhau, Mỗi Bên giữ một (01) bản cho mỗi ngôn ngữ. Nếu có bất kỳ mâu thuẫn nào giữa bản tiếng Việt và bản tiếng Anh, bản tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.
- 18.3. Các phụ lục của Thỏa Thuận này và bất kỳ bản sửa đổi và bổ sung nào được Các Bên thống nhất sẽ là một nội dung không thể tách rời của Thỏa Thuận này và có hiệu lực thi hành với cả hai Bên.
- 18.4. Trong trường hợp Hai Bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Thỏa Thuận này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả Hai Bên và đóng dấu hợp pháp của Các Bên (trừ trường hợp Bên Hứa Thuê là cá nhân thì không phải đóng dấu của Bên Hứa Thuê).

**ĐỂ LÀM BẰNG CHỨNG**, THỎA THUẬN HỨA THUÊ – HỨA CHO THUÊ NÀY được các Bên ký kết vào ngày được nêu ở trang đầu tiên trên đây.

**NGUYỄN GIA ĐỨC**

**PHỤ LỤC 1.  
Mô Tả Sản Phẩm**

**I. SƠ ĐỒ VỊ TRÍ**

Bản vẽ sơ đồ vị trí Biệt Thự (được đính kèm).

**II. SƠ ĐỒ MẶT BẰNG**

Bản vẽ sơ đồ mặt bằng Biệt Thự (được đính kèm).

**III. VẬT LIỆU VÀ THIẾT BỊ CỦA SẢN PHẨM**

Xem bảng đính kèm

**IV. GHI CHÚ**

Bất kể các quy định khác của Thỏa Thuận, Các Bên qua đây xác nhận và đồng ý liên quan đến Sản Phẩm như sau:

- Công Ty, theo toàn quyền quyết định của mình hay theo yêu cầu của Cơ Quan Nhà Nước địa phương hay các cơ quan khác, có thể thực hiện các thay đổi nhỏ trong thiết kế nội thất của Sản Phẩm so với các chi tiết quy định tại Thỏa Thuận này cũng như trong tài liệu tiếp thị và mô hình trưng bày mẫu; và

- Công Ty có quyền thay đổi thiết kế tòa nhà, các thông số kỹ thuật, chi tiết, sơ đồ tầng lầu, vật liệu và mục đích sử dụng các tiện nghi sinh hoạt để tuân thủ các yêu cầu của các Cơ Quan Nhà Nước hoặc theo Công Ty hoặc kiến trúc sư của Công Ty cho là cần thiết mà không cần thông báo trước cho Bên Hứa Thuê (trừ trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Sản Phẩm khác với mô tả như đã nêu tại Mục III Phụ Lục 1 phải có thỏa thuận bằng văn bản với Bên Hứa Thuê), với điều kiện là nếu phải thay công trình hoặc vật liệu thì công trình hoặc vật liệu thay thế phải có chất lượng hoặc tiêu chuẩn tương đương.

## **PHỤ LỤC 2.**

**Tiến Độ Thanh Toán – Mã căn: [...]**

**PHỤ LỤC 3.**  
**Mẫu Biên Bản Bàn Giao**

(mẫu dự kiến ban đầu, có thể thay đổi theo thông báo của Công Ty theo từng thời điểm)

1. **CÔNG TY TNHH DỰ ÁN HỒ TRÀM (“Công Ty”)** một công ty được thành lập và hoạt động theo Pháp Luật Việt Nam căn cứ Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đầu Tư số 6521526480 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp ngày 12 tháng 3 năm 2008 (được sửa đổi tùy từng thời điểm), với thông tin như sau:

Trụ sở : Ấp Hồ Tràm, Xã Hồ Tràm, Thành Phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.  
Điện thoại : 028.38251690  
Tên tài Khoản NH : [--]  
Ngân Hàng : [--]  
Số tài khoản NH : [--]  
Swift code : [--]  
Đại diện bởi : [--]  
Chức vụ : [--]

2. **Ông/ Bà** /[tên công ty]

CCCD/Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh Nghiệp/các loại giấy phép khác số [•] do [•] cấp ngày [•]  
Địa chỉ/Nơi thường trú :  
Đại diện theo pháp luật : (trong trường hợp là công ty)  
Chức vụ :

(sau đây gọi là “**Bên B**”)

cùng xác nhận rằng vào ngày \_\_\_\_ tháng \_\_\_\_ năm \_\_\_\_\_, Sản Phẩm trong Khu Phục Hợp đã được bàn giao cho Bên B với chi tiết cụ thể như sau:

**A. SƠ ĐỒ VỊ TRÍ**

Xem bản vẽ đính kèm

**B. MÔ TẢ SẢN PHẨM**

1. Loại bất động sản : [căn hộ khách sạn/biệt thự]
2. Mã Căn số :
3. Loại Căn : [thuộc chương trình cho thuê hoặc không thuộc chương trình cho thuê]
4. Diện Tích :
  - (a) Diện Tích Sàn Xây Dựng : m<sup>2</sup>
  - (b) Diện Tích Sử Dụng : m<sup>2</sup>
  - (c) Diện Tích Đất của khuôn viên đất xây dựng Biệt Thự: m<sup>2</sup>

### C. VẬT LIỆU VÀ THIẾT BỊ CỦA SẢN PHẨM

Mọi vật liệu và thiết bị của Sản Phẩm theo quy định tại Điều 3 và Phụ Lục 1 của Thỏa Thuận Hứa Thuê – Hứa Cho Thuê số [ ] ngày [•] (“**Thỏa Thuận**”) và Hợp Đồng Thuê Dài Hạn số [ ] ngày [ ] (“**Hợp Đồng Thuê**”) đã được Công Ty bàn giao đầy đủ cho Bên B mà không có khiếm khuyết hoặc hư hỏng và theo đúng quy định của Thỏa Thuận và Hợp Đồng Thuê đã ký kết giữa Các Bên. Vào ngày này, Công Ty cũng đã bàn giao chìa khóa của Sản Phẩm trên cho Bên B.

Công Ty TNHH Dự Án Hồ Tràm

Công Ty/Ông/Bà \_\_\_\_\_

Họ tên: \_\_\_\_\_

Họ tên: \_\_\_\_\_

Chức vụ: \_\_\_\_\_

DRAFT