

HỢP ĐỒNG MUA BÁN BIỆT THỰ

giữa

CÔNG TY TNHH DỰ ÁN HỒ TRÀM
(“Bên Bán”)

và

...

(“Bên Mua”)

Hợp đồng số : .../SPA/...

Mã căn : ...

MỤC LỤC

ĐIỀU 1.	CÁC THÔNG TIN VỀ BIỆT THỰ	2
ĐIỀU 2.	GIÁ BÁN BIỆT THỰ	4
ĐIỀU 3.	PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN	4
ĐIỀU 4.	CHẤT LƯỢNG BIỆT THỰ	5
ĐIỀU 5.	GIAO NHẬN BIỆT THỰ	6
ĐIỀU 6.	BẢO HÀNH BIỆT THỰ	10
ĐIỀU 7.	CHUYÊN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ	12
ĐIỀU 8.	CÁC THỎA THUẬN VỀ PHẦN SỞ HỮU CHUNG TRONG DỰ ÁN VÀ SỞ HỮU RIÊNG, QUẢN LÝ VẬN HÀNH	14
ĐIỀU 9.	QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN	15
ĐIỀU 10.	QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA	17
ĐIỀU 11.	TRÁCH NHIỆM CỦA HAI BÊN VÀ VIỆC XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG	20
ĐIỀU 12.	CAM KẾT CỦA CÁC BÊN	23
ĐIỀU 13.	SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG	26
ĐIỀU 14.	CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG	27
ĐIỀU 15.	THÔNG BÁO	28
ĐIỀU 16.	CÁC THỎA THUẬN KHÁC	29
ĐIỀU 17.	GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP	32
ĐIỀU 18.	THỜI ĐIỂM CÓ HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG	33
PHỤ LỤC 1	.....	35
PHỤ LỤC 2	.....	36
PHỤ LỤC 3	.....	41
PHỤ LỤC 5	.....	44
PHỤ LỤC 6	.....	70
PHỤ LỤC 7	.....	77
PHỤ LỤC 8	.....	89

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày tháng năm

HỢP ĐỒNG MUA BÁN BIỆT THỰ

Số: .../SPA/...

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 khác 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**”)

3. XÉT RẰNG:

- 3.1 Bên Bán (như được định nghĩa dưới đây) được cấp phép để phát triển và điều hành một Dự án bao gồm Căn Hộ Khách Sạn và Biệt Thự với thương hiệu Maia Resort Ho Tram – tại Ấp Hồ Tràm, Xã Hồ Tràm, Thành phố Hồ Chí Minh (hoặc tên khác theo quyết định của Bên Bán) theo Hồ Sơ Pháp Lý;
- 3.2 Bên Mua (như được định nghĩa dưới đây) có đủ điều kiện để mua và sở hữu Biệt Thự thuộc Khu Phức Hợp theo quy định Pháp Luật Việt Nam, sẽ thực hiện các thủ tục, ký kết hồ sơ theo yêu cầu hợp lý của Bên Bán tại từng thời điểm nhằm bảo đảm Hợp Đồng này có hiệu lực pháp lý và thực hiện;
- 3.3 Bên Bán và Bên Mua đã ký kết Hợp Đồng Đặt Cọc số _____ ngày _____ (“**HDĐC**”).

Chúng tôi gồm các bên như sau:

I. BÊN BÁN

Giấy chứng nhận đăng ký : số 3500856718 do Phòng Đăng Ký Kinh Doanh thuộc Sở Kế
doanh nghiệp số Hoạch và Đầu Tư Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp lần đầu 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 theo pháp : Ông Christopher Hur
luật

Chức vụ : Chủ tịch Hội đồng Thành viên

Người được ủy quyền : Ông Nguyễn Gia Đức (theo Giấy Ủy Quyền số 31-102025/
LGA-HTP ngày 20/10/2025)

CCCD/ TCC/Hộ chiếu : 001084013129

Cấp ngày : 22/05/2023

Tại : Cục Cảnh Sát Quản Lý Hành Chính Về Trật Tự Xã Hội

Điện thoại : 088.999.0499

Số tài khoản : VND 111671266868

mã định danh ngân hàng : ICBVVNVX900

Tại Ngân hàng : Vietinbank – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh

Mã số thuế : 3500856718

(sau đây gọi là “*Bên Bán*”)

và

II. BÊN MUA

Bên Mua

Họ tên cá nhân : ...

CCCD/ TCC/Hộ chiếu : ...

Nơi đăng ký cư trú : ...

Địa chỉ liên hệ : ...

Điện thoại liên hệ : ...

Email : ...

(sau đây gọi là “Bên Mua”)

(Bên Bán và Bên Mua được gọi riêng là “**Bên**” hoặc gọi chung là “**Các Bên**”)

Các Bên thống nhất ký kết hợp đồng mua bán bất động sản biệt thự (“**Hợp đồng**”) với các điều kiện và điều khoản dưới đây.

Trừ khi ngữ cảnh yêu cầu khác đi, các từ, ngữ viết hoa trong Hợp đồng sẽ có nghĩa quy định tại Phụ Lục 8.

ĐIỀU 1. THÔNG TIN VỀ BIỆT THỰ

Bên Bán đồng ý bán, và Bên Mua đồng ý mua sản phẩm bất động sản là Biệt Thự theo các điều khoản và điều kiện tại Hợp Đồng này, phù hợp với Hồ Sơ Pháp Lý và Pháp Luật Việt Nam; Biệt thự bao gồm cả các thông tin, thông số như sau:

1.1. Vị trí Biệt Thự:

Biệt thự số: ... Loại căn:

Vị trí: Biệt thự tọa lạc tại Khu Phúc Hợp thuộc Xã Hồ Tràm, Thành phố Hồ Chí Minh (trước là Xã Phước Thuận, Huyện Xuyên Mộc, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu); vị trí được chi tiết tại bản vẽ sơ đồ vị trí của Phụ Lục 1.

1.2. Thông tin về quy hoạch Dự án: theo 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 (và các điều chỉnh/bổ sung, nếu có) thuộc Khu du lịch giải trí phức hợp Hồ Tràm tại xã Hồ Tràm, xã Xuyên Mộc, Thành phố Hồ Chí Minh (trước là xã Phước Thuận, xã Bông Trang, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu).

1.3. Quy mô của Biệt Thự:

1.3.1. Biệt Thự có thông số diện tích như sau:

- (a) Diện Tích Sàn Xây Dựng Dự Kiến của Biệt Thự là: ... m²,
- (b) Diện Tích Sử Dụng Dự Kiến của Biệt Thự là: ...m²,

1.3.2. Biệt Thự được xây dựng trên khuôn viên đất có tổng Diện Tích Đất Dự Kiến: ...m², trong đó:

- (a) Sử dụng riêng: ...m²
- (b) Sử dụng chung: ...m²
- (c) Mục đích sử dụng đất: đất thương mại và dịch vụ
- (d) Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần.

1.4. Thông tin pháp lý dự án:

Bên Bán được cấp phép để xây dựng, phát triển và điều hành Khu Phức Hợp theo Hồ Sơ Pháp Lý và Pháp luật Việt Nam.

1.5. Đặc điểm, tính chất, công năng sử dụng, chất lượng của Biệt Thự

1.5.1. Mục đích sử dụng: Biệt Thự có công năng để nghỉ dưỡng và dịch vụ lưu trú, dịch vụ nghỉ dưỡng theo Hồ Sơ Pháp Lý và Pháp Luật Việt Nam.

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

1.6. Thông tin Khu Phức Hợp:

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX920672 do Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh (trước là Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu) cấp ngày 20 tháng 5 năm 2016 (bao gồm bất kỳ sửa đổi hoặc bổ sung nào) (“GCNQSD”):

1.6.1 Thửa đất số: 103

1.6.2 Tờ bản đồ số: 9

1.6.3 Địa chỉ : Xã Hồ Tràm, Thành phố Hồ Chí Minh (trước là Xã Phước Thuận, Huyện Xuyên Mộc, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu)

1.6.4 Diện tích đất: 139.895,8 m²

1.7. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Biệt Thự: chi tiết tại Báo cáo số 01/BCHT – GS ngày 16 tháng 10 năm 2025 (BC01 16102025) Tổng hợp Hoàn thành Nghiệm thu Hạ tầng kỹ thuật Dự án Khu Du lịch Giải trí Phức hợp Hồ Tràm (“BC01/HT-GS”).

- 1.8. Các giới hạn đối với quyền sở hữu, quyền sử dụng Biệt Thự thực hiện theo quy định tại Hợp đồng, bao gồm cả Bản Nội Quy tại Phụ lục 5.
- 1.9. Vật liệu và thiết bị của Biệt Thự thực hiện theo quy định tại Phụ Lục 1.
- 1.10. Các Bên thừa nhận và đồng ý rằng các thông số của Biệt Thự về diện tích sàn xây dựng, diện tích đất, diện tích sử dụng chung và sử dụng riêng ... ghi trong Giấy Chứng Nhận có thể khác so với các thông số nêu trong Biên Bản Bàn Giao và/hoặc Hợp Đồng này.

ĐIỀU 2. GIÁ BÁN BIỆT THỰ

- 2.1. Tổng Giá Bán của Biệt Thự là ... VND (*bằng chữ: ...*) (**‘Tổng Giá Bán’**); Tổng Giá Bán bao gồm:
 - 2.1.1 Giá Bán: ... VND (*bằng chữ: ...*); Giá Bán chưa bao gồm Thuế GTGT, nhưng đã bao gồm bất kỳ và toàn bộ các phí, chi phí, thuế, lệ phí khác (nếu có) về và liên quan đến quyền sử dụng đất, trừ khi được quy định khác đi một cách rõ ràng, chi tiết tại Hợp đồng này.
 - 2.1.2 Thuế GTGT: ... VND (*bằng chữ: ...*).
 - 2.1.3 Phí Bảo Trì là 1% trên Giá Bán: ... VND (*bằng chữ: ...*)
- 2.2. Tổng Giá Bán quy định tại Điều 2.1 không bao gồm:
 - 2.2.1. 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;
 - 2.2.2. Phí Quản Lý; kể từ Ngày BGTT, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Phí Quản Lý theo quy định Hợp Đồng này và Phụ Lục 2; và
 - 2.2.3. các loại thuế, phí và chi phí khác liên quan đến việc mua Biệt Thự của Bên Mua, chuyển quyền sở hữu Biệt Thự cho Bên Mua hoặc các vấn đề khác theo quy định của Cơ Quan Nhà Nước và/hoặc theo Hợp Đồng này.
- 2.3. Các Bên thống nhất rằng, kể từ Ngày BGTT và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Biệt Thự, Bên Mua có nghĩa vụ thực hiện các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, bao gồm thanh toán Phí Quản Lý và các khoản phí, chi phí, dịch vụ phát sinh từ việc sử dụng các tiện ích như khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp ... cho nhà cung cấp dịch vụ hoặc bên được ủy quyền thu hộ.

ĐIỀU 3. PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN

- 3.1. Các khoản thanh toán thuộc nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp đồng được thực hiện theo phương thức chuyển khoản đến tài khoản ngân hàng của Bên Bán như nêu ở phần đầu của Hợp đồng, hoặc tài khoản khác theo thông báo của Bên Bán tùy từng thời điểm và/hoặc hình thức khác do Bên Bán quyết định phù hợp với quy định của Pháp Luật Việt Nam; tiền tệ thanh toán là VND.
- 3.2. Thời hạn và tiến độ thanh toán đối với Tổng Giá Bán được quy định cụ thể tại Phụ Lục 3 của Hợp Đồng.
- 3.3. Việc thanh toán theo quy định tại Điều 3 được coi là hoàn thành khi tài khoản của Bên Bán ghi có đối với khoản thanh toán tương ứng, và Bên Bán có thể sử dụng được khoản tiền này. Bên Mua 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). Bên Mua phải đảm bảo rằng Bên Bán có thể nhận được toàn bộ số tiền mà Bên Mua phải trả theo Hợp đồng này vào bất cứ lúc nào.
- 3.4. Yêu cầu thanh toán sẽ được gửi cho Bên Mua ít nhất 15 ngày trước hạn; tuy nhiên, Bên Mua vẫn phải thanh toán đúng hạn theo Phụ Lục 3 ngay cả khi không nhận được yêu cầu thanh toán.
- 3.5. Nếu Bên Mua chậm thanh toán Tổng Giá Bán hoặc bất kỳ khoản nào khác theo Hợp Đồng kể từ ngày đến hạn (dù đã được thông báo hay chưa), các quy định tại Điều 11.1 sẽ được áp dụng.

ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG BIỆT THỰ

- 4.1. Bên Bán cam kết Biệt Thự được xây dựng theo thiết kế, quy chuẩn được phê duyệt, sử dụng vật liệu xây dựng quy định tại Phụ Lục 1 hoặc tương đương.
- 4.2. Bên Bán cam kết xây dựng Biệt Thự theo đúng tiến độ dưới đây:
 - 4.2.1 Giai đoạn 1: Hoàn thành phần móng và phần ngầm của Biệt thự & Căn Hộ Khách Sạn, dự kiến Quý II năm 2026.
 - 4.2.2 Giai đoạn 2: Hoàn thành phần thô của Biệt thự & Căn Hộ Khách Sạn, dự kiến Quý II năm 2027.
 - 4.2.3 Giai đoạn 3: Hoàn thiện Dự án bao gồm Biệt thự & Căn Hộ Khách Sạn và hạ tầng cảnh quan, dự kiến cuối tháng 12 năm 2027.
- 4.3. Bên Bán có trách nhiệm xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật phục vụ nhu cầu sử dụng tại Dự Án của Bên Mua theo quy hoạch, thiết kế, nội dung và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo chất lượng theo quy chuẩn và tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.
- 4.4. Bên Bán sẽ hoàn thành xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu thiết yếu của Bên Mua tại Dự Án theo nội dung và tiến độ đã được phê duyệt, trước ngày bàn

giao Biệt Thự, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng và điện sinh hoạt; hệ thống cấp nước sinh hoạt và thoát nước thải; hệ thống thông tin liên lạc.

ĐIỀU 5. GIAO NHẬN BIỆT THỰ

5.1 Điều kiện bàn giao Biệt Thự:

Các Bên nhất trí rằng, ngoài các quy định khác (nếu có) tại Hợp đồng, Biệt thự chỉ bàn giao khi các điều kiện sau đây đã được đáp ứng đầy đủ và đúng thời hạn (đối với điều khoản áp dụng):

- 5.1.1 Biệt Thự đã được xây dựng hoàn thành và nghiệm thu đưa vào sử dụng;
- 5.1.2 Công trình hạ tầng kỹ thuật quy định tại Điều 4.4 của Hợp Đồng đã xây dựng hoàn thành;
- 5.1.3 Bên Mua không vi phạm Hợp Đồng và/hoặc pháp luật liên quan đến việc mua, sở hữu và sử dụng Biệt Thự, dẫn đến hoặc có khả năng dẫn đến chấm dứt hoặc vô hiệu Hợp Đồng;
- 5.1.4 Bên Mua đã hoàn thành thanh toán các khoản đến hạn và phải trả theo Hợp Đồng, TBBG, bao gồm cả Số Tiền Bàn Giao (chi tiết tại Điều 5.2.3) và bất cứ tiền lãi phạt phát sinh (nếu có); và
- 5.1.5 Không xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng (được định nghĩa tại Điều 13 dưới đây).

5.2 Ngày bàn giao dự kiến/Ngày BGDK Biệt Thự cho Bên Mua vào ngày [31/12/2027].

- 5.2.1. Các Bên đồng ý rằng ngày bàn giao chính thức/Ngày BGCT có thể diễn ra vào, trước hoặc sau Ngày BGDK sáu (6) tháng. Trừ khi có thỏa thuận khác bằng văn bản, Bên Bán không chịu bất kỳ trách nhiệm hoặc khoản phạt nào đối với Bên Mua nếu Ngày BGCT nằm trong khoảng thời gian này. Bên Bán sẽ thông báo bằng văn bản cho Bên Mua để điều chỉnh thời hạn nếu cần thiết; việc chậm thông báo (nếu có) không làm mất quyền điều chỉnh thời hạn bàn giao của Bên Bán.

Nếu Bên Mua không thực hiện các nghĩa vụ thanh toán theo Hợp Đồng, Bên Bán có toàn quyền, đồng thời không làm ảnh hưởng đến các biện pháp chế tài theo Hợp Đồng và Pháp Luật Việt Nam, để: (i) tạm ngừng hoặc hoãn bàn giao cho đến khi Bên Mua hoàn tất nghĩa vụ thanh toán, hoặc (ii) đơn phương chấm dứt Hợp Đồng, mà không phải chịu bất kỳ trách nhiệm hay khoản phạt nào.

- 5.2.2. Nếu (i) Ngày BGCT diễn ra sau sáu (6) tháng kể từ Ngày BGDK, và (ii) Bên Mua đã hoàn thành đầy đủ các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng, thì

- (a) Bên Mua có quyền chấm dứt Hợp Đồng bằng cách gửi văn bản thông báo chấm dứt (“**Thông báo Chấm dứt**”), yêu cầu Bên Bán hoàn trả tất cả các khoản đã thanh toán của Tổng Giá Bán cộng với tiền lãi theo Lãi Suất Áp Dụng, tính trên tổng số tiền Bên Mua đã thanh toán (không bao gồm Thuế GTGT), kể từ ngày đầu tiên sau Ngày BGDK đến ngày Bên Mua gửi Thông báo Chấm dứt;
- (b) Bên Bán và Bên Mua thống nhất rằng, nếu trong vòng mười lăm (15) ngày kể từ ngày có quyền chấm dứt Hợp Đồng theo Điều 5.2.2(a) mà Bên Mua không gửi Thông báo Chấm dứt, thì Bên Mua được coi là đã đồng ý từ bỏ quyền chấm dứt và tiếp tục thực hiện Hợp Đồng; theo đó,
 - (i) Hợp Đồng tiếp tục được thực hiện, ngày bàn giao Biệt Thự được gia hạn và thực hiện theo Thông báo Bàn giao; và
 - (ii) Bên Mua nhận bàn giao Biệt Thự theo Thông báo Bàn giao; và
 - (iii) Phù hợp với các quy định liên quan tại Hợp đồng, nếu việc bàn giao chậm so với các mốc thời gian tương ứng quy định tại Hợp đồng, Bên Bán có quyền trả cho Bên Mua khoản lãi theo Lãi Suất Áp Dụng, tính trên tổng số tiền Tổng Giá Bán mà Bên Mua đã thanh toán (không bao gồm Thuế GTGT). Khoản thanh toán này được coi là đền bù chậm trễ bàn giao, tính từ ngày đầu tiên sau Ngày BGDK đến ngày Bên Mua nhận Thông báo Bàn giao.
- (c) Các quy định tại Điều 5.2.2(a) và 5.2.2(b) không áp dụng nếu việc chậm bàn giao phát sinh từ Sự Kiện Bất Khả Kháng. Trong trường hợp này, Bên Bán có quyền hoãn bàn giao Biệt Thự cho đến khi Sự Kiện Bất Khả Kháng kết thúc hoặc Bên Bán đã khắc phục hậu quả, mà không phải chịu bất kỳ khoản phạt hay nghĩa vụ tài chính nào.

5.2.3. Trước ít nhất hai mươi (20) ngày so với Ngày BGCT, Bên Bán có trách nhiệm gửi Thông báo Bàn giao cho Bên Mua, trong đó nêu rõ:

- (a) Ngày BGCT, giờ, địa điểm và thủ tục bàn giao;
- (b) Số Tiền Bàn Giao, bao gồm:
 - (i) Bất kỳ khoản tiền nào còn nợ theo quy định tại Phụ Lục 3 bao gồm cả Phí Bảo Trì;

- (ii) khoản tiền Phí Quản Lý tương đương với ba (3) tháng thanh toán cho dịch vụ quản lý;
- (iii) Các khoản chi phí phát sinh trong quá trình thực hiện Hợp Đồng thuộc nghĩa vụ của Bên Mua, 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 tương tự khác.

Bên Bán có toàn quyền xác định giá trị cuối cùng của Số Tiền Bàn Giao thuộc nghĩa vụ của Bên Mua, sau khi khấu trừ hoặc bù trừ các khoản mà Công Ty phải trả hoặc hoàn trả cho Bên Mua theo Hợp Đồng (nếu có).

- 5.2.4. Trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày nhận Thông báo Bàn giao, Bên Mua có trách nhiệm hoàn thành thanh toán đầy đủ Số Tiền Bàn Giao. Nếu Bên Mua vi phạm quy định này, Bên Bán có quyền (nhưng không phải nghĩa vụ) từ chối bàn giao, đồng thời cân nhắc áp dụng quy định tại Điều 3 và/hoặc Điều 11. Khi bàn giao, các Bên sẽ ký Biên Bản Bàn Giao theo mẫu tại Phụ Lục 4.
- 5.3 Biệt Thự được bàn giao theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng hoặc tương đương các thiết bị, vật liệu xây dựng theo danh mục mà đã thỏa thuận, trừ khi có thỏa thuận khác.
- 5.4 Vào Ngày BGCT hoặc ngày bàn giao theo thỏa thuận của Các Bên (nếu có),
 - 5.4.1. Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp lệ sẽ cùng đại diện Bên Bán kiểm tra thực trạng Biệt Thự, đo lại diện tích thực tế và ký Biên Bản Bàn Giao. Nếu Bên Mua có căn cứ hợp lý cho thấy Biệt Thự có sai sót so với quy định/mô tả tại Điều 1 và Phụ Lục 1 của Hợp Đồng, thì:
 - (a) Bên Mua có quyền yêu cầu Bên Bán khắc phục, sửa chữa các sai sót bằng cách ghi nhận chi tiết trong Biên Bản Bàn Giao gửi cho Bên Bán trong vòng bảy (7) ngày kể từ Ngày BGCT (hoặc ngày khác được Bên Bán chấp thuận). Bên Bán không chịu trách nhiệm sửa chữa nếu các thay đổi phát sinh của Biệt Thự xuất phát từ yêu cầu của Cơ Quan Nhà Nước. Thời hạn khắc phục, sửa chữa tối thiểu là ba mươi (30) ngày kể từ ngày Bên Bán nhận được yêu cầu, hoặc một thời hạn dài hơn tùy thuộc vào tình trạng sai sót thực tế.
 - (b) Bên Mua có quyền kiểm tra và yêu cầu khắc phục sai sót cho đến khi Biệt Thự phù hợp với thỏa thuận tại Hợp Đồng, nhưng Bên Bán có quyền từ chối các yêu cầu không hợp lý mà không coi là vi phạm nghĩa vụ.

- (c) Trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày nhận thông báo từ chối của Bên Bán, Bên Mua có quyền gửi văn bản khiếu nại; trong vòng ba mươi (30) ngày tiếp theo, Các Bên sẽ thảo luận để thống nhất giải pháp. Trường hợp khiếu nại không được giải quyết trong thời hạn này (hoặc thời hạn khác theo thỏa thuận), tranh chấp sẽ được giải quyết theo Điều 17 của Hợp Đồng.
 - (d) Việc bàn giao Biệt Thự sau khi đã tiến hành sửa chữa, khắc phục theo Điều 5.4 này sẽ không bị xem là bàn giao trễ hạn theo Điều 5.2.2 của Hợp Đồng này.
- 5.4.2. Trừ khi thỏa thuận khác đi bằng văn bản, nếu Bên Mua đã thanh toán Số Tiền Bàn Giao nhưng không nhận bàn giao Biệt Thự theo Thông báo Bàn giao, không ký Biên Bản Bàn Giao hoặc từ chối nhận bàn giao Biệt Thự vì bất kỳ lý do nào (trừ trường hợp theo Điều 5.7.3 và Điều 10.1.7), Bên Mua được coi là đã đồng ý rằng Bên Bán đã hoàn thành nghĩa vụ bàn giao, chấp nhận chi tiết và thông số thực tế của Biệt Thự tại ngày nêu trong Thông báo Bàn giao. Nếu Biệt Thự tham gia Chương Trình Cho Thuê, Bên Bán có toàn quyền quản lý Biệt Thự theo Hợp Đồng Chương Trình Cho Thuê đã ký với Bên Mua.
- 5.5 Kể từ thời điểm ký Biên Bản Bàn Giao hoặc ngày Bên Mua được coi là đã chấp nhận bàn giao theo Hợp đồng này, nếu không tham gia Chương Trình Cho Thuê, Bên Mua có toàn quyền sử dụng Biệt Thự và các Khu Vực Chung theo Hợp Đồng và Nội Quy Khu Phức Hợp, đồng thời chịu mọi trách nhiệm liên quan đến Biệt Thự, dù đã sử dụng hay chưa.
- 5.6 Kể từ Ngày Bàn Giao Thực Tế, Bên Mua không tham gia Chương Trình Cho Thuê sẽ chịu mọi nghĩa vụ và trách nhiệm pháp lý với tư cách là chủ sở hữu và/hoặc người sử dụng công trình xây dựng (bao gồm nhưng không giới hạn trong việc thanh toán Phí Quản Lý, Phí Bảo Trì, tất cả các loại thuế, phí sử dụng nhà, đất theo Pháp Luật Việt Nam, phí sử dụng cho nước, gas, điện, viễn thông, các tiện ích và dịch vụ khác).
- 5.7 Các Bên đồng ý và chấp nhận rằng:
- 5.7.1 Diện tích sàn xây dựng và/hoặc diện tích đất thực tế của Biệt Thự tại thời điểm bàn giao có thể lớn hơn hoặc nhỏ hơn so với Diện Tích Sàn Xây Dựng Dự Kiến hoặc Diện Tích Đất Dự Kiến quy định tại Điều 1. Các Bên đồng ý không khiếu nại nếu phần chênh lệch nằm trong giới hạn $\pm 5\%$ so với (các) diện tích dự kiến.
 - 5.7.2 Nếu phần chênh lệch vượt quá giới hạn nêu tại Điều 5.7.1 và không thuộc trường hợp nêu tại Điều 5.7.3, Tổng Giá Bán sẽ được điều chỉnh tương ứng trên phần chưa thanh toán mà Bên Mua phải trả. Việc điều chỉnh này, bao gồm các khoản thuế là phí liên quan, là biện pháp khắc phục duy nhất cho mọi chênh lệch về Diện Tích Sàn Xây Dựng hoặc Diện Tích Đất của Biệt

Thự, thay thế mọi quyền khác theo pháp luật và không cho phép bất kỳ Bên nào chấm dứt Hợp Đồng này. Khoản điều chỉnh chưa bao gồm Thuế GTGT và Phí Bảo Trì (nếu có) sẽ được tính theo công thức sau:

- (i) Nếu Giá Bán cần được điều chỉnh cho chênh lệch Diện Tích Sàn Xây Dựng Dự Kiến hoặc Diện Tích Đất Dự Kiến của Biệt Thự (chỉ một trong hai), công thức tính như sau:

$$\text{Khoản điều chỉnh} = \text{Giá bán Biệt Thự} * \frac{\text{GFA thực tế hoặc diện tích đất thực tế} - \text{GFA Dự Kiến hoặc Diện Tích Đất Dự Kiến}}{\text{GFA Dự Kiến hoặc Diện Tích Đất Dự Kiến}}$$

- (ii) Nếu Giá Bán cần được điều chỉnh cho chênh lệch trên cả Diện Tích Sàn Xây Dựng và Diện Tích Đất của Biệt Thự, khoản điều chỉnh Tổng Giá Bán sẽ là trung bình cộng của cả hai chênh lệch theo công thức:

$$\text{Khoản điều chỉnh} = \text{Giá bán Biệt Thự} * \frac{1}{2} * \left(\frac{\text{GFA thực tế} - \text{GFA Dự Kiến}}{\text{GFA Dự Kiến}} + \frac{\text{diện tích đất thực tế} - \text{Diện Tích Đất Dự Kiến}}{\text{Diện Tích Đất Dự Kiến}} \right)$$

Trong trường hợp phát sinh chênh lệch diện tích Biệt Thự theo Điều 5.7.2 này, Các Bên sẽ ký phụ lục của Hợp Đồng sau khi ký biên bản bàn giao để điều chỉnh diện tích đất và/hoặc diện tích sàn xây dựng của Biệt Thự, thuế và các phí liên quan.

- 5.7.3 Nếu tỷ lệ chênh lệch Diện Tích Sàn Xây Dựng Dự Kiến vượt quá giới hạn cộng hoặc trừ mười lăm phần trăm ($\pm 15\%$), Bên Mua có quyền từ chối nhận bàn giao Biệt Thự. Khi đó, Bên Mua hoặc Bên Bán có quyền chấm dứt Hợp Đồng, và Bên Bán sẽ hoàn trả toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán, kèm lãi cộng dồn theo Lãi Suất Áp Dụng tính từ ngày thực tế thanh toán đến ngày chấm dứt Hợp Đồng này.
- 5.7.4 Các thông số về diện tích sàn xây dựng, diện tích đất Biệt Thự ghi nhận trong Giấy Chứng Nhận có thể sẽ khác đi so với thông số nêu trong Biên Bản Bàn Giao và/hoặc Hợp Đồng này.

ĐIỀU 6. BẢO HÀNH BIỆT THỰ

- 6.1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Biệt Thự theo Hợp Đồng và Pháp Luật Việt Nam.
- 6.2. Khi bàn giao Biệt Thự, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 bản sao biên bản nghiệm thu đưa Biệt Thự vào sử dụng theo quy định pháp luật về xây dựng .
- 6.3. Nội dung bảo hành Biệt Thự bao gồm:
- 6.3.1. Đối với Biệt Thự: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của Biệt Thự (dầm, cột, trần sàn, mái, tường, các phần ốp, lát, trát), các thiết bị gắn

liên với công trình xây dựng 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 Biệt Thự.

- 6.3.2. Đối với các thiết bị khác gắn với Biệt Thự như nêu trong Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này (không bao gồm các thiết bị đã nêu tại Điều 6.3.1) 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 bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khiếm khuyết hoặc thay thế các trang thiết bị cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc bảo hành chỉ được thực hiện bởi Bên Bán hoặc đơn vị do Bên Bán ủy quyền.

- 6.4. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán về các hư hỏng thuộc diện bảo hành. Trong thời hạn quy định tại Điều 6.8 kể từ ngày nhận được thông báo, Bên Bán phải thực hiện việc bảo hành theo thỏa thuận và theo Pháp Luật Việt Nam; Bên Mua có trách nhiệm tạo điều kiện để Bên Bán tiến hành bảo hành. Trường hợp Bên Bán chậm bảo hành và gây thiệt hại cho Bên Mua, Bên Bán phải bồi thường theo thiệt hại thực tế.
- 6.5. Biệt Thự được bảo hành với thời hạn là 24 (hai mươi bốn) tháng đối với bảo hành nêu tại Điều 6.3.1. Thời Hạn Bảo Hành Biệt Thự được tính từ thời điểm hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng Biệt Thự.
- 6.6. Các Bên thống nhất về các trường hợp không thực hiện bảo hành Biệt Thự gồm:
- 6.6.1. hao mòn tự nhiên và khấu hao thông thường; hoặc
 - 6.6.2. Sự Kiện Bất Khả Kháng; hoặc
 - 6.6.3. hư hỏng gây ra do lỗi của Bên Mua và/hoặc những người cư ngụ khác và/hoặc bất kỳ bên thứ ba nào và/hoặc do tài sản hoặc thiết bị của họ; hoặc
 - 6.6.4. các hư hỏng không thuộc trách nhiệm của Bên Bán, kể cả hư hỏng gây ra bởi những phần, bộ phận hoặc thiết bị của Biệt Thự được tự lắp đặt hoặc sửa chữa bởi Bên Mua hoặc những người cư ngụ khác hoặc bên thứ ba do Bên Mua mời đến; hoặc
 - 6.6.5. Đã hết thời hạn bảo hành hoặc không thuộc phạm vi bảo hành theo quy định tại Điều 6 này.

Để tránh nhầm lẫn, Bên Mua sẽ chịu và có trách nhiệm thanh toán hoặc hoàn trả mọi chi phí phát sinh cho việc sửa chữa hoặc khắc phục các hư hỏng thiệt hại nói trên, trừ khi Các Bên có thỏa thuận khác.

- 6.7. Sau Thời Hạn Bảo Hành nêu trên, nếu Bên Mua không tham gia Chương Trình Cho Thuê thì mọi công tác sửa chữa hoặc thay thế và các chi phí phát sinh sẽ do Bên Mua tự chịu trừ khi Các Bên có thỏa thuận khác. Nếu Bên Mua tham gia Chương Trình Cho Thuê thì các chi phí phát sinh trên sẽ được xử lý theo quy định của Hợp Đồng Chương Trình Cho Thuê.
- 6.8. Các Bên đồng ý rằng, trong Thời Hạn Bảo Hành, quy trình bảo hành sẽ được thực hiện như sau:
- 6.8.1. Khi phát hiện hư hỏng thuộc diện bảo hành, Bên Mua và/hoặc người sử dụng Biệt Thự phải thông báo ngay cho Bên Bán và áp dụng các biện pháp hợp lý để giảm thiểu thiệt hại. Trong vòng mười lăm (15) ngày kể từ ngày nhận được thông báo, Bên Bán phải thực hiện bảo hành theo đúng thỏa thuận của Hợp Đồng;
 - 6.8.2. Tùy thuộc vào từng hư hỏng thực tế, Bên Bán sẽ quyết định về việc sửa chữa hư hỏng, hoặc nếu có thể, sẽ thay thế thiết bị mới cùng loại hoặc cùng chất lượng;
 - 6.8.3. Bên Mua và/hoặc người sử dụng Biệt Thự sẽ cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho các nhân viên, đại lý của Bên Bán, hoặc các công ty chuyên nghiệp được Bên Bán chỉ định ra vào Biệt Thự và cho phép họ vận chuyển máy móc và thiết bị cần thiết để thực hiện các công việc bảo hành Biệt Thự;
 - 6.8.4. Thời gian thực hiện bảo hành sẽ phụ thuộc vào hư hỏng thực tế và theo thỏa thuận của Các Bên, nhưng trong mọi trường hợp, thời gian tối thiểu để thực hiện bảo hành sẽ là ba mươi (30) ngày kể từ ngày Bên Bán nhận được thông báo của Bên Mua và/hoặc Khách Thuê và/hoặc người sử dụng Biệt Thự.

ĐIỀU 7. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

- 7.1. Phù hợp với quy định của Pháp Luật Việt Nam, nếu Bên Mua có nhu cầu thế chấp Biệt Thự đã mua tại một tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi được cấp Giấy Chứng Nhận, Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán phối hợp với Bên Mua thực hiện các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng.
- 7.2. Nếu Bên Mua có nhu cầu chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba (sau đây gọi chung là “**Chuyển Nhượng**”) thì Bên Bán sẽ hỗ trợ để Bên Mua thực hiện việc Chuyển Nhượng nếu:
- 7.2.1 các điều kiện chuyển nhượng nêu tại Điều 7.3 đã được đáp ứng; và
 - 7.2.2 Bên Mua đồng ý thực hiện các thủ tục theo hướng dẫn của Bên Bán phù hợp với Pháp Luật Việt Nam; và

7.2.3 Bên Mua (với tư cách bên chuyển nhượng) đồng ý thanh toán tất cả các khoản thuế, phí, lệ phí và chi phí phát sinh cho các thủ tục chuyển nhượng thực hiện như quy định tại Điều 7.2.2 nói trên.

7.3. Điều kiện chuyển nhượng

Bên Mua chỉ thực hiện Chuyển Nhượng khi có đủ các điều kiện áp dụng theo quy định của Pháp Luật Việt Nam và các điều kiện sau đây:

7.3.1 Khi Bên Mua chưa nộp hồ sơ cấp Giấy Chứng Nhận cho cơ quan nhà nước, Bên Mua chỉ thực hiện Chuyển Nhượng khi:

- (a) Bên Mua đã đáp ứng các điều kiện để thực hiện Chuyển Nhượng theo quy định của Pháp Luật Việt Nam;
- (b) Bên nhận chuyển nhượng đáp ứng các điều kiện để sở hữu Biệt Thự theo quy định của Pháp Luật Việt Nam;
- (c) Bên Mua đã hoàn thành thanh toán tất cả khoản thanh toán đến hạn, các khoản phạt, phí, tiền lãi ... (nếu có) theo Hợp Đồng;
- (d) Bên nhận chuyển nhượng đồng ý thay thế Bên Mua tiếp nhận và thực hiện mọi nghĩa vụ và trách nhiệm pháp lý của Bên Mua theo Hợp Đồng, bao gồm cả nghĩa vụ thanh toán bất kỳ số tiền còn nợ nào của Tổng Giá Bán. Để tránh nhầm lẫn, Bên Bán không có trách nhiệm trả lại cho Bên Mua hoặc bên nhận chuyển nhượng bất kỳ số tiền nào mà Bên Bán đã nhận được từ Bên Mua liên quan đến Hợp Đồng này;
- (e) Bên Mua và bên nhận chuyển nhượng đồng ý sẽ cùng chịu trách nhiệm hoàn thành các thủ tục chuyển nhượng theo quy định của Hợp Đồng này, Pháp Luật Việt Nam và/hoặc hướng dẫn của Bên Bán vào từng thời điểm và thanh toán bất kỳ khoản thuế, phí, lệ phí và chi phí nào phát sinh từ và/hoặc liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp Đồng này; và
- (f) Biệt Thự hoặc Hợp Đồng này không bị thế chấp tại bất kỳ tổ chức tín dụng nào cũng như không chịu bất kỳ biện pháp hạn chế nào theo quyết định của Cơ Quan Nhà Nước, hoặc đang thuộc diện tranh chấp với bên thứ ba, trừ trường hợp được ngân hàng thế chấp đồng ý cho chuyển nhượng bằng văn bản và Bên Mua đã cung cấp văn bản đồng ý hợp lệ của ngân hàng thế chấp cho Bên Bán.

7.3.2 Khi Bên Mua đã được cấp Giấy Chứng Nhận, Bên Mua có quyền thực hiện Chuyển Nhượng cho bất kỳ bên thứ ba nào đủ điều kiện theo quy định của Pháp Luật Việt Nam, với điều kiện bên nhận chuyển nhượng phải cam kết tuân thủ các nghĩa vụ của Bên Mua còn tiếp diễn theo Hợp Đồng này (như liên quan đến Phí Quản Lý và Phí Bảo Trì, tuân thủ Nội Quy,...), theo Hợp Đồng Chương Trình Cho Thuê (trong trường hợp Bên Mua tham gia Chương Trình Cho Thuê) và Bên Mua phải thông báo cho Bên Bán trước khi thực hiện việc Chuyển Nhượng.

- 7.4. Trong cả hai trường hợp nêu tại Điều 7.2. và 7.3 này và sau khi hoàn tất thủ tục Chuyển Nhượng, bên nhận chuyển nhượng đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này, Nội Quy, Hợp Đồng Chương Trình Cho Thuê (trong trường hợp Bên Mua tham gia Chương Trình Cho Thuê).
- 7.5. Vào bất kỳ thời điểm nào, Bên Bán có quyền chuyển nhượng, chuyển giao các quyền của mình hoặc sử dụng các quyền của mình theo Hợp Đồng này như một biện pháp bảo đảm cho một bên thứ ba mà không cần phải có sự đồng ý của Bên Mua, với điều kiện là việc chuyển nhượng, chuyển giao hoặc sử dụng làm biện pháp bảo đảm đó phải tuân thủ các quy định của Hợp Đồng này và Pháp Luật Việt Nam và không ảnh hưởng bất lợi đến quyền và lợi ích của Bên Mua theo Hợp Đồng này.
- 7.6. Trong trường hợp Bên Mua là cá nhân qua đời, Bên Bán sẽ chuyển giao các quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng này cho người quản lý di sản hoặc người thực hiện di chúc hợp lệ theo pháp luật Việt Nam của Bên Mua đã qua đời (sau đây gọi chung là “Người Quản lý Di sản”), với điều kiện Người Quản lý Di sản và những người thừa kế của Bên Mua đã qua đời có trách nhiệm cung cấp cho Bên Bán đầy đủ các tài liệu do Bên Bán yêu cầu, chứng minh sự qua đời của Bên Mua và tư cách pháp lý của Người Quản lý Di sản cũng như các người thừa kế.
- Để tránh nhầm lẫn, quyền tiếp tục thực hiện Hợp Đồng của người thừa kế luôn phụ thuộc vào quyền chấm dứt Hợp Đồng của Bên Bán trong phạm vi tối đa mà Pháp Luật Việt Nam cho phép. Những người thừa kế sẽ chịu ràng buộc bởi tất cả các điều khoản của Hợp Đồng này.
- 7.7. Trong trường hợp Bên Mua là một công ty đang là đối tượng của thủ tục phá sản, Hợp Đồng này và các quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng này sẽ được giải quyết theo quy định của Pháp Luật Việt Nam.
- 7.8. Việc chuyển nhượng hoặc thừa kế Hợp Đồng này theo quy định tại Điều này hoặc dưới bất kỳ hình thức nào theo Pháp Luật Việt Nam sẽ không tạo ra bất kỳ nghĩa vụ hoặc trách nhiệm nào của Bên Bán trừ những trường hợp được quy định trong Hợp Đồng này. Bên Mua và/hoặc bên nhận chuyển nhượng và/hoặc người thừa kế đảm bảo rằng Bên Bán không chịu bất kỳ rủi ro hoặc thiệt hại hay nghĩa vụ nào liên quan đến việc chuyển nhượng hoặc thừa kế đó.

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

- 8.1 Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích sàn xây dựng Biệt Thự theo Hợp Đồng, và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Biệt Thự như quy định tại Điều 1 và Phụ Lục 1 của Hợp Đồng;

- 8.2 Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc sở hữu riêng của Bên Bán được liệt kê tại Phụ lục 7.
- 8.3 Các phần diện tích và thiết bị của Các Khu Vực Chung của Khu Phức Hợp được quy định cụ thể tại Phụ Lục 7. Bên Mua cùng với Bên Bán, các chủ sở hữu khác của Khu Phức Hợp, khách mời của Bên Mua và khách lưu trú của Khu Phức Hợp được sử dụng chung Các Khu Vực Chung phù hợp với quy định của Phụ Lục 7 và Nội Quy.
- 8.4 Bằng Hợp Đồng này, Bên Mua, không được hủy ngang và vô điều kiện, theo các điều khoản và điều kiện, đồng ý chỉ định Bên Bán làm đơn vị quản lý duy nhất và độc quyền để quản lý và bảo trì Biệt Thự, các Khu Vực Chung quy định tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này. Bên Bán đồng ý với việc chỉ định này trong thời hạn còn lại của Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất của Khu Phức Hợp và các thời gian gia hạn tiếp theo (nếu có); theo đó, trong suốt thời hạn này:
- 8.4.1. Bên Mua đồng ý sẽ không chỉ định bất kỳ đơn vị quản lý/bên thứ ba nào khác ngoài Bên Bán, để quản lý, bảo trì Biệt Thự và Các Khu Vực Chung. Bên Mua đồng ý rằng, Bên Bán sẽ tiếp tục được chỉ định để làm đơn vị quản lý Biệt Thự và quản lý Quỹ Chi Phí Tài Sản Cố Định (CAPEX) theo quy định của Phụ Lục 2 và Nội Quy bất kể việc thành lập ban đại diện và giữa các chủ sở hữu, các bên mua và các bên thuê của căn hộ khách sạn, biệt thự trong Khu Phức Hợp.
- 8.4.2. Bên Mua đồng ý thanh toán Phí Quản Lý và Phí Bảo Trì cho Bên Bán theo quy định được nêu tại Phụ Lục 2 và quy định của Hợp Đồng này.
- 8.4.3. Bên Bán có quyền chỉ định Bên Điều Hành để đại diện Bên Bán thực hiện và/hoặc giám sát việc thực hiện các nghĩa vụ quản lý và bảo trì của Bên Bán.

ĐIỀU 9. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN

- 9.1. Quyền của Bên Bán:
- 9.1.1. Yêu cầu Bên Mua thanh toán Giá Mua, Tổng Giá mua theo quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng; Bên Bán được tính lãi suất theo quy định tại Điều 11.1.1 nếu Bên Mua chậm thanh toán theo quy định Hợp Đồng này;
- 9.1.2. Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Biệt Thự theo quy định tại Hợp Đồng;
- 9.1.3. Được quyền (mà không phải là nghĩa vụ) từ chối bàn giao Biệt Thự hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận khi Bên Mua chưa hoàn thành các nghĩa vụ thanh toán theo Hợp Đồng này;
- 9.1.4. Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng Biệt Thự có giá trị và chất lượng tương đương, phù hợp với quy định của pháp luật về xây dựng. Trong trường hợp việc thay đổi trang thiết bị hoặc vật liệu hoàn thiện bên

trong Biệt Thự khác với mô tả trong danh mục thiết bị, vật liệu tại Phụ Lục 1, Bên Bán phải có sự thỏa thuận bằng văn bản với Bên Mua;

- 9.1.5. Đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
 - 9.1.6. Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm hợp đồng và/hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt và/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 có quyền sở hữu, quản lý, khai thác và thực hiện các hoạt động kinh doanh đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán trong Khu Phức Hợp phù hợp với Pháp Luật Việt Nam;
 - 9.1.8. Có quyền quản lý các Khu Vực Chung của Khu Phức Hợp, cũng như bất kỳ khu đất hoặc tài sản nào liền kề, gần hoặc nằm trong phạm vi Khu Phức Hợp. Bên Bán có quyền thay đổi, tháo dỡ, xây dựng lại hoặc thực hiện bất kỳ hạng mục nào khác mà Bên Bán cho là cần thiết để hoàn thành việc xây dựng Khu Phức Hợp. Mọi công việc sẽ được thực hiện với điều kiện giảm thiểu tối đa tiếng ồn và các ảnh hưởng gây trì trệ đối với Bên Mua;
 - 9.1.9. Thực hiện các quyền và trách nhiệm của ban đại diện của Khu Phức Hợp trong thời gian chưa thành lập ban đại diện này; ban hành và sửa đổi bổ sung Nội Quy của Khu Phức Hợp theo từng thời điểm; thành lập ban đại diện của Khu Phức Hợp; là bên quản lý độc quyền Khu Phức Hợp theo quy định tại Phụ Lục 2; được lựa chọn và ký hợp đồng với Bên Điều Hành để quản lý vận hành Biệt Thự và Khu Phức Hợp kể từ khi Biệt Thự và Khu Phức Hợp được đưa vào sử dụng (trừ khi Pháp Luật Việt Nam có quy định khác đi).
 - 9.1.10. các quyền khác theo Hợp Đồng này và Pháp Luật Việt Nam.
- 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 Biệt Thự đã được phê duyệt theo đề nghị của Bên Mua;
 - 9.2.2. Xây dựng Biệt Thự và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, hồ sơ Dự Án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao Biệt Thự 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 theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
 - 9.2.4. Bảo quản Biệt Thự trong thời gian chưa giao Biệt Thự cho Bên Mua; thực hiện bảo hành Biệt Thự theo quy định tại Hợp Đồng này và theo quy định của Pháp Luật Việt Nam;

- 9.2.5. Bàn giao Biệt Thự và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Biệt Thự cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- 9.2.6. 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....;
- 9.2.7. Nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Biệt Thự theo quy định của pháp luật. Bên Bán đã hoàn tất thanh toán tiền thuê đất một lần cho toàn bộ thời hạn thuê của Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất của Khu Phức Hợp theo Giấy xác nhận số 171/CV-CCT ngày 27/6/2008 của Chi cục thuế Xuyên Mộc thuộc Cục thuế Bà Rịa - Vũng Tàu về việc số tiền thuê đất đã nộp ngân sách của Bên Bán;
- 9.2.8. Làm thủ tục để Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo quy định của Điều 16.2 của Hợp Đồng này. Trong trường hợp này, Bên Bán có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua;
- Trong thời hạn ba mươi (30) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán, nếu Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo yêu cầu, thì được coi như Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận. Trong trường hợp này, Bên Bán có trách nhiệm hỗ trợ và cung cấp hồ sơ pháp lý liên quan đến Biệt Thự cho Bên Mua.
- 9.2.9. Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Biệt Thự đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua và Pháp Luật Việt Nam cho phép;
- 9.2.10. Nộp phạt vi phạm hợp đồng và/hoặc bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt và/hoặc bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền;
- 9.2.11. Nộp Phí Bảo Trì 1% của Bên Mua theo quy định của Hợp Đồng này vào Quỹ Chi Phí Tài Sản Cố Định để bảo trì Biệt Thự, Các Khu Vực Chung của Khu Phức Hợp phù hợp với quy định của Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này và Nội Quy. Bên Bán sẽ mở tài khoản độc lập tại ngân hàng thương mại để quản lý Quỹ Chi Phí Tài Sản Cố Định (CAPEX); và
- 9.2.12. các nghĩa vụ khác theo Hợp Đồng này và Pháp Luật Việt Nam.

ĐIỀU 10. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

10.1. Quyền của Bên Mua:

- 10.1.1. Nhận bàn giao Biệt Thự 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 theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
 - 10.1.2. Được sử dụng chỗ đỗ xe ô tô/xe máy trong khu vực đỗ xe của Dự Án phụ thuộc vào sự sắp xếp của Công Ty hoặc Bên Điều Hành;
 - 10.1.3. Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của Pháp Luật Việt Nam và phù hợp với quy định của Hợp Đồng (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại Điều 9.2.8 của Hợp Đồng này);
 - 10.1.4. Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Biệt Thự đã mua theo quy định của Pháp Luật Việt Nam, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán mua sau khi nhận bàn giao Biệt Thự theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
 - 10.1.5. Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% Tổng Giá Bán và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Biệt Thự, các khoản phải trả khác theo quy định của Hợp Đồng này và theo quy định của Pháp Luật Việt Nam (việc thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận sẽ được thực hiện phù hợp với Điều 16.2);
 - 10.1.6. Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật theo đúng nội dung, tiến độ Dự Án đã được phê duyệt;
 - 10.1.7. Có quyền từ chối nhận bàn giao Biệt Thự 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 Điều 4.4 của Hợp Đồng này hoặc trong trường hợp có sự chênh lệch của diện tích sàn xây dựng thực tế của Biệt Thự so với Diện Tích Sàn Xây Dựng Dự Kiến ghi trong Hợp Đồng này đến mức như nêu tại Điều 5.7.3. Việc từ chối nhận bàn giao Biệt Thự trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Biệt Thự của Bên Mua đối với Bên Bán;
 - 10.1.8. Nếu có nhu cầu, đề nghị Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Biệt Thự đã mua tại tổ chức tín dụng phù hợp với Pháp Luật Việt Nam;
 - 10.1.9. Bên Mua được sử dụng khuôn viên đất xây dựng Biệt Thự theo sơ đồ bản vẽ đính kèm Phụ Lục 1 và Nội Quy; và
 - 10.1.10. Các quyền khác theo Hợp Đồng này và Pháp Luật Việt Nam.
- 10.2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

- 10.2.1. Thanh toán đầy đủ và đúng hạn (i) Tổng Giá Bán cho Bên Bán không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán của Bên Bán; (ii) Phí Quản Lý, Phí Bảo Trì, và (iii) các khoản thanh toán khác thuộc nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng và Pháp luật Việt Nam;
- 10.2.2. Nhận bàn giao Biệt Thự theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- 10.2.3. Kể từ Ngày Bàn Giao Thực Tế, Bên Mua chịu hoàn toàn trách nhiệm đối với Biệt Thự đã mua (trừ các trường hợp Bên Bán chịu trách nhiệm về bảo hành và pháp lý). Nếu Bên Mua không tham gia Chương Trình Cho Thuê, Bên Mua tự chịu trách nhiệm mua và duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với rủi ro, thiệt hại và bảo hiểm trách nhiệm dân sự theo quy định của pháp luật Việt Nam;
- 10.2.4. Kể từ Ngày Bàn Giao Thực Tế, kể cả khi Bên Mua chưa sử dụng Biệt Thự, công trình sẽ được quản lý và bảo trì theo Hợp Đồng và Nội Quy của Khu Phức Hợp. Bên Mua phải tuân thủ đầy đủ Nội Quy hiện hành cũng như các sửa đổi, bổ sung do Bên Bán ban hành;
- 10.2.5. Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
- 10.2.6. Thanh toán 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 do nhu cầu sử dụng của Bên Mua theo quy định;
- 10.2.7. Sử dụng Biệt Thự theo đúng mục đích thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của Pháp Luật Việt Nam;
- 10.2.8. Nộp tiền phạt và/hoặc bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận phải chịu phạt và/hoặc bồi thường theo Hợp Đồng này và/hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- 10.2.9. 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;
- 10.2.10. Hợp tác với Bên Bán bằng cách trực tiếp hoặc cử đại diện/ủy quyền tham dự các cuộc họp với cơ quan có thẩm quyền khi được yêu cầu, cung cấp các giấy tờ cần thiết và ký các tài liệu, hợp đồng theo yêu cầu hợp lý của Bên Bán và/hoặc Cơ Quan Nhà Nước có liên quan;
- 10.2.11. Phối hợp, hợp tác với Bên Bán trong việc công chứng Hợp Đồng này khi được cơ quan nhà nước yêu cầu; phí công chứng do Bên Bán thanh toán;

- 10.2.12. Bảo đảm rằng Bên Mua có quyền mua và sở hữu Biệt Thự 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 Bán vào từng thời điểm để đảm bảo hiệu lực của Hợp Đồng này và sử dụng Biệt Thự theo mục đích được nêu tại Điều 1 và tuân thủ Pháp Luật Việt Nam;
- 10.2.13. Kể từ Ngày Bàn Giao Thực Tế, Bên Mua cam kết: (i) không cho các bên thứ ba thuê Biệt Thự ngắn hạn dưới 6 tháng, trực tiếp hoặc qua các nền tảng đặt phòng trực tuyến (ví dụ: Agoda, Booking.com, Airbnb) hoặc bất kỳ hình thức nào khác, trừ khi được Bên Bán chấp thuận trước bằng văn bản; và (ii) không sử dụng thương hiệu của Bên Bán và/hoặc đối tác của Bên Bán để tiếp thị việc cho thuê dưới bất kỳ hình thức nào. Bên Bán có quyền từ chối nhận phòng của bất kỳ bên thứ ba nào nếu có cơ sở cho rằng Bên Mua vi phạm điều khoản này;
- 10.2.14. Duy trì chất lượng Biệt Thự theo Tiêu Chuẩn Thương Hiệu sau Thời Hạn Bảo Hành bằng chi phí của Bên Mua. Đối với Biệt Thự tham gia Chương Trình Cho Thuê, chi phí này sẽ được xem là chi phí vận hành của Chương Trình Cho Thuê theo Hợp Đồng Chương Trình Cho Thuê và được thanh toán từ Chương Trình Cho Thuê;
- 10.2.15. Bên Mua đồng ý cung cấp cho Bên Bán các thông tin, hình ảnh và dữ liệu cá nhân theo Hợp Đồng này, đồng thời cho phép Bên Bán và các bên liên quan thu thập, lưu trữ, xử lý và sử dụng các thông tin này phục vụ việc thực hiện Hợp Đồng, tuân thủ pháp luật hiện hành về bảo vệ dữ liệu cá nhân. Bên Mua cam kết miễn trừ Bên Bán khỏi mọi khiếu nại, khiếu kiện hoặc trách nhiệm phát sinh liên quan đến việc xử lý, sử dụng các thông tin này theo Hợp Đồng và pháp luật. Điều khoản này tiếp tục có hiệu lực sau khi Hợp Đồng chấm dứt.
- 10.2.16. Các nghĩa vụ khác theo Hợp Đồng này và Pháp Luật Việt Nam.

ĐIỀU 11. XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG

11.1. Xử lý Bên Mua vi phạm Hợp Đồng:

- 11.1.1. Nếu Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng này, bao gồm việc chậm thanh toán Tổng Giá Bán và/hoặc bất kỳ khoản thanh toán nào khác theo Hợp Đồng kể từ ngày đến hạn (dù có thông báo của Bên Bán hay không), Bên Mua sẽ phải trả lãi ngày đối với khoản thanh toán chậm trả theo Lãi Suất Áp Dụng (không bao gồm Thuế GTGT), được tính từ ngày đến hạn thanh toán đến ngày thực tế thanh toán. Quyền yêu cầu trả lãi của Bên Bán theo Điều này không ảnh hưởng đến bất kỳ quyền nào khác của Bên Bán do việc Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

11.1.2. Không ảnh hưởng đến các quyền và biện pháp chế tài khác mà Bên Bán được áp dụng theo Hợp Đồng này và Pháp Luật Việt Nam, nếu Bên Mua:

- (a) không thanh toán bất kỳ phần nào trong Tổng Giá Bán và/hoặc bất kỳ khoản tiền phải trả nào khác theo Hợp Đồng này (tùy từng trường hợp) trong vòng ba mươi (30) ngày sau ngày đến hạn; hoặc
- (b) vi phạm và/hoặc không thực hiện bất kỳ cam kết hoặc nghĩa vụ nào theo Hợp Đồng này (“**Vi Phạm của Bên Mua**”) gây ra, hoặc có khả năng gây ra thiệt hại, tổn thất, chi phí (bao gồm chi phí pháp lý) cho Bên Bán từ 500.000.000 đồng (năm trăm triệu Việt Nam đồng) theo đánh giá của Bên Bán. Để tránh hiểu nhầm, Vi phạm của Bên Mua được hiểu bao gồm cả hành vi hành động hoặc không hành động của Bên Mua;

thì Bên Bán sẽ có quyền (mà không phải nghĩa vụ) lựa chọn như sau:

- (i) tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này (trong trường hợp này, Điều 11.1.3 dưới đây sẽ được áp dụng); hoặc
- (ii) gửi thông báo về việc vi phạm (“**Thông Báo Thứ Nhất**”) cho Bên Mua. Nếu Bên Mua không khắc phục được vi phạm đó trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày của Thông Báo Thứ Nhất của Bên Bán, Bên Bán sẽ có quyền chấm dứt Hợp Đồng này ngay lập tức bằng cách gửi văn bản thông báo về việc chấm dứt (“**Thông Báo Thứ Hai**”) cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Hợp Đồng này sẽ chấm dứt vào ngày của Thông Báo Thứ Hai.

11.1.3. Tiếp theo Điều 11.1.2 (i) trên đây, *trường hợp Bên Bán chọn tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này*, không ảnh hưởng đến các quyền và các chế tài khác mà Bên Bán được thực hiện theo Hợp Đồng này hoặc Pháp Luật Việt Nam, Bên Bán có quyền:

- (a) yêu cầu Bên Mua thanh toán một khoản tiền lãi (nếu có) theo Lãi Suất Áp Dụng theo quy định tại Điều 11.1.1 nêu trên (nếu Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán);
- (b) hoãn lại việc bàn giao Biệt Thự theo quy định tại Điều 5 nêu trên; và
- (c) Yêu cầu Bên Mua bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của Bên Mua gây ra cho Bên Bán.

Nếu Bên Mua không tuân thủ điều này thì Bên Bán vẫn có quyền áp dụng Điều 11.1.2 (ii).

11.1.4. Tiếp theo Điều 11.1.2(ii) trên đây, *nếu Bên Bán chọn chấm dứt Hợp Đồng*, không ảnh hưởng đến các quyền và các biện pháp khác mà Bên Bán được thực hiện theo Hợp Đồng này và Pháp Luật Việt Nam, Bên Mua đồng ý rằng Bên Bán có quyền mà không cần gửi thông báo cho Bên Mua, thực hiện các việc sau đây:

- (a) lấy lại và giữ Biệt Thự, thực hiện mọi biện pháp cần thiết theo toàn quyền quyết định của Bên Bán để thu hồi Biệt Thự, đồng thời yêu cầu Bên Mua thanh toán mọi phí tổn, lãi, chi phí hoặc bồi thường phát sinh từ việc vi phạm. Mọi chi phí mà Bên Bán phải chịu liên quan đến việc thu hồi Biệt Thự và thanh toán các khoản theo Hợp Đồng sẽ do Bên Mua chịu;
- (b) tiến hành chào bán và ký kết hợp đồng mua bán khác hoặc hình thức khác tương tự với bên thứ ba, như thể Hợp Đồng này chưa từng được ký kết;
- (c) Bên Mua đồng ý rằng, nếu Biệt Thự được bên thứ ba mua và đã thanh toán đầy đủ thì Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này, sau sau khi trừ đi các khoản sau:
 - (i) Toàn bộ chi phí để bán Biệt Thự cho bên thứ ba, các chi phí để và liên quan đến việc khắc phục vi phạm Hợp Đồng của Bên Mua;
 - (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 Hợp Đồng này chấm dứt trong trường hợp Hợp Đồng này chấm dứt do Bên Mua không thanh toán bất kỳ phần nào của Tổng Giá Bán hoặc bất kỳ khoản phải trả nào khác theo Hợp Đồng này;
 - (iii) Khoản tiền bằng mười (10) phần trăm (%) Tổng Giá Bán.

11.1.5. Thông báo của Bên Bán theo Điều 11.1 được thực hiện theo quy định tại Điều 15 của Hợp Đồng. Bên Bán không chịu trách nhiệm nếu Bên Mua bỏ sót hoặc không nhận được thông báo. Trong mọi trường hợp, Bên Bán không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ thiệt bị, vật liệu hoặc công trình nào do Bên Mua xây dựng, lắp đặt vào Biệt Thự.

11.1.6. Khi được yêu cầu, Bên Mua phải hoàn lại cho Bên Bán trên cơ sở bồi hoàn mọi chi phí dưới bất kỳ tính chất nào mà Bên Bán phải chịu do việc Bên Mua vi phạm Hợp Đồng này. Bên Mua cũng phải bồi thường thiệt hại cho Bên Bán về bất kỳ khoản tổn thất và thiệt hại nào mà Bên Bán phải chịu do việc Bên Mua vi phạm Hợp Đồng này.

- 11.2. Các Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao Biệt Thự cho Bên Mua như sau:
- 11.2.1 Nếu Ngày BGCT xảy ra sau sáu (6) tháng sau ngày Ngày BGDK và (ii) Bên Mua đã hoàn thành đầy đủ các nghĩa vụ của mình theo Điều 10 và (iii) Bên Mua không vi phạm Hợp Đồng thì áp dụng quy định của Điều 5.2.2.
- 11.2.2 Các Bên đồng ý rằng nội dung của Điều 5.2.2 sẽ là trách nhiệm duy nhất của Bên Bán do không bàn giao Biệt Thự, thay thế cho các quyền và nghĩa vụ theo Pháp Luật Việt Nam. Bên Mua đồng ý rằng Bên Bán sẽ không trả bất kỳ khoản tiền nào khác ngoài khoản tiền được nêu tại Điều 5.2.2 do Bên Bán không bàn giao Biệt Thự.
- 11.3. Trường hợp đến hạn bàn giao Biệt Thự theo thông báo của Bên Bán và Biệt Thự đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này mà Bên Mua không nhận bàn giao thì Điều 5.4 của Hợp Đồng sẽ được áp dụng nếu Bên Mua đã thanh toán Số Tiền Bàn Giao theo Thông Báo Bàn Giao.
- 11.4. Bên Mua sẽ bồi thường và tại mọi thời điểm đảm bảo cho Bên Bán (cùng với các cán bộ, nhân viên, người phục vụ và đại lý của Bên Bán) 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 Bên Bán có thể phải gánh chịu hoặc phải gánh chịu hoặc được khẳng định chống lại Bên Bán liên quan đến bất kỳ vấn đề hoặc sự kiện nào phát sinh từ, trong quá trình, bởi lý do hoặc liên quan đến:
- 11.4.1. bất kỳ hành vi vi phạm nào đối với Hợp Đồng này của Bên Mua;
- 11.4.2. bất kỳ hành vi vi phạm nghĩa vụ nào (bao gồm cả các nghĩa vụ theo luật định) hoặc Pháp Luật Việt Nam của Bên Mua; hoặc
- 11.4.3. 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 Mua hoặc người sử dụng Biệt Thự của Bên Mua (trong trường hợp Biệt Thự không tham gia Chương Trình Cho Thuê) gây thiệt hại cho Bên Bán.

ĐIỀU 12. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

- 12.1. Bên Bán cam kết:
- 12.1.1. Biệt Thự nêu tại Điều 1 của Hợp Đồng này không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm bán theo Pháp Luật Việt Nam;
- 12.1.2. Biệt Thự 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; và

12.1.3. Tuân thủ và thực hiện đúng tất cả các điều khoản và điều kiện quy định tại Hợp Đồng này.

12.2. Bên Mua cam kết:

12.2.1. Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Biệt Thự và Khu Phức Hợp;

12.2.2. Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Dự Án, Khu Phức Hợp, Biệt Thự theo yêu cầu của Bên Mua. Bên Mua đã đọc kỹ và hiểu rõ các nội dung, thông tin, quy định của các tài liệu và Hợp Đồng này (và các phụ lục đính của Hợp đồng). 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 Bên Mua thực hiện các nghĩa vụ thanh toán 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 cho Bên Bán theo Hợp Đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng này của Bên Mua thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với Các Bên;

12.2.4. Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của Pháp Luật Việt Nam để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua;

12.2.5. Bên Mua đã được thông báo về quyền tham khảo ý kiến các cố vấn thuế, pháp lý và tài chính độc lập để hiểu rõ các rủi ro, hạn chế và lợi ích của Hợp Đồng này đối với mình. Bên Mua thừa nhận có cơ hội tham khảo ý kiến các cố vấn trước khi ký kết Hợp Đồng;

12.2.6. Hợp Đồng này được ký kết theo các điều khoản và phụ lục của Hợp Đồng, không căn cứ vào bất kỳ thông tin hoặc cam đoan riêng biệt nào từ đại lý, cán bộ hoặc nhân viên của Bên Bán liên quan đến tính khả thi hoặc hiệu lực của giao dịch Biệt Thự, bao gồm các vấn đề về thuế, pháp lý, tài chính và quy hoạch bất động sản;

12.2.7. Bên Mua 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 Mua theo quy định pháp luật (bao gồm nhưng không giới hạn luật bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng) và/hoặc Hợp Đồng này, và Bên Mua hoàn toàn nhận thức được các quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm của mình theo Hợp Đồng này.

- 12.3. Việc ký kết Hợp Đồng này giữa Các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối và Các Bên cam kết tự chịu mọi tổn thất hoặc thiệt hại liên quan đến việc ký kết Hợp Đồng này.
- 12.4. Trong trường hợp một hoặc nhiều điều, khoản của 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 pháp luật Việt Nam, các điều, khoản còn lại của Hợp Đồng vẫn có hiệu lực thi hành. Các Bên sẽ thống nhất sửa đổi các điều, khoản, điểm bị tuyên vô hiệu hoặc không thể thi hành để phù hợp với quy định của pháp luật và ý chí của Các Bên.
- 12.5. Các Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng này.
- 12.6. Các cam kết khác:

Các Bên xác nhận và đồng ý rằng:

- 12.6.1 toàn bộ thiết kế của Dự Án, Khu Phức Hợp và Biệt Thự phụ thuộc vào bản chấp thuận sau cùng của Cơ Quan Nhà Nước;
- 12.6.2 tất cả những hình ảnh của Dự Án, Biệt Thự chỉ là những bản phác thảo và mang tính dự kiến. Việc phát triển Dự Án thực tế sau cùng của Biệt Thự, sẽ phụ thuộc vào các chấp thuận của Cơ Quan Nhà Nước và theo lựa chọn của Bên Bán 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 Bên Bán duy trì;
- 12.6.3 Việc chuyển nhượng Biệt Thự theo Hợp Đồng này chỉ áp dụng đối với phần diện tích sàn trong công trình xây dựng. Việc chuyển nhượng hoặc ghi nhận quyền sử dụng đất sẽ được thực hiện khi pháp luật Việt Nam cho phép và tùy thuộc vào sự chấp thuận, hướng dẫn của Cơ Quan Nhà Nước tại từng thời điểm;
- 12.6.4 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 mà áp dụng đối với Bên Bán trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này; và
- 12.6.5 Trong quá trình ký kết và thực hiện Hợp Đồng, Bên Bán sẽ thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết để tuân thủ các quy định về kinh doanh bất động sản theo pháp luật Việt Nam, và yêu cầu của Cơ Quan Nhà Nước tại từng thời điểm. Nếu cần thực hiện thủ tục bổ sung và/hoặc sửa đổi cấu trúc giao dịch theo hướng dẫn/yêu cầu của Cơ Quan Nhà Nước hoặc theo mẫu hợp đồng mới áp dụng cho giao dịch tương tự, Các Bên cam kết tôn trọng và tuân thủ các thỏa thuận, điều khoản của Hợp Đồng này và hợp tác để thực hiện các

phương án phù hợp với pháp luật và yêu cầu của Cơ Quan Nhà Nước theo đề xuất của Bên Bán.

12.7. Quyền Sở Hữu Trí Tuệ

Dự Án đang được mang tên là “Maia Resort Ho Tram” và nhãn hiệu hàng hóa này sẽ thuộc về Bên Bán trong mọi trường hợp. Bên Mua, bằng việc ký Hợp Đồng này thừa nhận rằng quyền đặt tên cho Dự Án là quyền được bảo lưu vĩnh viễn của Bên Bán, và Bên Bán có quyền được đặt tên, đổi tên Dự Án sang một nhãn hiệu khác tùy theo chiến lược kinh doanh hoặc theo quy định tại các Hợp Đồng chuyển giao quyền sử dụng nhãn hiệu mà Bên Bán ký với các chủ sở hữu nhãn hiệu. Bên Mua thừa nhận rằng, các nhãn hiệu được đặt cho Dự Án không phải là một phần của Hợp Đồng này, và Bên Mua không có bất kỳ quyền sở hữu, quyền sử dụng hoặc bất kỳ quyền lợi nào trong việc sử dụng tên của Dự Án hoặc bất kỳ nhãn hiệu hàng hóa nào được chuyển giao theo hợp đồng riêng giữa Bên Bán và bên chuyển giao.

Bên bán được treo biển của Dự Án mang tên “Maia Resort Ho Tram” hoặc bất kỳ biển quảng cáo nào khác, tên logo của Bên Bán và các bên thứ ba khác tại Dự Án nhằm tăng tiện ích và mỹ quan mà không gây ảnh hưởng đến việc sử dụng Biệt Thự của Bên Mua, không trái với quy định pháp luật và thiết kế Dự Án đã được phê duyệt;

ĐIỀU 13. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG

13.1. Các Bên nhất trí rằng “Sự Kiện Bất Khả Kháng” là bất kỳ sự kiện hoặc tình huống xảy ra ngoài tầm 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, mặc dù Bên bị ảnh hưởng 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:

13.1.1. chiến tranh, thiên tai hoặc thay đổi chính sách, pháp luật của Nhà nước;

13.1.2. 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 Hợp đồng này;

13.1.3. 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 Hợp đồng này;

13.1.4. 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.

13.2. 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 Hợp đồng này.

- 13.3. Khi xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng theo quy định tại Điều 13.1 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 Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để Bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp Đồng này.
- 13.4. Trong trường hợp xảy ra Sự kiện Bất Khả Kháng theo quy định tại Hợp đồng 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 13.5 và Điều 14.1.4 của Hợp Đồng này.
- 13.5. 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 Hợp đồng, thì mỗi Bên đều có quyền chấm dứt Hợp Đồng này bằng cách gửi cho Bên kia một thông báo chấm dứt bằng văn bản (“**Thông Báo Chấm Dứt**”). Theo đó, Hợp Đồng 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 Hợp Đồng. Việc chấm dứt Hợp đồng theo đúng các quy định tại Điều này không bị coi là vi phạm Hợp đồng.
- 13.6. 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 Hợp Đồng này.
- 13.7. Việc chấm dứt Hợp đồng do Sự kiện Bất khả kháng không ảnh hưởng đến quyền hoặc nghĩa vụ của các Bên đã phát sinh trước thời điểm chấm.

ĐIỀU 14. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

- 14.1. Các trường hợp chấm dứt Hợp Đồng:
- 14.1.1 Các Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng và sẽ lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt;
- 14.1.2 Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Hợp Đồng quy định tại Điều 11.1;
- 14.1.3 Bên Bán chậm bàn giao Biệt Thự theo Hợp đồng quy định tại Điều 11.2.1(a);
- 14.1.4 Theo quy định tại Điều 13.5;
- 14.1.5 Các trường hợp khác theo quy định của Hợp Đồng này (nếu có).

- 14.2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 14.1 này như sau:
- 14.2.1. Nếu Hợp Đồng này bị chấm dứt theo một điều khoản riêng biệt thì việc giải quyết các khoản thanh toán mà Bên Mua đã trả cho Bên Bán và các vấn đề khác của Hợp Đồng sẽ được thực hiện theo quy định của điều khoản đó.
- 14.2.2. Nếu Hợp Đồng này bị chấm dứt theo sự thỏa thuận giữa các Bên thì các Bên sẽ thỏa thuận bằng văn bản về các điều khoản và điều kiện để chấm dứt Hợp Đồng này.
- 14.3. Ngoại trừ các trường hợp quy định tại Hợp Đồng này, Các Bên nhất trí không Bên nào được phép đơn phương chấm dứt Hợp Đồng vì bất kỳ lý do nào mà không được sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên kia. Tuy nhiên, dù một Bên chấp thuận cho Bên kia chấm dứt Hợp Đồng này, Bên đó vẫn có quyền áp dụng các biện pháp chế tài đối với Bên kia theo quy định của Hợp Đồng này.
- 14.4. Không bị hạn chế, các quy định sau vẫn còn hiệu lực khi Hợp Đồng này chấm dứt: Điều 10.2.15, Điều 12.3, Điều 12.4, Điều 12.6.5, Điều 14, Điều 15, Điều 16.3, Điều 16.4, Điều 16.5, Điều 17, Điều 18 và Phụ Lục 8 (định nghĩa) cùng với các điều khoản khác về bản chất vẫn còn hiệu lực khi Hợp Đồng 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 15. THÔNG BÁO

- 15.1. 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 Bên Bán:

Căn cứ theo thông tin của Bên Bán nêu tại đầu Hợp Đồng.

Gửi cho Bên Mua:

Căn cứ theo thông tin của Bên Mua nêu tại đầu Hợp Đồng.

Hoặc

[Ông/Bà/Công Ty: Trong trường hợp nhiều bên cùng mua: Tên của Người Đại Diện Bên Mua và ghi nhận thông tin khớp với Điều 16.4 dưới đây]

Địa chỉ :

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

E-mail : []

Điện thoại : []

- 15.2. 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.
- 15.3. Mọi thông báo, đề nghị, yêu cầu hoặc thư từ giao dịch v.v. do Bên Bán gửi sẽ được xem là Bên Bán gửi đến mỗi Bên Mua trong trường hợp có nhiều bên cùng mua nếu đã gửi và được nhận bởi Người Đại Diện nêu trên.
- 15.4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp Đồng này phải 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 15.1, Điều 15.2 và Điều 15.3 và trong thời gian như sau:
- 15.4.1. Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
 - 15.4.2. Vào ngày thứ hai, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyên phát nhanh;
 - 15.4.3. 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.
- 15.5. Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị 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 16. CÁC THỎA THUẬN KHÁC

- 16.1. Chương Trình Cho Thuê: Bên Mua có quyền được lựa chọn để tham gia Chương Trình Cho Thuê.
- 16.2. Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu Biệt Thự
- 16.2.1 Theo quy định của Pháp Luật Việt Nam, chấp thuận của Cơ Quan Nhà Nước và sau khi Bên Bán đã nhận đầy đủ bộ hồ sơ hoàn thiện từ Bên Mua theo thông báo của Bên Bán, Bên Bán sẽ thay mặt và đại diện Bên Mua để nộp hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận.
 - 16.2.2 Trường hợp Cơ Quan Nhà Nước yêu cầu sửa đổi bổ sung bộ hồ sơ của Bên Mua, thì thủ tục đăng ký để xin cấp Giấy Chứng Nhận được xem như bắt đầu

kể từ ngày Bên Bán nhận được đầy đủ hồ sơ bổ sung của Bên Mua theo yêu cầu của Cơ Quan Nhà Nước.

- 16.2.3 Trường hợp Bên Mua không có mặt đúng thời gian và địa điểm như được Bên Bán thông báo hoặc không thực hiện đúng các hướng dẫn và yêu cầu của Cơ Quan Nhà Nước và/hoặc của Bên Bán, thì Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm về việc thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận bị kéo dài và Bên Mua sẽ thanh toán cho Bên Bán các chi phí và thiệt hại phát sinh do việc kéo dài thủ tục nói trên.
- 16.2.4 Bên Mua sẽ chịu và thanh toán mọi khoản phải trả cho Cơ Quan Nhà Nước liên quan đến việc mua bán Biệt Thự theo Hợp Đồng này và việc cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua, và các khoản thanh toán khác theo Hợp Đồng này. Trong trường hợp các khoản phải trả cho Cơ Quan Nhà Nước tăng lên do pháp luật thay đổi thì Bên Mua sẽ phải thanh toán các khoản tăng đó. Trường hợp Bên Mua không thanh toán các khoản phải trả cho Cơ Quan Nhà Nước vì bất kỳ lý do nào, thì Bên Bán có thể khấu trừ các khoản đó vào các khoản tiền mà Bên Bán và/hoặc Bên Điều Hành phải trả cho Bên Mua (nếu có).
- 16.2.5 Bên Mua công nhận rằng việc cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua, nội dung của Giấy Chứng Nhận (như diện tích Biệt Thự, diện tích đất, diện tích sử dụng chung, diện tích sử dụng riêng, mục đích sử dụng, thời hạn sử dụng và các nội dung, điều kiện khác của Giấy Chứng Nhận) và thời gian cấp Giấy Chứng Nhận sẽ phụ thuộc hoàn toàn vào quyết định của Cơ Quan Nhà Nước và quy định của Pháp Luật Việt Nam hiện hành. Bên Bán bằng nỗ lực của mình sẽ hỗ trợ Bên Mua trong việc xin cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của Pháp Luật Việt Nam. Bên Mua đồng ý rằng Bên Bán không chịu trách nhiệm cho bất kỳ sự chậm trễ nào trong việc cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Bên Mua đồng ý sẽ không khiếu nại, khiếu kiện Bên Bán về bất kỳ trách nhiệm hoặc yêu cầu thanh toán bất kỳ khoản phạt hoặc bồi thường nào liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận cũng như nội dung của Giấy Chứng Nhận.
- 16.2.6 Bên Bán sẽ gửi thông báo bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua sau khi Giấy Chứng Nhận được cấp ("**Thông báo Bàn giao GCN**"). Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại theo Hợp Đồng này, như được nêu tại Thông báo Bàn giao GCN trong thời hạn mười lăm (15) ngày kể từ ngày nhận được Thông báo Bàn giao GCN. Trường hợp Bên Mua thanh toán trễ hạn, Bên Bán, không làm ảnh hưởng đến các quyền khác theo Hợp Đồng này và Pháp Luật Việt Nam, có quyền:
- (a) yêu cầu Bên Mua thanh toán tiền lãi cho số tiền chậm trả theo quy định tại Hợp Đồng này;
 - (b) từ chối bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua;

- (c) khấu trừ số tiền đó và tiền lãi (nếu có) từ các khoản tiền Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua (nếu có).

16.2.7 Nếu GCNQSD và GCNĐT của Dự Án được gia hạn thêm một thời hạn sử dụng/hoạt động, và/hoặc được chuyển đổi mục đích sử dụng theo quy định của Pháp Luật Việt Nam, thì Bên Mua có quyền yêu cầu Bên Bán thực hiện để Bên Mua được gia hạn thời hạn sở hữu đối với Biệt Thự nếu được Pháp Luật Việt Nam cho phép và được Cơ Quan Nhà Nước chấp thuận. Tuy nhiên, Bên Mua sẽ thanh toán các phát sinh tương ứng về phí và/hoặc tiền thuê đất và/hoặc tiền sử dụng đất và/hoặc các khoản phải trả khác cho Cơ Quan Nhà Nước theo tỷ lệ mà Bên Bán phải trả cho Cơ Quan Nhà Nước để chuyển đổi mục đích sử dụng đất và/hoặc gia hạn thời hạn sử dụng đối khu đất của Dự Án để Bên Mua được gia hạn thời hạn sở hữu Biệt Thự.

16.3. Bảo mật và công bố công khai

16.3.1. Bảo Mật

- (a) Trong suốt thời hạn có hiệu lực của Hợp Đồng này và trong vòng hai mươi bốn (24) tháng kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng này, Các Bên không được tiết lộ bất cứ thông tin nào liên quan đến Hợp Đồng 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 16.3.1(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 Hợp Đồng này.

16.3.2. 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 Hợp Đồng 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 Hợp Đồng này bao gồm nhưng không giới hạn ở các câu hỏi liên quan đến Dự Án, Biệt Thự sẽ được một Bên gửi cho Bên kia theo cách thức được quy định tại Điều 15. Trong trường hợp này, nếu có bất kỳ sự bất đồng nào giữa Các Bên, thì Các Bên sẽ trước tiên cùng nhau giải quyết bằng thương lượng theo quy định tại Điều 17.

Trong mọi trường hợp bao gồm cả khi sự việc đang phát sinh và/hoặc đang giải quyết tranh chấp theo Điều 12, 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 ... gây ra tổn hại 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 Hợp Đồng này và trong trường hợp đó, Điều 11.1.2 của Hợp Đồng này sẽ được áp dụng.

- 16.4. Trong trường hợp Bên Mua có nhiều hơn một người, mọi tham chiếu đến Bên Mua trong Hợp Đồng này sẽ có nghĩa là từng người trong số họ và mọi nghĩa vụ và trách nhiệm của từng Bên Mua trong Hợp Đồng này là liên đới và riêng biệt. Bên Bán không có nghĩa vụ xác định trách nhiệm của từng Bên Mua nhưng có thể yêu cầu từng Bên Mua hoàn thành nghĩa vụ của họ hoặc toàn bộ nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng này. Để tránh nhầm lẫn, những người thuộc Bên Mua qua 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 Bên Bán về Biệt Thự ("**Người Đại Diện Bên Mua**") và mọi hành động do Người Đại Diện Bên Mua này thực hiện sẽ ràng buộc mọi người thuộc Bên Mua và Bên Bán không cần phải có bất kỳ sự đồng ý riêng nào của từng người thuộc Bên Mua.

Người Đại Diện Bên Mua :

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 : [...]

- 16.5. Việc một Bên không thực hiện hoặc trì hoãn thực hiện bất kỳ quyền hoặc đặc quyền nào theo Hợp Đồng 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 Hợp Đồng 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 Hợp Đồng này.

ĐIỀU 17. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

- 17.1. Hợp đồng này sẽ được hiểu, diễn giải và điều chỉnh theo Pháp Luật Việt Nam.
- 17.2. Bất cứ tranh chấp nào phát sinh từ và/hoặc liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng này, bao gồm nhưng không giới hạn các thắc mắc, khiếu nại liên quan đến việc giải nghĩa hoặc hiệu lực của Hợp Đồng 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 Mua chỉ định, một trọng tài viên do Bên Bán 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. 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.

- 17.3. 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 Mua, thì Bên Mua 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 Mua sẽ phải hoàn trả cho Bên Bán toàn bộ chi phí hợp lý mà Bên Bán đã chi ra để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, kể cả trong trường hợp Bên Mua rút đơn hoặc đơn yêu cầu bị bác.

ĐIỀU 18. THỜI ĐIỂM CÓ HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG

- 18.1. Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký kết như được ghi ở trên. Hợp Đồng này và 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 Hợp Đồng này. Hợp Đồng Đặt Cọc (nếu có) sẽ tự động chấm dứt vào ngày ký Hợp Đồng này và tiền đặt cọc mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng Đặt Cọc (nếu có) sẽ được chuyển thành một phần khoản thanh toán Tổng Giá Bán.
- 18.2. Hợp Đồng này có 18 (mười tám) điều, được lập thành 3 (ba) bản tiếng Việt và 2 (hai) bản tiếng Anh và có giá trị pháp lý như nhau. Bên Mua giữ 01 (một) bản tiếng Việt và 01 (một) bản tiếng Anh, Bên Bán giữ 02 (hai) bản tiếng Việt và 01 (một) bản tiếng Anh 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. 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. Kèm theo hợp đồng này là
- 18.3.1. Phụ Lục 1 về Mô Tả Biệt Thự có đính kèm 01 bản vẽ sơ đồ vị trí, 01 sơ đồ mặt bằng Biệt Thự và 01 bản danh mục vật liệu và thiết bị xây dựng Biệt Thự;
- 18.3.2. Phụ Lục 2 về Phí Quản Lý và Quỹ Chi Phí Tài Sản Cố Định (CAPEX);

- 18.3.3. Phụ Lục 3 về Tiến Độ Thanh Toán;
 - 18.3.4. Phụ Lục 4 về mẫu Biên Bản Bàn Giao Biệt Thự;
 - 18.3.5. Phụ Lục 5 về Nội Quy; và
 - 18.3.6. Phụ Lục 6 về quy định tổ chức hội nghị chủ sở hữu khu phức hợp lần đầu và thành lập ban đại diện;
 - 18.3.7. Phụ Lục 7 về Phần sở hữu chung, sở hữu riêng của các khu vực trong Khu Phức Hợp;
 - 18.3.8. Phụ Lục 8 về định nghĩa.
- 18.4. Các phụ lục đính kèm Hợp Đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Các Bên là nội dung không tách rời Hợp Đồng này và có hiệu lực thi hành đối với Các Bên.
- 18.5. Trong trường hợp Các Bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp Đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả Các Bên và đóng dấu hợp pháp của Các Bên (trừ trường hợp Bên Mua là cá nhân thì không phải đóng dấu của Bên Mua).

ĐỂ LÀM CHỨNG, HỢP ĐỒNG MUA BÁN BIỆT THỰ NÀY được các Bên ký kết vào ngày được nêu ở trang đầu tiên trên đây.

BÊN BÁN
CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN
DỰ ÁN HỒ TRÀM

BÊN MUA

NGUYỄN GIA ĐỨC

...

PHỤ LỤC 1

Mô Tả Biệt Thự

I. SƠ ĐỒ VỊ TRÍ

Xem bản vẽ đính kèm

II. SƠ ĐỒ MẶT BẰNG

Xem bản vẽ thiết kế mặt bằng đính kèm

III. VẬT LIỆU VÀ THIẾT BỊ CỦA BIỆT THỰ

Xem bảng đính kèm¹

IV. GHI CHÚ

Bất kể các quy định khác của Hợp Đồng, Các Bên qua đây xác nhận và đồng ý liên quan đến Biệt Thự như sau:

- Bên Bán, 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 Biệt Thự so với các chi tiết quy định tại Hợp Đồng này cũng như trong tài liệu tiếp thị và mô hình trưng bày mẫu; và
- Bên Bán 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 Bên Bán hoặc kiến trúc sư của Bên Bán cho là cần thiết mà không cần thông báo trước cho Bên Mua (trừ trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Biệt Thự khác với mô tả như đã nêu tại Mục III Phụ Lục 1 phải có thỏa thuận bằng văn bản với Bên Mua), 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.

¹ Lưu ý nội bộ, khi mô tả vật liệu và thiết bị của Biệt Thự, cần ghi chữ “hoặc tương đương”

PHỤ LỤC 2

Phí Quản Lý và Quỹ Chi Phí tài Sản Cố Định (CAPEX)

I. Dịch Vụ Quản Lý và Phí Quản Lý

1.1 Bên Mua đồng ý vô điều kiện và không hủy ngang chỉ định Bên Bán cung cấp các dịch vụ quản lý cho Biệt Thự và Các Khu Vực Chung, bao gồm nhưng không giới hạn các dịch vụ được mô tả dưới đây (“**Dịch Vụ Quản Lý**”); và Bên Bán, phụ thuộc vào các điều khoản được nêu tại Phụ Lục 2 này và việc Bên Mua thanh toán Phí Quản Lý, thông qua bên đại diện của mình là Bên Điều Hành, đồng ý cung cấp Dịch Vụ cho Biệt Thự và Các Khu Vực Chung như sau:

- (a) Duy trì tiện ích công cộng tại tất cả Khu Vực Chung
- (b) Đồ rác
- (c) Làm vệ sinh Khu Vực Chung
- (d) Làm vườn và duy trì cảnh quan cho Khu Vực Chung
- (e) Duy trì cảnh quan trong khuôn viên Biệt Thự, vệ sinh và bảo trì hồ bơi riêng của Biệt Thự
- (f) Sửa chữa & duy trì Khu Vực Chung và các dịch vụ bất động sản liên quan
- (g) cung cấp dịch vụ kỹ thuật cho Khu Vực Chung, xe buggy trong Khu Phức Hợp
- (h) Bố trí nhân viên để thực hiện các công việc quản lý về hành chính và an ninh tại Các Khu Vực Chung
- (i) Quản lý chung
- (j) Mua, thuê tất cả cây cảnh, thiết bị và máy móc cần thiết để quản lý và bảo trì Khu Phức Hợp
- (k) Các hạng mục và chi phí khác cần thiết cho việc quản lý, điều hành và bảo trì Khu Phức Hợp
- (l) Mua Bảo hiểm (toàn bộ tài sản và trách nhiệm chung đối với Các Khu Vực Chung)

1.2 Sửa chữa & duy trì trong Mục 1.1(f) trên đây được định nghĩa là bao gồm sửa chữa và duy trì (như Bên Bán có thể cho là cần phải thực hiện hoặc cần thiết theo toàn quyền quyết định của mình) các hạng mục sau đây:

- (i) Nhà máy xử lý chất thải
- (ii) Nhà máy xử lý nước và hệ thống ống dẫn
- (iii) Hệ thống tưới tiêu
- (iv) Trạm điện và bộ máy phát điện dự phòng
- (v) Hệ thống điện
- (vi) Hệ thống thông tin viễn thông
- (vii) Hệ thống nước chữa cháy và các thiết bị cứu hỏa liên quan
- (viii) Đường đi và hệ thống thoát nước mưa
- (ix) Hệ thống bảo vệ

- (x) Hệ thống chiếu sáng tại Khu Vực Chung
- (xi) Đồ đạc và thiết bị cho Khu Vực Chung
- (xii) Nhà phục vụ nhân viên và cung cấp các dịch vụ bất động sản
- (xiii) Các hạng mục khác và bất kỳ hạng mục nào như được Bên Bán quyết định tại từng thời điểm để vận hành và bảo trì Khu Phức Hợp đúng cách

- 1.3. Để tránh nhầm lẫn, các Dịch Vụ Quản Lý được cung cấp sẽ không bao gồm: các dịch vụ theo yêu cầu, như dịch vụ giặt ủi, vệ sinh, phục vụ xe, dịch vụ internet, dịch vụ tại khu spa và khu văn phòng, sử dụng các thiết bị giải trí và phim ảnh trong phòng, dịch vụ trông nhà, lau dọn nhà, dịch vụ quản gia, mua các tiện ích trong nhà, các dịch vụ bảo trì và sửa chữa các thiết bị trong nhà, dịch vụ điện thoại và thông tin liên lạc, dịch vụ diệt sâu bọ, dịch vụ hoa trong nhà.
- 1.4. Bên Mua đồng ý rằng Bên Bán sẽ có quyền bổ sung, bớt đi hoặc bằng cách khác thay đổi danh mục các Dịch Vụ quản lý ở trên và/hoặc thay đổi phương thức cung cấp các Dịch Vụ này với điều kiện là vẫn đáp ứng các Tiêu Chuẩn Thương Hiệu. Trong một vài trường hợp, một số Dịch Vụ có thể được tính phí riêng, bên cạnh việc thanh toán Phí Quản Lý.

II. Phí Quản Lý

- 2.1 Bên Mua mua Biệt Thự đồng ý thanh toán Phí Quản Lý ban đầu là [] .000 VND ([] ngàn đồng) trên mỗi mét vuông của diện tích đất của Biệt Thự hàng tháng, chưa bao gồm Thuế GTGT.
- 2.2 Thanh toán Phí Quản Lý:
- (a) Trước khi nhận bàn giao Biệt Thự, Bên Mua đồng ý thanh toán khoản tiền Phí Quản Lý cho ba (3) tháng đầu theo quy định của Hợp Đồng này;
 - (b) Phí Quản Lý sẽ được thanh toán trước hàng quý và sẽ được giữ nguyên không thay đổi trong năm đầu tiên kể từ Ngày Bàn Giao Thực Tế và sau đó sẽ được xem xét lại hàng năm. Việc thanh toán Phí Quản Lý sẽ được thực hiện trong 15 (mười lăm) ngày đầu tiên đầu mỗi quý.
- 2.3 Trong trường hợp Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán Phí Quản Lý, không phương hại đến các quyền và biện pháp khác mà Bên Bán được quyền áp dụng theo Nội Quy và Pháp Luật Việt Nam, Bên Bán thông qua Bên Điều Hành có quyền:

- (a) Thu tiền lãi quá hạn tính trên khoản tiền chưa thanh toán theo Lãi Suất Áp Dụng được tính bắt đầu từ ngày đến hạn phải thanh toán đến ngày thực trả số tiền quá hạn đó; và
 - (b) Ngưng cung cấp điện nước hoặc bất kỳ tiện ích nào khác cùng với Dịch Vụ Quản Lý cho đến khi Bên Mua thanh toán đầy đủ.
- 2.4 Bên Mua đồng ý rằng trên cơ sở phí thực tế phát sinh, Bên Bán có quyền quy định và điều chỉnh Phí Quản Lý hàng năm trong phạm vi Bên Bán cho là cần thiết để trang trải các chi phí và duy trì tài sản theo các Tiêu Chuẩn Thương Hiệu với điều kiện tỷ lệ tăng Phí Quản Lý sẽ không quá 5% so với Phí Quản Lý của năm liền kề trước đó và việc điều chỉnh Phí Quản Lý sẽ được thông báo bằng văn bản trước ít nhất 03 tháng cho Bên Mua. Bên Mua đồng ý thông báo điều chỉnh Phí Quản Lý đáp ứng các điều kiện của điều khoản này sẽ có tính ràng buộc và áp dụng đối với Bên Mua.

III. Quỹ Chi Phí Tài Sản Cố Định (CAPEX)

- 3.1. **Quỹ Chi Phí Tài Sản Cố Định (CAPEX)** có nghĩa là số tiền ban đầu có giá trị tương đương với tổng phí bảo trì của tất cả các biệt thự và căn hộ khách sạn thuộc Khu Phức Hợp (cụ thể, (i) phí bảo trì đối với căn hộ khách sạn là hai (2) phần trăm (%) giá bán / giá thuê và (ii) phí bảo trì đối với biệt thự là một (1) phần trăm (%) giá bán/ giá thuê).
- 3.2. Bên Mua đồng ý thanh toán Phí Bảo Trì cho Bên Bán theo quy định của Hợp Đồng;
- 3.3. Hàng năm hoặc định kỳ tùy thuộc vào quyết định của Bên Bán, Bên Bán sẽ thuê một bên thứ ba, thay mặt cho Bên Mua và bằng chi phí của Quỹ Chi Phí Tài Sản Cố Định, tiến hành kiểm tra toàn diện về kết cấu và thẩm mỹ của Biệt Thự và Các Khu Vực Chung, đồng thời lập báo cáo kiểm tra đầy đủ. Căn cứ báo cáo này, Bên Bán sẽ quyết định các khoản chi phí dự tính liên quan đến Chi Phí Bảo Trì (như định nghĩa tại mục 3.4 dưới đây) và chương trình quản lý và bảo trì theo đề xuất và xác định của Bên Bán và thông báo cho Bên Mua biết về các khoản đó.
- 3.4. Bên Mua đồng ý một cách không điều kiện và không hủy ngang rằng Bên Bán và/hoặc những nhà thầu được chỉ định của Bên Bán sẽ chịu trách nhiệm sử dụng Quỹ Chi Phí Tài Sản Cố Định (CAPEX) và hoặc các nguồn đóng góp khác của quỹ để chi trả cho các chi phí sau đây (sau đây gọi là “**Chi Phí Bảo Trì**”): chi phí cho việc đại tu và/hoặc cải tạo nhiều bộ phận/hệ thống khác nhau của các biệt thự hoặc căn hộ khách sạn thuộc Khu Phức Hợp, Các Khu Vực Chung và các kết cấu, thiết bị đi kèm (trừ các thiết bị nội thất, các chi phí bảo trì và sửa chữa bên trong các biệt thự hoặc căn hộ khách sạn thuộc

Khu Phúc Hợp), và được ghi nhận là tài sản được phép khấu hao (không phải là chi phí hoạt động) theo các nguyên tắc kế toán chung, bao gồm nhưng không giới hạn ở việc bảo trì tòa nhà căn hộ khách sạn, thay thế các hệ thống cung cấp dịch vụ, điều hòa không khí, điện, nước, phòng cháy, sơn lại tường ngoại thất/thay đá ốp mặt tường ngoài, mái, máng xối, bề mặt ngoại thất tòa nhà, cửa sổ, cửa ra vào, đèn và thiết bị điện, đường đi bộ, đường lái xe và các cải tạo ngoại thất khác và các mục tương tự, và cũng bao gồm các việc cải tạo khác của các biệt thự hoặc tòa nhà căn hộ khách sạn, căn hộ khách sạn thuộc Khu Phúc Hợp, Các Khu Vực Chung nhằm duy trì chất lượng bề mặt tòa nhà. Chi Phí Bảo Trì sẽ phụ thuộc vào việc đóng góp Quỹ Chi Phí Tài Sản Cố Định (CAPEX) và không thuộc phần Phí Quản Lý.

- 3.5. Trong trường hợp Quỹ Chi Phí Tài Sản Cố Định (CAPEX) không đủ chi trả cho các khoản Chi Phí Bảo Trì, Bên Bán sẽ xác định và phân bổ hợp lý các khoản đóng góp cần thiết của Bên Mua cho các công việc cần thực hiện đó dựa trên diện tích đất của Biệt Thự hoặc diện tích xây dựng của Biệt Thự và Bên Mua đồng ý sẽ thanh toán đầy đủ và kịp thời các khoản đóng góp đó trong thời hạn trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày Bên Bán có thông báo về việc này. Trong trường hợp bán, chuyển nhượng hoặc chuyển giao căn hộ khách sạn hoặc biệt thự, thì số tiền còn lại trong Quỹ Chi Phí Tài Sản Cố Định (CAPEX) sẽ vẫn thuộc về Quỹ Chi Phí Tài Sản Cố Định (CAPEX).

IV. Cam kết khác:

- 4.1 Bên Mua đồng ý sẽ không chỉ định bất kỳ đơn vị quản lý nào khác ngoài Bên Bán, để quản lý và bảo trì Biệt Thự và Các Khu Vực Chung theo quy định tại Phụ Lục 2 này.
- 4.2 Để thực hiện các Dịch Vụ Quản Lý và các dịch vụ khác thông qua đại diện của Bên Bán hoặc Bên Điều Hành theo quy định tại Phụ Lục 2 này, Bên Mua cam kết và đồng ý rằng (i) Bên Bán sẽ có quyền chỉ định Bên Điều Hành để đại diện Bên Bán thực hiện và/hoặc giám sát việc thực hiện các nghĩa vụ quản lý và bảo trì của Bên Bán; (ii) Bên Bán hoặc Bên Điều Hành sẽ có quyền ra vào Biệt Thự mà không có cản trở hoặc quấy nhiễu nào trong trường hợp Bên Bán hoặc Bên Điều Hành xét thấy cần thiết trong quá trình vận hành Khu Phúc Hợp.
- 4.3 Bên Mua sẽ thông báo bằng văn bản cho Bên Bán nếu Biệt Thự được tiếp thị để bán hoặc bằng cách khác sẽ được chuyển nhượng hoặc chuyển giao. Bên Mua hiểu và đồng ý rằng các quy định liên quan đến quản lý và bảo trì Biệt Thự và Khu Phúc Hợp như quy định trong Phụ Lục 2 và Hợp Đồng này sẽ được chuyển nhượng hoặc chuyển giao khi Biệt Thự được bán, chuyển nhượng hoặc chuyển giao. Việc bán, chuyển nhượng hoặc chuyển giao Biệt Thự sẽ không giải trừ Bên Mua khỏi bất cứ trách nhiệm nào theo Phụ Lục 2

và Hợp Đồng này phát sinh trước thời điểm bán, chuyển nhượng hoặc chuyển giao nói trên, đồng thời bất kỳ người nào sau đó sở hữu Biệt Thự sẽ chịu ràng buộc theo quy định của Phụ Lục 2 và Hợp Đồng này và có nghĩa vụ thanh toán bất cứ chi phí nào phải trả theo Phụ Lục 2 và Hợp Đồng này phát sinh trước hoặc sau khi bán, chuyển nhượng hoặc chuyển giao như nói trên.

- 4.4 Các khoản chi phí của Phí Quản Lý và Chi Phí Bảo Trì sẽ được kiểm toán độc lập vào mỗi cuối năm tài chính. Hàng năm, Bên Điều Hành sẽ lập ngân sách hàng năm cho Phí Quản Lý và Chi Phí Bảo Trì của năm tiếp theo.

DRAFT

PHỤ LỤC 3
Tiến Độ Thanh Toán - Mã căn: ...

DRAFT

PHỤ LỤC 4

Mẫu Biên Bản Bàn Giao Biệt Thự

(mẫu dự kiến ban đầu, có thể được thay đổi theo thông báo của Bên Bán tùy từng thời điểm)

1. **CÔNG TY TNHH DỰ ÁN HỒ TRÀM (“Bên Bán”)** 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] (“Bên Mua”)**

CMND/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 Bên Mua là công ty)
 Chức vụ :

cùng xác nhận rằng vào ngày ____ tháng ____ năm _____, Biệt Thự trong Khu Phức Hợp đã được bàn giao cho Bên Mua với chi tiết cụ thể như sau:

A. SƠ ĐỒ VỊ TRÍ

Xem bản vẽ đính kèm

B. MÔ TẢ BIỆT THỰ

1. Biệt Thự số :
2. Loại Biệt Thự : [thuộc Chương trình Cho thuê không]
3. Diện Tích Biệt Thự :
 - (a) Diện Tích Sàn Xây Dựng : m2
 - (b) Diện Tích Sử Dụng : m2
 - (c) Diện Tích Đất của khuôn viên đất xây dựng Biệt Thự: m2

C. VẬT LIỆU VÀ THIẾT BỊ CỦA BIỆT THỰ

Mọi vật liệu và thiết bị của Biệt Thự theo quy định tại Điều 1 và Phụ Lục 1 của Hợp Đồng Mua Bán Biệt Thự ngày [•] (“**Hợp Đồng**”) đã được Bên Bán bàn giao đầy đủ cho Bên Mua mà không có khiếm khuyết hoặc hư hỏng và theo đúng quy định của Hợp Đồng đã ký kết giữa Các Bên. Vào ngày này, Bên Bán cũng đã bàn giao chìa khóa của Biệt Thự trên cho Bên Mua.

Công Ty TNHH Dự Án Hồ Tràm

Công Ty/Ông/Bà _____

Họ tên: _____

Họ tên: _____

Chức vụ: _____

DRAFT

PHỤ LỤC 5

Nội Quy

(Điều khoản ban đầu, Bên Bán/Bên Cho Thuê bảo lưu quyền thay đổi)

I. ĐỊNH NGHĨA VÀ GIẢI THÍCH THUẬT NGỮ

1.1 Định nghĩa

Các từ ngữ nêu trong Nội Quy này sẽ được định nghĩa như sau:

Ban Đại Diện Là ban đại diện thay mặt cho các Bên Mua/Bên Thuê trong Khu Phức Hợp được thành lập do Bên Mua/Bên Thuê bầu chọn và có các chức năng như được quy định tại Phụ Lục 6 HĐMB/Hợp Đồng Thuê Dài Hạn.

Bảo Trì Tòa Nhà Căn Hộ Khách Sạn là việc duy tu, bảo dưỡng Tòa Nhà Căn Hộ Khách Sạn theo định kỳ và sửa chữa khi có hư hỏng nhằm duy trì chất lượng Tòa Nhà Căn Hộ Khách Sạn; hoạt động bảo trì Tòa Nhà Căn Hộ Khách Sạn bao gồm việc kiểm tra, quan trắc, kiểm định chất lượng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa định kỳ và sửa chữa lớn phần xây Tòa Nhà Căn Hộ Khách Sạn; kiểm tra, duy trì hệ thống an toàn phòng cháy, chữa cháy; thay thế các linh kiện hoặc các thiết bị sử dụng chung của Tòa Nhà Căn Hộ Khách Sạn

Bên Bán/Bên Cho Thuê là CÔNG TY TNHH DỰ ÁN HỒ TRÀM, được thành lập và tồn tại hợp lệ theo Luật Pháp nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam, có địa chỉ pháp lý tại ấp Hồ Tràm, xã Hồ Tràm, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam (địa chỉ cũ: Ấp Hồ Tràm, Xã Phước Thuận, Huyện Xuyên Mộc, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Việt Nam) theo Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh Nghiệp số 3500856718 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 12 tháng 3 năm 2008 và được sửa đổi vào từng thời điểm, bao gồm những người kế nhiệm hoặc những người nhận chuyển nhượng với điều kiện là người kế nhiệm hoặc người nhận chuyển nhượng đó được Bên Bán/Bên Cho Thuê liên ngay trước đó chỉ định làm Bên Bán/Bên Cho Thuê.

Lãi Suất Áp Dụng	có nghĩa là 0,03% (không phải không ba phần trăm)/ ngày.
Nội Quy	có nghĩa là bản quy tắc và nội quy này của Khu Phúc Hợp (như định nghĩa dưới đây) do Bên Bán/Bên Cho Thuê ban hành và có thể được Bên Bán/Bên Cho Thuê sửa đổi bổ sung theo từng thời điểm.
Bên Điều Hành	nghĩa là một đơn vị vận hành thứ ba do Bên Bán/Bên Cho Thuê chỉ định hoặc bổ nhiệm vào từng thời điểm để thực hiện việc quản lý, bảo trì Khu Phúc Hợp và vận hành Chương Trình Cho Thuê (như định nghĩa dưới đây).
Bên Mua/Bên Thuê	là bất kỳ cá nhân/doanh nghiệp nào (bao gồm những người kế nhiệm và người nhận chuyển nhượng của cá nhân/doanh nghiệp đó) với tư cách là bên mua hoặc bên thuê theo HĐMB/Hợp Đồng Thuê Dài Hạn (như được định nghĩa dưới đây) đối với Biệt Thự hoặc Căn Hộ Khách Sạn (như được định nghĩa dưới đây).
Biệt Thự hoặc Căn Hộ Khách Sạn	là có nghĩa là Biệt Thự hoặc Căn Hộ Khách Sạn trong Khu Phúc Hợp, có mô tả tại HĐMB/Hợp Đồng Thuê Dài Hạn.
Các Khu Vực Chung	có nghĩa là tất cả các khu vực và tiện ích kèm theo bên trong và bên ngoài Khu Phúc Hợp như được nêu tại Phụ Lục 7 của HĐMB/Hợp Đồng Thuê Dài Hạn.
Chi Phí Bảo Trì	chi phí cho việc đại tu và/hoặc cải tạo nhiều bộ phận/hệ thống khác nhau của các biệt thự hoặc tòa nhà căn hộ khách sạn thuộc Khu Phúc Hợp, Các Khu Vực Chung và các kết cấu, thiết bị đi kèm (trừ các thiết bị nội thất, các chi phí bảo trì và sửa chữa bên trong các biệt thự hoặc căn hộ khách sạn thuộc Khu Phúc Hợp), và được ghi nhận là tài sản được phép khấu hao (không phải là chi phí hoạt động) theo các nguyên tắc kế toán chung, bao gồm nhưng không giới hạn ở việc Bảo Trì Tòa Nhà Căn Hộ Khách Sạn, thay thế các hệ thống cung cấp dịch vụ, điều hòa

không khí, điện, nước, phòng cháy, sơn lại tường ngoại thất/thay đá ốp mặt tường ngoài, mái, máng xối, bề mặt ngoại thất tòa nhà, cửa sổ, cửa ra vào, đèn và thiết bị điện, đường đi bộ, đường lái xe và các cải tạo ngoại thất khác và các mục tương tự, và cũng bao gồm các việc cải tạo khác của các biệt thự hoặc căn hộ khách sạn thuộc Khu Phúc Hợp, Các Khu Vực Chung nhằm duy trì chất lượng bề mặt tòa nhà.

Chương Trình Cho Thuê có nghĩa là hai (2) Chương Trình Cho Thuê riêng biệt, một dành cho Căn Hộ Khách Sạn, gọi là “Chương Trình Cho Thuê Căn Hộ Khách Sạn” và một dành cho Biệt Thự, gọi là “Chương Trình Cho Thuê Biệt Thự”, trong đó doanh thu và chi phí của từng Chương Trình Cho Thuê sẽ được tính riêng biệt.

Dịch Vụ Quản Lý có nghĩa là dịch vụ quản lý do Bên Bán/Bên Cho Thuê cung cấp theo Phụ Lục 2 HĐMB/Hợp Đồng Thuê Dài Hạn.

Giá Ngày có nghĩa là giá công bố chính thức (không bao gồm các chương trình khuyến mại, giảm giá) của loại phòng tương ứng với Căn Hộ Khách Sạn hoặc Biệt Thự cho một ngày nhất định do Bên Bán/Bên Cho Thuê hoặc Bên Điều Hành xác định.

HĐMB/Hợp Đồng Thuê Dài Hạn có nghĩa là hợp đồng cho việc mua bán hoặc hợp đồng cho việc dài hạn (tùy trường hợp áp dụng) đối với các biệt thự, căn hộ khách sạn trong Khu Phúc Hợp được ký giữa Bên Bán/Bên Cho Thuê và Bên Mua/Bên Thuê.

Hồ Sơ Pháp Lý có nghĩa là hồ sơ pháp lý của Khu Phúc Hợp như được nêu tại HĐMB/Hợp Đồng Thuê Dài Hạn

Hợp Đồng Chương Trình Cho Thuê có nghĩa là hợp đồng được ký giữa Bên Mua/Bên Thuê và Bên Bán/Bên Cho Thuê, và bao gồm bất kỳ sửa đổi và bổ sung của hợp đồng chương trình cho thuê này, theo đó Biệt Thự hoặc Căn Hộ Khách Sạn của Bên Mua/Bên Thuê sẽ được đưa vào và tuân thủ các điều khoản và điều kiện của từng Chương Trình Cho

Thuê riêng biệt áp dụng với Biệt Thự hoặc Căn Hộ Khách Sạn; Bên Mua/Bên Thuê mua hoặc thuê Căn Hộ Khách Sạn hoặc Biệt Thự có thể sẽ được yêu cầu ký kết Hợp Đồng Chương Trình Cho Thuê.

Khách

có nghĩa là những khách có trả tiền để lưu trú tại căn Hộ Khách Sạn hoặc Biệt Thự, nhưng không phải các Bên Mua/Bên Thuê hoặc các Khách Mời Của Bên Mua/Bên Thuê.

Khách Mời Của Bên Mua/ Bên Thuê

là bất kỳ người nào ngoài Bên Mua/Bên Thuê sử dụng Căn Hộ Khách Sạn, Biệt Thự trong thời gian ngắn hạn hoặc dài hạn dưới bất kỳ hình thức nào, bao gồm nhưng không giới hạn (i) các thành viên trong gia đình hoặc người giúp việc (nếu có) của Bên Mua/Bên Thuê; và/hoặc (ii) khách thăm/khách mời của Bên Mua/Bên Thuê bao gồm cả nhà thầu; và/hoặc (iii) bất kỳ người nào khác được Bên Mua/Bên Thuê chấp thuận cho vào, hoặc sử dụng Căn Hộ Khách Sạn, Biệt Thự dù là ngắn hạn hay dài hạn.

Khu Phức Hợp

có nghĩa là dự án Biệt Thự và căn hộ khách sạn Maia Fusion Resort Ho Tram tại Ấp Hồ Tràm, Xã Hồ Tràm, Thành phố Hồ Chí Minh (hoặc một tên khác do Bên Bán/Bên Cho Thuê quyết định) theo Hồ Sơ Pháp Lý.

Luật Pháp Việt Nam

có nghĩa 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.

Phí Bảo Trì

có nghĩa là khoản phí bảo trì mà Bên Mua/Bên Thuê thanh toán cho Bên Bán/Bên Cho Thuê theo HĐMB/Hợp Đồng Thuê Dài Hạn.

Phí Quản Lý

có nghĩa là khoản phí mà Bên Mua/Bên Thuê phải trả cho Bên Bán/Bên Cho Thuê đối với

Dịch Vụ Quản Lý theo Phụ Lục 2 HĐMB/Hợp Đồng Thuê Dài Hạn.

Quỹ Chi Phí Tài Sản Cố Định (CAPEX)

có nghĩa là số tiền ban đầu có giá trị tương đương với tổng Phí Bảo Trì của tất cả các Biệt Thự và Căn Hộ Khách Sạn thuộc Khu Phức Hợp.

Tiêu Chuẩn Thương Hiệu

là các tiêu chuẩn vận hành được áp dụng bởi Bên Bán/Bên Cho Thuê/Bên Điều Hành để quản lý và vận hành Khu Phức Hợp, tùy thuộc vào thương hiệu của Khu Phức Hợp được Bên Bán/Bên Cho Thuê xác định tùy từng thời điểm;

Tòa Nhà Căn Hộ Khách Sạn

có nghĩa là tòa nhà tọa lạc trong Khu Phức Hợp, trong đó có Căn Hộ Khách Sạn.

1.2 Diễn Giải

Trong Nội Quy này, trừ khi ngữ cảnh yêu cầu khác:

1.2.1 các từ chỉ số nhiều cũng bao gồm số ít và ngược lại;

1.2.2 các từ chỉ một giống cũng bao gồm mọi giống; và

1.2.3 các từ “khác”, “bao gồm/kể cả” và “cụ thể/đặc biệt” không làm giới hạn tính tổng quát của bất kỳ từ nào đứng trước và không được hiểu là bị giới hạn trong cùng loại với từ đứng trước nếu có thể hiểu theo một nghĩa rộng hơn.

II. BẢN NỘI QUY

Bên Bán/Bên Cho Thuê và Bên Mua/Bên Thuê đồng ý rằng Khu Phức Hợp sẽ là một cộng đồng hài hòa và phát triển với môi trường sống với tiêu chuẩn chất lượng cao cấp. Các Biệt Thự và Căn Hộ Khách Sạn trong Chương Trình Cho Thuê sẽ được quản lý và điều hành bởi Bên Bán/Bên Cho Thuê hoặc Bên Điều Hành theo Tiêu Chuẩn Thương Hiệu. Để thành lập và duy trì cộng đồng này, tất cả các bên bao gồm Các Bên Mua/Bên Thuê của Biệt Thự hoặc Căn Hộ Khách Sạn không tham gia Chương Trình Cho Thuê đồng ý tuân thủ đầy đủ các điều khoản và điều kiện của Nội Quy này, và các bản sửa đổi của Nội Quy được Bên Bán/Bên Cho Thuê ban hành và sửa đổi bổ sung theo từng thời điểm theo quyết định của Bên Bán/Bên Cho Thuê. Một số điều kiện trong Nội Quy sẽ có hiệu lực thấp hơn Hợp Đồng Chương Trình Cho Thuê, trong trường hợp Bên Mua/Bên Thuê tham gia vào Chương Trình Cho Thuê, các điều khoản của Hợp Đồng Chương Trình Cho Thuê sẽ được ưu tiên áp dụng.

III. MỤC ĐÍCH

Nội Quy này được xây dựng và ban hành nhằm các mục đích sau:

- 3.1. Tăng cường bảo vệ các lợi ích và bảo đảm an toàn cho Bên Mua/Bên Thuê, Khách Mời Của Bên Mua/Bên Thuê và Khách;
- 3.2. Nâng cao chất lượng cuộc sống của Bên Mua/Bên Thuê, Khách Mời Của Bên Mua/Bên Thuê và Khách;
- 3.3. Duy trì an toàn và bảo đảm an toàn, vệ sinh môi trường, an toàn sức khỏe và chất lượng của Khu Phức Hợp, Các Khu Vực Chung;
- 3.4. Nâng cao giá trị của Căn Hộ Khách Sạn, Biệt Thự và Khu Phức Hợp; làm tăng Giá Ngày vì lợi ích của các Bên Mua/Bên Thuê tham gia Chương Trình Cho Thuê bằng việc không cho phép Các Bên Mua/Bên Thuê quảng cáo cho thuê Biệt Thự hoặc Căn Hộ Khách Sạn của mình, dù có tham gia Chương Trình Cho Thuê hay không;
- 3.5. được áp dụng để giải quyết tranh chấp phát sinh từ và liên quan đến quản lý và sử dụng Khu Phức Hợp.

Tùy thuộc vào các yêu cầu thực tế, Nội Quy này có thể được Bên Bán/Bên Cho Thuê tiến hành sửa đổi hoặc điều chỉnh tùy từng thời điểm.

IV. PHẠM VI ÁP DỤNG VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC BÊN

4.1. Phạm vi áp dụng

Nội Quy này được áp dụng cho tất cả Bên Mua/Bên Thuê, Khách Mời Của Bên Mua/Bên Thuê, Khách và Bên Bán/Bên Cho Thuê. Trong mọi trường hợp và không có ngoại lệ, Các Bên Mua/Bên Thuê và Khách Mời Của Bên Mua/Bên Thuê phải luôn thực hiện nghiêm chỉnh tất cả các điều khoản nêu trong Nội Quy này. Các Bên Mua/Bên Thuê có các nghĩa vụ sau đây và phải bảo đảm rằng:

- 4.1.1. Những Khách Mời Của Bên Mua/Bên Thuê đều được phổ biến và hiểu rõ Nội Quy này và luôn chấp hành nghiêm chỉnh tất cả các điều khoản nêu trong Nội Quy trong mọi trường hợp và không có ngoại lệ;
- 4.1.2. Các Bên Mua/Bên Thuê phải kịp thời khắc phục và chịu trách nhiệm đối với những vi phạm đối với Nội Quy do chính họ hoặc Khách Mời Của Bên Mua/Bên Thuê của Bên Mua/Bên Thuê gây ra bất kể là (những) vi phạm này có được Bên Bán/Bên Cho Thuê thông báo hay không.

4.2. Quyền và trách nhiệm của Bên Bán/Bên Cho Thuê

4.2.1 Tại bất kỳ thời điểm nào mà Bên Bán/Bên Cho Thuê xem là phù hợp, Bên Bán/Bên Cho Thuê theo toàn quyền quyết định của mình sẽ có quyền thực hiện tất cả hoặc bất kỳ hành động nào cũng như thực thi tất cả hoặc bất kỳ quyền nào sau đây:

- (a) chỉ định hoặc bổ nhiệm hoặc thay thế Bên Điều Hành;
- (b) sau khi đã thông báo cho Bên Mua/Bên Thuê, tạm ngưng hoặc ngừng cấp điện, nước và tất cả các Dịch Vụ Quản Lý khác cho Căn Hộ Khách Sạn hoặc Biệt Thự nếu Bên Mua/Bên Thuê hoặc bất kỳ các Khách Mời Của Bên Mua/Bên Thuê có vi phạm nghiêm trọng Nội Quy, các nghĩa vụ liên quan đến việc quản lý và bảo trì Căn Hộ Khách Sạn hoặc Biệt Thự và/hoặc Khu Phức Hợp nêu tại HĐMB/Hợp Đồng Thuê Dài Hạn, Hợp Đồng Chương Trình Cho Thuê (tùy từng trường hợp cụ thể) và/hoặc quy định của Pháp Luật Việt Nam. Vi phạm nghiêm trọng sẽ do bên Điều Hành hoặc Bên Bán/Bên Cho Thuê xác định;
- (c) Các quyền khác như được liệt kê tại HĐMB/Hợp Đồng Thuê Dài Hạn, các Phụ Lục kèm theo và theo quy định của Pháp Luật Việt Nam.

4.2.2 Tùy theo quy định của Nội Quy này, Bên Bán/Bên Cho Thuê sẽ chịu trách nhiệm:

- (a) hướng dẫn việc sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị trong Khu Phức Hợp cho các Bên Mua/Bên Thuê;
- (b) thúc đẩy Bên Mua/Bên Thuê, Khách Mời Của Bên Mua/Bên Thuê và Khách thực hiện Nội Quy này;
- (c) Thực hiện đúng và đầy đủ dịch vụ theo quy định tại Nội Quy, Dịch Vụ Quản Lý, đảm bảo duy trì Các Khu Vực Chung trong Khu Phức Hợp luôn trong tình trạng hoạt động tốt.
- (d) Bàn giao hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài của Khu Phức Hợp cho cơ quan quản lý chuyên ngành địa phương theo quy định pháp luật.
- (e) Duy trì, bảo dưỡng khu vực thuộc sở hữu và sử dụng riêng của mình; chịu trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì không đầy đủ hoặc không thực hiện gây thiệt hại cho chủ sở hữu khác.

- (f) Phối hợp với Ban Đại Diện (trưởng hợp Ban Đại Diện chưa được bầu thì Bên Bán chịu trách nhiệm chính) trong các công việc sau:
- Giải quyết khó khăn, vướng mắc trong công tác quản lý, sử dụng Khu Phức Hợp;
 - Nhắc nhở, đôn đốc các chủ sở hữu và người sử dụng Khu Phức Hợp tuân thủ Nội Quy;
 - Tiếp nhận và tổng hợp ý kiến, kiến nghị của chủ sở hữu và người sử dụng Khu Phức Hợp liên quan đến quản lý, sử dụng, cung cấp dịch vụ tại Khu Phức Hợp để phối hợp cùng cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan xem xét, giải quyết;
 - Phối hợp với chính quyền địa phương trong việc xây dựng nếp sống văn minh, giữ gìn trật tự, an toàn xã hội tại Khu Phức Hợp.
- (g) Mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc theo quy định của pháp luật về phòng cháy chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm theo quy định của HĐMB/Hợp Đồng Thuê.
- (h) Các nghĩa vụ khác như được liệt kê tại HĐMB/Hợp Đồng Thuê Dài Hạn, các Phụ Lục kèm theo và theo quy định của Pháp Luật Việt Nam.

4.3. Quyền và trách nhiệm của Bên Điều Hành

- 4.3.1 Thay mặt Bên Mua/Bên Cho Thuê, thu và quản lý, theo dõi và giám sát việc thu và nhận tất cả các khoản mà Bên Mua/Bên Thuê phải trả theo các quy định của Nội Quy.
- 4.3.2 thúc đẩy Bên Mua/Bên Thuê, Khách Mời Của Bên Mua/Bên Thuê và Khách thực hiện Nội Quy này.
- 4.3.3 theo quyết định Bên Bán/Bên Cho Thuê, tạm ngưng hoặc ngừng cấp điện, nước và tất cả các Dịch Vụ Quản Lý khác cho Căn Hộ Khách Sạn hoặc Biệt Thự nếu Bên Mua/Bên Thuê hoặc bất kỳ các Khách Mời Của Bên Mua/Bên Thuê có vi phạm nghiêm trọng Nội Quy, các nghĩa vụ liên quan đến việc quản lý và bảo trì Căn Hộ Khách Sạn hoặc Biệt Thự và/hoặc Khu Phức Hợp nêu tại HĐMB/Hợp Đồng Thuê Dài Hạn, Hợp Đồng Chương Trình Cho Thuê (tùy từng trường hợp cụ thể) và/hoặc quy định của Pháp Luật Việt Nam sau thông báo bằng văn bản của Bên Bán/Bên Cho Thuê. Vi phạm nghiêm trọng sẽ do Bên Bán/Bên Cho Thuê hoặc Bên Điều Hành xác định.
- 4.3.4 Quản lý và điều hành chung mọi hoạt động của Khu Phức Hợp, Các Khu Vực Chung, xem xét và thực hiện những sửa đổi phù hợp hay cần thiết đối với Nội Quy vào từng thời điểm.

4.4. Quyền và trách nhiệm của Bên Mua/Bên Thuê

4.4.1 Trừ khi có thỏa thuận khác trong HĐMB/Hợp Đồng Thuê Dài Hạn, hoặc Hợp Đồng Chương Trình Cho Thuê, Bên Mua/Bên Thuê sẽ có quyền:

- (a) sử dụng Các Khu Vực Chung tùy thuộc vào các quy định của Nội Quy và quy định của HĐMB/Hợp Đồng Thuê Dài Hạn;
- (b) Bên Mua/Bên Thuê của Biệt Thự hoặc Căn Hộ Khách Sạn tham gia Chương Trình Cho Thuê có quyền yêu cầu được cung cấp thông tin liên quan đến việc quản lý và sử dụng Biệt Thự hoặc Căn Hộ Khách Sạn và Khu Phức Hợp; Bên Mua/Bên Thuê của Biệt Thự hoặc Căn Hộ Khách Sạn không tham gia Chương Trình Cho Thuê có quyền yêu cầu được cung cấp thông tin liên quan đến việc quản lý và sử dụng Các Khu Vực Chung, việc sử dụng Phí Quản Lý, Phí Bảo Trì và Quỹ Chi Phí Tài Sản Cố Định (CAPEX);
- (c) Bên Mua/Bên Thuê của Biệt Thự được quyền được sử dụng khuôn viên đất xây dựng Biệt Thự theo sơ đồ bản vẽ đính kèm Phụ Lục 1 của HĐMB/Hợp Đồng Thuê Dài Hạn phù hợp với các quy định của Nội Quy;
- (d) thực hiện các hành động khác được cho phép theo Nội Quy này.

4.4.2 Bên Mua/Bên Thuê sẽ hoàn toàn chịu trách nhiệm

- (a) Đảm bảo Căn Hộ Khách Sạn hoặc Biệt Thự được sử dụng phù hợp với mục đích của Căn Hộ Khách Sạn hoặc Biệt Thự, mục đích của Khu Phức Hợp như được ghi nhận Tại Hồ Sơ Pháp Lý, Luật Du Lịch và Pháp Luật Việt Nam. Bên Mua/Bên Thuê đồng thời phải đảm bảo tuân thủ các điều kiện để sử dụng và khai thác Căn Hộ Khách Sạn hoặc Biệt Thự theo quy định Pháp Luật Việt Nam;
- (b) thanh toán Phí Quản Lý;
- (c) thông báo các quy định trong Nội Quy cho các Khách Mời Của Bên Mua/Bên Thuê;
- (d) yêu cầu Khách Mời Của Bên Mua/Bên Thuê chấp hành và tuân thủ Nội Quy này.

- (e) thu xếp để người nhận chuyển nhượng mua hoặc thuê Căn Hộ Khách Sạn hoặc Biệt Thự ký kết các giấy tờ theo yêu cầu của Bên Bán/Bên Cho Thuê và Bên Điều Hành nhằm đảm bảo người nhận chuyển nhượng mua hoặc thuê tiếp tục thực hiện và bị ràng buộc đối với các nghĩa vụ hợp đồng quy định tại Nội Quy, HĐMB/Hợp Đồng Thuê Dài Hạn, Hợp Đồng Chương Trình Cho Thuê (nếu áp dụng) và các giấy tờ pháp lý khác (nếu có) liên quan đến Khu Phức Hợp;
- (f) chấp hành Nội Quy, quy định về quản lý việc sử dụng Khu Phức Hợp; thực hiện đúng các quy định về phòng chống cháy, nổ, chữa cháy, vệ sinh công cộng, an ninh trật tự;
- (g) đối với các Căn Hộ Khách Sạn hoặc Biệt Thự không thuộc Chương Trình Cho Thuê, thực hiện việc đăng ký tạm vắng, tạm trú theo quy định của Pháp Luật Việt Nam;
- (h) khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường thiệt hại đối với phần sở hữu chung hoặc phần sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng của Bên Mua/Bên Thuê khác bị hư hỏng do Bên Mua/Bên Thuê gây ra; và
- (i) Bên Mua/Bên Thuê có trách nhiệm mua và duy trì bảo hiểm cháy nổ, các bảo hiểm cần thiết để bảo hiểm các rủi ro, thiệt hại cho Căn Hộ Khách Sạn hoặc Biệt Thự, các vật dụng bên trong và bảo hiểm trách nhiệm dân sự cần thiết;

4.4.3 Bên Mua/Bên Thuê công nhận và đồng ý rằng:

- (a) Giới hạn số người lưu trú ở mỗi Căn Hộ Khách Sạn hoặc Biệt Thự tham gia Chương Trình Cho Thuê sẽ tuân theo quy định của Bên Bán/Bên Cho Thuê/Bên Điều Hành. Căn Hộ Khách Sạn hoặc Biệt Thự không tham gia Chương Trình Cho Thuê không bị giới hạn số người lưu trú nhưng phải đảm bảo trật tự, an toàn chung.
- (b) Thời gian check in là 4 giờ chiều, và thời gian check-out là 12 giờ trưa đối với Bên Mua/Bên Thuê và Khách có đăng ký lưu trú tại Căn Hộ Khách Sạn, Biệt Thự thuộc Chương Trình Cho Thuê.
- (c) Bên Mua/Bên Thuê đồng ý tuân theo các quy định liên quan đến việc Khách Mời Cửa Bên Mua/Bên Thuê đến Khu Phức Hợp như sau:
 - (i) Bên Mua/Bên Thuê, Khách Mời Cửa Bên Mua/Bên

Thuê và Khách lưu trú qua đêm tại Khu Phúc Hợp sẽ phải đăng ký tại Quầy Lễ Tân của Khu Phúc Hợp theo quy định của Pháp Luật Việt Nam.

- Người nước ngoài phải xuất trình hộ chiếu hợp lệ với thị thực hợp lệ hoặc một thẻ tạm trú.
 - Người Việt Nam phải xuất trình chứng minh nhân dân/căn cước công dân hoặc hộ chiếu hợp lệ.
- (ii) Đối với các Bữa Tiệc Lớn, tất cả Khách Mời Của Bên Mua/Bên Thuê phải đăng ký tại Quầy Lễ Tân của Khu Phúc Hợp cho dù các Khách Mời Của Bên Mua/Bên Thuê không lưu trú qua đêm. Để làm rõ, Bữa Tiệc Lớn có nghĩa là tiệc sinh nhật, tiệc kỷ niệm, tiệc đám cưới, tiệc tất niên, tiệc hội nghị hoặc những sự kiện khác có tính chất tập trung đông người.

V. CÁC QUY TẮC ÁP DỤNG VÀ HẠN CHẾ

Bên Mua/Bên Thuê đồng ý rằng Khu Phúc Hợp sẽ là, và sẽ được duy trì là, một cộng đồng hài hòa và phát triển với môi trường sống có chất lượng cao cấp.

5.1 Các Hạn Chế Về Việc Sử Dụng

- 5.1.1. Căn Hộ Khách Sạn và Biệt Thự chỉ được dùng cho mục đích để nghỉ dưỡng, ngoại trừ Căn Hộ Khách Sạn hoặc Biệt Thự đã tham gia Chương Trình Cho Thuê. Căn Hộ Khách Sạn và Biệt Thự không được sử dụng cho bất kỳ mục đích bất hợp pháp nào.
- 5.1.2. Các hoạt động thương mại hoặc công nghiệp dưới bất kỳ hình thức nào sẽ không được tiến hành, duy trì hoặc được cho phép tại Căn Hộ Khách Sạn hoặc Biệt Thự. Không có bất kỳ cơ sở hoặc công trình thương mại hoặc công nghiệp dưới bất kỳ hình thức nào được xây dựng, duy trì hoặc được cho phép. Bên Mua/Bên Thuê sẽ không sử dụng Căn Hộ Khách Sạn hoặc Biệt Thự để tiến hành đấu giá công khai hoặc đấu giá riêng, sản xuất hoặc lưu trữ hoặc mua bán hàng hóa.
- 5.1.3. Các phương tiện cơ giới (bao gồm nhưng không giới hạn ở xe ben, xe trộn xi-măng, xe khách, xe buýt, xe tải nhẹ chở hàng, cho dù di chuyển hay dừng đỗ) sẽ không được phép vào trong Khu Phúc Hợp trừ khi được sự chấp thuận của Bên Bán/Bên Cho Thuê. Xe cộ phải đậu tại các khu vực đậu xe quy định trong Khu Phúc Hợp và việc vận chuyển trong khuôn viên Khu Phúc Hợp phải được tiến hành

bằng xe điện hoặc các phương tiện khác theo quy định của Bên Bán/Bên Cho Thuê/Bên Điều Hành.

- 5.1.4. Bên Mua/Bên Thuê chỉ sử dụng hệ thống nước và hệ thống điện được Bên Bán/Bên Cho Thuê lắp đặt tại Khu Phúc Hợp. Không được lắp đặt đường dây điện hoặc hệ thống điện và không được sử dụng nguồn cung cấp điện thay thế. Căn Hộ Khách Sạn và Biệt Thự sẽ có đồng hồ điện và nước riêng và Các Bên Mua/Bên Thuê không tham gia Chương Trình Cho Thuê sẽ được tính tiền điện và nước theo khối lượng tiêu thụ thực tế của mình.
- 5.1.5. Bất kỳ bổ sung hoặc thay đổi nào về bất kỳ tiện ích, dịch vụ hoặc lắp đặt đường dây điện thoại và thông tin liên lạc nào trong Khu Phúc Hợp phải được chấp thuận và thực hiện do nhà thầu do Bên Bán/Bên Cho Thuê chỉ định. Chi phí cho các công việc đó sẽ do Bên Mua/Bên Thuê chịu.
- 5.1.6. Không được gắn, lắp đặt hoặc cho phép trưng bày quảng cáo, bảng thông cáo, bảng hiệu, chữ viết hoặc trưng bày dưới bất kỳ hình thức nào trong hoặc ngoài Căn Hộ Khách Sạn và Biệt Thự, cho dù là trong phạm vi Căn Hộ Khách Sạn hoặc Biệt Thự, hoặc trên mặt ngoài Căn Hộ Khách Sạn hoặc Biệt Thự, mà có thể thấy được từ bên ngoài Căn Hộ Khách Sạn hoặc Biệt Thự.
- 5.1.7. Không cho phép bất kỳ loài động vật nào ở trong Khu Phúc Hợp, bao gồm nhưng không giới hạn ở động vật nuôi trong nhà như mèo, chó, chim hoặc cá và động vật sống ở nông trại bao gồm gia cầm hoặc gia súc.
- 5.1.8. Bên Mua/Bên Thuê đồng ý không mang, trồng hoặc duy trì cây và hạt giống hoặc thay đổi hoặc thêm vào cảnh quan hoặc tài sản xung quanh Căn Hộ Khách Sạn hoặc Biệt Thự theo bất kỳ cách nào. Bên Mua/Bên Thuê không được phép mang, trồng hoặc duy trì cây và hạt giống thuộc danh mục cấm của Việt Nam bên trong Căn Hộ Khách Sạn hoặc Biệt Thự. Bên Mua/Bên Thuê đồng ý bồi hoàn cho Bên Bán/Bên Cho Thuê mọi chi phí liên quan đến việc khôi phục và/hoặc trồng lại cây cối hoặc tài sản nếu Bên Mua/Bên Thuê hoặc các Khách Mời Của Bên Mua/Bên Thuê vi phạm quy định này.
- 5.1.9. Bên Mua/Bên Thuê đồng ý thông báo cho Bên Bán/Bên Cho Thuê/Bên Điều Hành về dự định tổ chức tiệc hoặc họp mặt ít nhất bảy (07) ngày trước ngày tổ chức tiệc hoặc họp mặt tại Căn Hộ Khách Sạn hoặc Biệt Thự hoặc tại Các Khu Vực Chung liên quan. Bên Điều Hành có quyền từ chối Bên Mua/Bên Thuê hoặc Khách Mời Của Bên Mua/Bên Thuê tổ chức tiệc hoặc họp mặt nếu Bên Điều Hành không nhận được thông báo của Bên Mua/Bên Thuê và

Khách Mời Của Bên Mua/Bên Thuê đúng thời gian đã nêu, hoặc tính chất của buổi tiệc hoặc buổi họp mặt không tuân theo quy định của pháp luật và quy định của Bên Bán/Bên Cho Thuê/Bên Điều Hành.

- 5.1.10. Bên Mua/Bên Thuê sẽ đăng ký quyền ra vào cho người giúp việc và được sự chấp thuận của Bên Điều Hành. Nếu được chấp thuận, bất kỳ/tất cả (những) người giúp việc nhà sẽ được cấp thẻ nhân viên giúp việc nhà để xuất trình tại phòng bảo vệ khi ra vào Khu Phức Hợp. Bên Điều Hành có thể hạn chế số lượng thẻ nhân viên giúp việc nhà phát ra vì mục đích an ninh khi cần thiết một cách hợp lý.
- 5.1.11. Bên Mua/Bên Thuê và các Khách Mời Của Bên Mua/Bên Thuê sẽ không kinh doanh, cất giữ hoặc tàng trữ hoặc đồng ý cho kinh doanh, cất giữ hoặc tàng trữ trong Khu Phức Hợp bất kỳ vũ khí, đạn dược, thuốc súng, nitrat kali, dầu hỏa hoặc chất nổ, chất dễ cháy khác hoặc vật liệu nguy hiểm khác theo quy định của Pháp Luật Việt Nam và Bên Điều Hành.
- 5.1.12. Bên Mua/Bên Thuê và các Khách Mời Của Bên Mua/Bên Thuê không được phép tổ chức đánh bạc, sử dụng chất gây nghiện, đốt lửa, đốt pháo hoa, pháo bông, thờ cúng, thắp nhang, đốt vàng mã tại ban công; đánh nhau, mở nhạc/tổ chức tiệc tùng ồn ào, phát tán mùi hương nặng mùi, khó chịu, hôi thối làm ảnh hưởng đến sự yên tĩnh, an toàn vệ sinh môi trường, ... của Tòa Căn Hộ Khách Sạn, Khu Phức Hợp và sinh hoạt của các Bên Mua/Bên Thuê và các Khách Mời Của Bên Mua/Bên Thuê khác tại Các Khu Vực Chung và không được sử dụng quá mức Các Khu Vực Chung gây thiệt hại cho các Bên Mua/Bên Thuê và các Khách Mời Của Bên Mua/Bên Thuê khác.
- 5.1.13. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế, tải trọng sử dụng. Trẻ em dưới 12 tuổi khi sử dụng thang máy hoặc công trình phục vụ chung phải có cha, mẹ hoặc người trông coi đi kèm và giám sát.
- 5.1.14. Không được chiếm dụng, sử dụng phần diện tích thuộc Các Khu Vực Chung vào mục đích riêng; không được để các vật dụng thuộc sở hữu riêng tại Các Khu Vực Chung trừ khi được Bên Điều Hành cho phép. Trường hợp có sự vi phạm thì vật đó được xem là vô chủ và Bên Điều Hành được quyền tự quyết định cách giải quyết sau khi đã niêm yết công khai bằng văn bản tại Tòa Nhà Căn Hộ Khách Sạn đến lần thứ hai mà chủ sở hữu của vật dụng vẫn không di dời vật dụng khỏi Các Khu Vực Chung. Mọi chi phí thực tế phát sinh từ việc giải quyết trên do chủ sở hữu của vật dụng đó gánh chịu.
- 5.1.15. Sử dụng các khu vực tiện ích của Các Khu Vực Chung vào đúng mục đích, công năng theo quy định của Khu Phức Hợp

- 5.1.16. Không để giày, dép bên ngoài Căn Hộ Khách Sạn, khu vực hành lang.
- 5.1.17. Không thổi, giữ bụi chần mền, thảm, giặt lau và các đồ vật khác ra bên ngoài cửa sổ hoặc ở ban công, lô gia;
- 5.1.18. Không quét hoặc đẩy bụi bẩn và rác trong Căn Hộ Khách Sạn hoặc Biệt Thự ra bên ngoài hành lang chung và các khu vực công cộng;
- 5.1.19. Không quăng, ném, xả bất kỳ vật gì ra ngoài cửa sổ, cửa chính hoặc ban công, lô gia. Lưu ý rằng hậu quả của việc Bên Mua/Bên Thuê/ Khách Mời Cửa Bên Mua/Bên Thuê vô tình hay cố ý gây ra do vật bị rơi ra từ cửa sổ, ban công, lô gia sẽ do Bên Mua/Bên Thuê chịu trách nhiệm.
- 5.1.20. Không sử dụng sảnh, hành lang và cầu thang của Tòa Nhà Khách Sạn làm sân chơi dưới bất kỳ hoàn cảnh và theo bất kỳ cách thức nào.
- 5.1.21. Người không phận sự không được vào các phòng thiết bị kỹ thuật, điện, máy móc hoặc các khu vực có biển cảnh báo cấm người không phận sự.
- 5.1.22. Không sử dụng ban công để lưu giữ các dụng cụ thể thao, đồ chơi, các loại thùng, hộp giấy, hay vật dụng dư thừa bất kỳ. Bên Điều Hành sẽ yêu cầu chuyển khỏi ban công mọi đồ nội thất, cây cảnh hoặc đồ vật gây mất mỹ quan Khu Phức Hợp.

5.2 Các Hạn Chế về Kết Cấu và Xây Dựng

Không xây dựng hoặc duy trì công trình, hàng rào, tường hoặc các kết cấu khác, cảnh quan, hoặc chiếu sáng bên ngoài hoặc bất kỳ hình thức cải tạo nào khác trong hoặc tại Căn Hộ Khách Sạn hoặc Biệt Thự (trừ trường hợp cải tạo bên trong Căn Hộ Khách Sạn hoặc Biệt Thự mà không ảnh hưởng đến kết cấu), cũng như không bổ sung ngoại thất hoặc thay đổi hoặc sửa đổi ngoại thất cho hoặc tại Căn Hộ Khách Sạn hoặc Biệt Thự. Nếu có nhu cầu sửa chữa hay thay đổi, Bên Mua/Bên Thuê phải thông báo cho Bên Điều Hành để được Bên Bán/Bên Cho Thuê chấp thuận, đảm bảo tính đồng bộ và phù hợp với quy hoạch kiến trúc, cảnh quan chung với Khu Phức Hợp đã được Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền phê duyệt. Nếu Bên Mua/Bên Thuê cố tình tự mình thực hiện việc sửa chữa, cải tạo ngoại thất Căn Hộ Khách Sạn và Biệt Thự và làm hư hỏng hoặc gây thiệt hại cho tài sản của Bên Bán/Bên Cho Thuê hoặc bên khác thì phải khôi phục lại hiện trạng và/ hoặc bồi thường. Về mặt này, Bên Mua/Bên Thuê đồng ý rằng:

- 5.2.1 các trang bị bên ngoài bao gồm, nhưng không giới hạn, chảo bắt sóng vệ tinh, cột thu sóng và ăng-ten truyền hình và truyền thanh, cột cờ,

dây phơi đồ, dây điện, vật trang trí trong vườn, tượng, vật cách ly, thiết bị điều hòa không khí, màn trang trí, cửa lưới, ban công hoặc sân trong sẽ không được xây dựng, nối rộng hoặc kéo dài trên ban công, hành lang hoặc các khu vực xung quanh Căn Hộ Khách Sạn hoặc Biệt Thự, hoặc tại hoặc xung quanh Các Khu Vực Chung;

- 5.2.2 các trang bị bên trong bao gồm, nhưng không giới hạn ở màn hình, màn cửa, đèn chiếu sáng và đồ nội thất, có thể thấy từ phía ngoài Căn Hộ Khách Sạn hoặc Biệt Thự phải được Bên Bán/Bên Cho Thuê chấp thuận. Bên Bán/Bên Cho Thuê có thể xem xét và chấp nhận những việc này nếu, hoàn toàn theo quyết định của Bên Bán/Bên Cho Thuê hoặc Bên Điều Hành, những việc này không gây ảnh hưởng xấu đến sự hài hòa và đáng về bề mặt nhìn từ bên ngoài của Căn Hộ Khách Sạn và Biệt Thự;
- 5.2.3 Bên Mua/Bên Thuê sẽ không dựng hoặc lắp đặt cửa, cổng, lưới sắt, cửa chớp hoặc các lắp đặt tương tự khác theo bất kỳ hình thức nào (dù là tạm thời hoặc vĩnh viễn) tại ô cửa hoặc lối vào Căn Hộ Khách Sạn hoặc Biệt Thự hoặc tại bất kỳ lối thoát hiểm hỏa hoạn nào;
- 5.2.4 Bên Mua/Bên Thuê tham gia Chương Trình Cho Thuê sẽ không tiến hành hoặc không được cho phép tiến hành bất kỳ thay đổi nào trong Căn Hộ Khách Sạn hoặc Biệt Thự cũng như đối với hệ thống phun nước chữa cháy, lắp đặt đường dây điện, hệ thống ống điều hòa không khí, các thiết bị chiếu sáng hoặc bất kỳ thiết bị cố định nào;
- 5.2.5 Bên Mua/Bên Thuê sẽ không lắp đặt bất kỳ thiết bị, trang bị hoặc máy móc nào vượt quá công suất tải của hệ thống điện trong Căn Hộ Khách Sạn hoặc Biệt Thự;
- 5.2.6 Bên Mua/Bên Thuê sẽ không tiến hành hoặc không được cho phép tiến hành bất kỳ thay đổi nào đối với bất cứ thiết bị hoặc đồ đạc cố định nào sẽ ảnh hưởng đến hoặc có khả năng ảnh hưởng đến việc cấp nước, điện hoặc các tiện ích hay dịch vụ khác;
- 5.2.7 Bên Mua/Bên Thuê sẽ không làm hư hỏng phần bên trong và phía ngoài của Căn Hộ Khách Sạn hoặc Biệt Thự hoặc cho tài sản thuộc phần sở hữu chung dưới mọi hình thức; Bên Mua/Bên Thuê không đục phá, cải tạo, tháo dỡ hoặc làm thay đổi phân kết cấu chịu lực, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, trang thiết bị sử dụng chung, kiến trúc bên ngoài.

5.3 Các Nghĩa Vụ về Bảo Trì và các Dịch Vụ Khác

- 5.3.1 Bên Mua/Bên Thuê không tham gia Chương Trình Cho Thuê sẽ tiến hành tất cả các bước và biện pháp phòng ngừa cần thiết để ngăn ngừa Căn Hộ Khách Sạn hoặc Biệt Thự không bị mối mọt, chuột, bọ, gián

hoặc bất kỳ côn trùng hay sâu bọ nào khác tấn công. Để thực hiện tốt quy định này, Bên Mua/Bên Thuê không tham gia Chương Trình Cho Thuê cần phải thuê các nhà thầu diệt côn trùng do Bên Bán/Bên Cho Thuê giới thiệu bằng chi phí của Bên Mua/Bên Thuê và vào các thời điểm do Bên Điều Hành hướng dẫn.

- 5.3.2 Tại mọi thời điểm, Bên Mua/Bên Thuê không tham gia Chương Trình Cho Thuê sẽ bảo trì, giữ vệ sinh và mỹ quan mọi bộ phận bên trong Căn Hộ Khách Sạn hoặc Biệt Thự với chi phí do Bên Mua/Bên Thuê chịu.
- 5.3.3 Bên Mua/Bên Thuê không tham gia Chương Trình Cho Thuê sẽ tiến hành mọi biện pháp phòng ngừa cần thiết để không làm nghẹt hệ thống thoát nước và khi được yêu cầu sẽ thanh toán cho Bên Bán/Bên Cho Thuê, thông qua Bên Điều Hành, các chi phí phát sinh từ việc khai thông và nạo vét hệ thống thoát nước trong Căn Hộ Khách Sạn hoặc Biệt Thự bị tắc nghẽn do Bên Mua/Bên Thuê hoặc các Khách Mời Của Bên Mua/Bên Thuê sử dụng nhà vệ sinh, thiết bị vệ sinh hoặc thiết bị thoát nước không đúng hoặc bất cần.
- 5.3.4 Bên Điều Hành sẽ sửa chữa mọi thiệt hại ở bên ngoài Căn Hộ Khách Sạn hoặc Biệt Thự gây ra do hành vi bất cẩn hoặc cố ý làm sai của Bên Mua/Bên Thuê và chi phí sửa chữa đó sẽ do Bên Mua/Bên Thuê thanh toán.
- 5.3.5 Bên Mua/Bên Thuê không tham gia Chương Trình Cho Thuê sẽ bảo đảm rằng không có rác thải hoặc vật mất thẩm mỹ được giữ trong Căn Hộ Khách Sạn hoặc Biệt Thự và có thể thấy từ bên ngoài hoặc tại Các Khu Vực Chung, ngoại trừ trong khu vực được Bên Bán/Bên Cho Thuê chỉ định.
- 5.3.6 Bên Mua/Bên Thuê sẽ bảo đảm không đốt lửa bên ngoài ngoại trừ từ thiết bị đã được Bên Bán/Bên Cho Thuê, thông qua Bên Điều Hành chấp thuận trước.
- 5.3.7 Bên Mua/Bên Thuê sẽ bảo đảm không phơi quần áo hoặc đồ vải gia dụng tại những nơi có thể nhìn thấy được từ bên ngoài.
- 5.3.8 Bên Mua/Bên Thuê và các Khách Mời Của Bên Mua/Bên Thuê phải chấp hành và tuân thủ mọi quy tắc và quy định an ninh của Khu Phức Hợp. Bên Mua/Bên Thuê tham gia Chương Trình Cho Thuê sẽ không thiết lập, lắp đặt hoặc được cho phép duy trì bất kỳ hệ thống an ninh độc lập nào trong Căn Hộ Khách Sạn hoặc Biệt Thự. Bên Mua/Bên Thuê không tham gia Chương Trình Cho Thuê được quyền thiết lập, lắp đặt hệ thống an ninh độc lập trong Căn Hộ Khách Sạn hoặc Biệt Thự nhưng không gây ảnh hưởng đến hình ảnh bên ngoài của Căn Hộ Khách Sạn hoặc Biệt Thự.

- 5.3.9 Bên Mua/Bên Thuê và các Khách Mời Của Bên Mua/Bên Thuê sẽ có quyền sử dụng bất kỳ Các Khu Vực Chung và tuân thủ các quy tắc và quy định thông thường của Khu Phức Hợp. Đối với Các Khu Vực Chung có tính phí, Bên Mua/Bên Thuê và Khách Mời Của Bên Mua/Bên Thuê sẽ trả cùng mức phí và tuân theo các điều kiện tương tự như được áp dụng đối với Khách của Khu Phức Hợp. Bên Mua/Bên Thuê sẽ được quyền hưởng các khoản giảm giá đặc biệt và lợi ích do Bên Bán/Bên Cho Thuê hoặc Bên Điều Hành xác định theo quyết định của mình.
- 5.3.10 Bên Mua/Bên Thuê sẽ trả cho Bên Bán/Bên Cho Thuê mọi chi phí Bên Bán/Bên Cho Thuê phải chịu để sửa chữa và thay thế các thiệt hại tại Khu Phức Hợp gây ra do sự bất cẩn hoặc sơ ý của Bên Mua/Bên Thuê và/hoặc các Khách Mời Của Bên Mua/Bên Thuê. Bên Mua/Bên Thuê không tham gia Chương Trình Cho Thuê sẽ trả các chi phí mà Bên Bán/Bên Cho Thuê đã bỏ ra để sửa chữa các thiệt hại do sự bất cẩn hoặc sơ ý của Bên Mua/Bên Thuê và/ hoặc các Khách Mời Của Bên Mua/Bên Thuê gây ra khi được Bên Bán/Bên Cho Thuê yêu cầu.
- 5.3.11 Bên Mua/Bên Thuê và/ hoặc những người cư ngụ và/ hoặc những người sử dụng Căn Hộ Khách Sạn hoặc Biệt Thự phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi để nhân viên hoặc các đại diện hoặc công ty chuyên nghiệp được Bên Bán/Bên Cho Thuê/Bên Điều Hành thuê, để vào Căn Hộ Khách Sạn hoặc Biệt Thự và cho phép những người này mang máy móc và thiết bị cần thiết để tiến hành công tác sửa chữa căn hộ khách sạn khác hoặc Các Khu Vực Chung trong Khu Phức Hợp, theo thông báo của Bên Bán/Bên Cho Thuê hoặc Bên Điều Hành.

5.4 Hạn chế đối với việc cho thuê Căn Hộ Khách Sạn hoặc Biệt Thự và Chương Trình Cho Thuê

Bên Mua/Bên Thuê đồng ý rằng Bên Mua/Bên Thuê chỉ có thể có thu nhập từ Căn Hộ Khách Sạn hoặc Biệt Thự từ việc tham gia Chương Trình Cho Thuê. Tất cả các Bên Mua/Bên Thuê, bao gồm các Bên Mua/Bên Thuê không tham gia Chương Trình Cho Thuê sẽ không quảng cáo hoặc mời chào cho thuê ngắn hạn cạnh tranh với Chương Trình Cho Thuê (trên mạng internet, trên báo chí hoặc thông qua các đại lý hay bất kỳ hình thức nào khác), để cho thuê, cho thuê lại hoặc phát sinh thu nhập nào khác từ Căn Hộ Khách Sạn hoặc Biệt Thự. Nếu Bên Mua/Bên Thuê quảng cáo hoặc mời chào cho thuê Căn Hộ Khách Sạn hoặc Biệt Thự hoặc nhận bất kỳ khoản thu nhập nào bằng việc vi phạm các điều khoản tại Điều này, thì Bên Bán/Bên Cho Thuê sẽ có quyền:

- 5.4.1 hưởng tất cả thu nhập mà Bên Mua/Bên Thuê đã nhận (nếu có); và

- 5.4.2 theo toàn quyền quyết định của mình có quyền xác định Bên Mua/Bên Thuê vi phạm Nội Quy và Hợp Đồng Chương Trình Cho Thuê (tùy từng trường hợp cụ thể); và
- 5.4.3 yêu cầu Bên Mua/Bên Thuê bồi thường một khoản tiền bằng
- (a) ba (03) lần Giá Ngày nhân với số ngày Căn Hộ Khách Sạn hoặc Biệt Thự đã được cho thuê hoặc được sử dụng vi phạm Điều này; HOẶC
 - (b) ba (03) lần Giá Ngày (trong trường hợp Bên Mua/Bên Thuê quảng cáo hoặc chào mời cho thuê bất kể Căn Hộ Khách Sạn hoặc Biệt Thự đã được thuê hoặc được sử dụng hay không);
 - (c) và Bên Mua/Bên Thuê tham gia Chương Trình Cho Thuê khi bị phát hiện vi phạm Nội Quy sẽ mất tất cả điểm của Bên Mua/Bên Thuê (theo quy định của Chương Trình Cho Thuê) đã được sử dụng để cho thuê theo mỗi trường hợp nêu trên.
- 5.4.4 Bên Bán/Bên Cho Thuê, theo toàn quyền quyết định của mình và tùy từng trường hợp, hủy đặt phòng của Khách Mời Của Bên Mua/Bên Thuê và/hoặc Khách của Bên Mua/Bên Thuê, hạn chế việc ra vào Căn Hộ Khách Sạn hoặc Biệt Thự bằng việc không cung cấp khóa điện tử cho Bên Mua/Bên Thuê và/hoặc Khách Mời Của Bên Mua/Bên Thuê và/hoặc Khách của Bên Mua/Bên Thuê, và có thể ngưng cung cấp điện, nước và tất cả các Dịch Vụ Quản Lý cho Căn Hộ Khách Sạn hoặc Biệt Thự cho đến khi thiệt hại đó đã được bồi hoàn và/ hoặc đến khi Bên Mua/Bên Thuê không còn vi phạm điều này. Việc Bên Mua/Bên Thuê không thanh toán khoản bồi thường cũng được xem là vi phạm điều này.
- 5.4.5 Bên Bán/Bên Cho Thuê và/hoặc Bên Điều Hành trong quá trình điều tra điểm của Bên Mua/Bên Thuê đang được rao bán và vi phạm Nội Quy có thể sử dụng một khoản chi phí để đặt cọc và nhận mã đặt phòng; bất kỳ chi phí điều tra bao gồm tiền đặt cọc và thanh toán cho môi giới, đại lý và bất kỳ phí tư vấn pháp lý nào được sử dụng sẽ do Bên Mua/Bên Thuê thanh toán khi bị phát hiện vi phạm Nội Quy.

Bên Bán/Bên Cho Thuê có thể áp dụng các biện pháp từ 5.4.1 đến 5.4.5 cùng lúc hoặc riêng lẻ và áp dụng lặp lại khi Bên Mua/Bên Thuê tiếp tục vi phạm điều này.

Bên Mua/Bên Thuê tham gia Chương Trình Cho Thuê hiểu rằng Bên Mua/Bên Thuê sẽ chịu trách nhiệm điểm của Bên Mua/Bên Thuê (theo quy

định của Chương Trình Cho Thuê) bất kể bên thứ ba hoặc Khách Mời Của Bên Mua/Bên Thuê tặng hoặc chuyển nhượng điếm cho một người khác.

Bên Mua/Bên Thuê có trách nhiệm thông báo tất cả Khách Mời Của Bên Mua/Bên Thuê các điều khoản trong Nội Quy khi Khách Mời Của Bên Mua/Bên Thuê nghỉ dưỡng tại Khu Phức Hợp.

Bên Mua/Bên Thuê tham gia Chương Trình Cho Thuê có trách nhiệm cho hành vi của các bên thứ ba hoặc Khách Mời Của Bên Mua/Bên Thuê đang sử dụng điếm của Bên Mua/Bên Thuê (theo quy định của Chương Trình Cho Thuê) để thay mặt Bên Mua/Bên Thuê hoặc cá nhân cho thuê lại và hưởng thu nhập từ việc cho thuê.

- 5.5** Bên Mua/Bên Thuê hiểu và đồng ý rằng Nội Quy này sẽ được chuyển nhượng và chuyển giao đồng thời với việc bán, chuyển nhượng hoặc chuyển giao Căn Hộ Khách Sạn hoặc Biệt Thự. Bất kỳ việc bán, chuyển nhượng hoặc chuyển giao Căn Hộ Khách Sạn hoặc Biệt Thự sẽ không giải trừ Bên Mua/Bên Thuê khỏi các trách nhiệm đã phát sinh trước thời điểm bán, chuyển nhượng hoặc chuyển giao theo Nội Quy này và bất kỳ người sở hữu sau đó sẽ bị ràng buộc với các quy định của Nội Quy và có nghĩa vụ thanh toán các khoản phải trả theo Nội Quy phát sinh trước hoặc sau khi có việc bán, chuyển nhượng hoặc chuyển giao.

5.6 Gây Phiền Hà

Bên Mua/Bên Thuê và/hoặc Khách Mời Của Bên Mua/Bên Thuê sẽ không thực hiện hoặc cho phép bất kỳ điều gì được thực hiện hoặc tồn tại ở Khu Phức Hợp mà có thể trở thành sự quấy nhiễu hoặc gây phiền hà vi phạm các quy định của Bên Điều Hành và Nội Quy. Bên Mua/Bên Thuê đồng ý rằng:

- 5.6.1** Bên Mua/Bên Thuê và/hoặc các Khách Mời Của Bên Mua/Bên Thuê sẽ tuân theo hướng dẫn của Bên Điều Hành để giảm bớt gây phiền hà khi Bên Điều Hành thông báo về vấn đề này. Các báo cáo về việc gây phiền hà sẽ do Bên Điều Hành hoặc nhân viên phụ trách theo chính sách và quy trình của Khu Phức Hợp do Bên Điều Hành đã thiết lập nhằm duy trì tiêu chuẩn nghỉ dưỡng cao cấp. Bên Điều Hành sẽ thông báo đến cá nhân gây phiền hà bằng lời nói và bằng văn bản để khắc phục vấn đề này.
- 5.6.2** Nếu vấn đề gây phiền hà được các Khách, những Bên Mua/Bên Thuê khác hoặc các Khách Mời Của Bên Mua/Bên Thuê khác đang lưu trú tại Khu Phức Hợp ở các Biệt Thự hoặc Căn Hộ Khách Sạn thông báo đến Bên Điều Hành và Bên Điều Hành chọn giải pháp đền bù các khách này để duy trì tiêu chuẩn nghỉ dưỡng theo tiêu chuẩn cao cấp, chi phí đền bù sẽ do Bên Mua/Bên Thuê thanh toán mà không cần

thông báo trước với Bên Mua/Bên Thuê. Bên Điều Hành có thể yêu cầu Bên Mua/Bên Thuê thanh toán chi phí này. Việc Bên Mua/Bên Thuê không thanh toán sẽ được xem là vi phạm nghiêm trọng theo Nội Quy này, và tất cả các khoản phạt và hạn chế được nêu tại Nội Quy này sẽ được sử dụng để thực hiện Nội Quy. Việc đền bù sẽ do Bên Điều Hành toàn quyền quyết định.

- 5.6.3 Việc gây phiền hà sẽ là bất kỳ hành động nào từ chối thực hiện Nội Quy, quy định và chính sách của Bên Điều Hành nhằm duy trì tiêu chuẩn nghỉ dưỡng cao cấp cho tất cả khách lưu trú, bao gồm nhưng không giới hạn ở việc mở cửa ra vào Căn Hộ Khách Sạn khi không cần thiết hoặc khi nấu ăn làm bay mùi ra hành lang và/hoặc Các Khu Vực Chung khác; gây ồn ào, hun khói, kém vệ sinh, mùi hôi quá mức; khóa thân nơi công cộng; bạo lực bằng lời nói hay ẩu đả đến các khách khác hoặc nhân viên; hành vi khiếm nhã; các hành động gây nguy hiểm đến các khách khác, nhân viên hoặc tài sản.

5.7 Tuân Thủ Pháp Luật, Nội Quy

5.7.1. Tuân Thủ Pháp Luật

Bên Mua/Bên Thuê sẽ tuân thủ và chấp hành toàn bộ các luật, nghị định, lệnh, thông tư, quy tắc và quy định, quyết định, quy chế và các yêu cầu khác của bất kỳ Cơ Quan Nhà Nước nào hoặc cơ quan có thẩm quyền khác của Việt Nam liên quan đến việc sử dụng và cư ngụ của Bên Mua/Bên Thuê tại Căn Hộ Khách Sạn hoặc Biệt Thự. Bên Mua/Bên Thuê phải bồi hoàn cho Bên Bán/Bên Cho Thuê về các hậu quả của mọi vi phạm của Bên Mua/Bên Thuê hoặc bất kỳ Khách Mời Của Bên Mua/Bên Thuê nào đối với Điều này. Ngoài ra, Bên Mua/Bên Thuê và các Khách Mời Của Bên Mua/Bên Thuê sẽ có bổn phận và chịu trách nhiệm về bất kỳ khoản phạt nào được ấn định liên quan đến việc không tuân thủ các quy định nói trên.

5.7.2. Tuân Thủ Nội Quy của Bên Bán/Bên Cho Thuê và/hoặc Khu Phức Hợp

Việc sử dụng Căn Hộ Khách Sạn hoặc Biệt Thự sẽ tuân thủ hoàn toàn các quy tắc, quy định và hạn chế được nêu trong Nội Quy này cũng như tuân thủ các quy tắc, quy định và hạn chế bổ sung do Bên Bán/Bên Cho Thuê ban hành tùy từng thời điểm. Các quy tắc, quy định và hạn chế bổ sung đó có thể được sửa đổi và/hoặc điều chỉnh theo yêu cầu của Bên Điều Hành.

- 5.7.3. Trong trường hợp có bất kỳ vi phạm nào đối với Nội Quy này, thì Bên Mua/Bên Thuê và Khách Mời Của Bên Mua/Bên Thuê (nếu áp dụng) sẽ có bổn phận và chịu trách nhiệm về các thiệt hại theo mức

độ nghiêm trọng của hành vi vi phạm do Bên Bán/Bên Cho Thuê xác định và chịu trách nhiệm chi phí sửa chữa các thiệt hại đó.

5.8 Bảo Vệ các mục tiêu của Khu Phức Hợp

Bên Mua/Bên Thuê và các Khách Mời Của Bên Mua/Bên Thuê chỉ tham gia vào các hoạt động phù hợp với mục tiêu Khu Phức Hợp có sự riêng tư, hài hòa, an bình và mang tính chất nghỉ dưỡng và sẽ khước từ bất kỳ hoạt động nào làm giảm giá trị của sự riêng tư đó.

5.9 Trách Nhiệm đối với các Khách Mời Của Bên Mua/Bên Thuê

Bên Mua/Bên Thuê sẽ:

- 5.9.1 thông báo các điều khoản của Nội Quy này cho các Khách Mời Của Bên Mua/Bên Thuê.
- 5.9.2 đồng ý trong trường hợp các Khách Mời Của Bên Mua/Bên Thuê không tuân thủ các điều khoản của Nội Quy cũng như các tiêu chuẩn đã đưa ra của Bên Điều Hành, thì Bên Điều Hành sẽ có quyền yêu cầu các Khách Mời Của Bên Mua/Bên Thuê rời khỏi Khu Phức Hợp. Theo đó, Bên Mua/Bên Thuê sẽ thanh toán bất kỳ chi phí cho thiệt hại hay khoản phạt nào liên quan đến vấn đề này (nếu có).

5.10 Quyền Ra Vào Căn Hộ Khách Sạn hoặc Biệt Thự

- 5.10.1 Bên Bán/Bên Cho Thuê và các đại diện (bao gồm Bên Điều Hành), nhân viên hoặc nhà thầu của Bên Bán/Bên Cho Thuê sẽ được quyền vào Căn Hộ Khách Sạn hoặc Biệt Thự có trong Chương Trình Cho Thuê vào mọi thời điểm hợp lý để xem xét tình trạng Căn Hộ Khách Sạn hoặc Biệt Thự, kiểm kê đồ đạc cố định và đồ nội thất, bảo trì, sửa chữa và nâng cấp bất cứ dịch vụ nào thích hợp.
- 5.10.2 Đối với các Căn Hộ Khách Sạn hoặc Biệt Thự không tham gia Chương Trình Cho Thuê, trong trường hợp khẩn cấp, Bên Bán/Bên Cho Thuê và các đại diện (bao gồm Bên Điều Hành) có thể vào Căn Hộ Khách Sạn hoặc Biệt Thự mà không cần phải thông báo, trong trường hợp cần thiết. Khi thực thi các quyền này, Bên Bán/Bên Cho Thuê sẽ làm giảm tối đa các thiệt hại hoặc phiền toái gây ra cho Bên Mua/Bên Thuê và sẽ (trừ trường hợp khẩn cấp phát sinh do bất cứ hành động hoặc bất cẩn nào của Bên Mua/Bên Thuê) sửa chữa bất kỳ thiệt hại nào gây ra cho Căn Hộ Khách Sạn hoặc Biệt Thự trong một khoảng thời gian hợp lý.
- 5.10.3 Tất cả Căn Hộ Khách Sạn và Biệt Thự sẽ được lắp ổ khóa điện tử cho thẻ từ. Bên Mua/Bên Thuê tham gia Chương Trình Cho Thuê sẽ không thay, đổi hoặc chỉnh sửa bất kỳ ổ khóa, các hệ thống an ninh,

đồ đạc cố định và đồ nội thất nào trong Căn Hộ Khách Sạn hoặc Biệt Thự.

5.11 Cộng Đồng Địa Phương và Chính Quyền Địa Phương

Bên Mua/Bên Thuê sẽ không làm việc với bất cứ chính quyền địa phương hoặc cơ quan nhà nước nào về các vấn đề có liên quan đến Căn Hộ Khách Sạn hoặc Biệt Thự, trừ khi được Bên Bán/Bên Cho Thuê yêu cầu. Bất kỳ trao đổi liên lạc nào đến và từ các cơ quan nhà nước nói trên liên quan đến Căn Hộ Khách Sạn hoặc Biệt Thự sẽ được thông báo và chuyển đến Bên Bán/Bên Cho Thuê là người sẽ giải quyết vấn đề nhanh chóng, và thông báo diễn tiến sự việc cho Bên Mua/Bên Thuê.

5.12 Trách Nhiệm Tổng Quát

Bên Mua/Bên Thuê và, nếu phù hợp, các Khách Mời Của Bên Mua/Bên Thuê sẽ chịu trách nhiệm cho việc:

- 5.12.1 nghiêm chỉnh tuân thủ và chấp hành các hướng dẫn và yêu cầu do Bên Bán/Bên Cho Thuê - thông qua đại diện hoặc Bên Điều Hành, đưa ra liên quan đến:
 - (a) việc tuân thủ và chấp hành Nội Quy này; và
 - (b) việc quản lý, kiểm tra và việc Bên Mua/Bên Thuê và các Khách Mời Của Bên Mua/Bên Thuê sử dụng Các Khu Vực Chung;
- 5.12.2 nghiêm chỉnh tuân thủ và chấp hành mọi nghĩa vụ của mình theo Nội Quy này và, trong trường hợp vi phạm, bồi thường các tổn thất và thiệt hại cho Bên Bán/Bên Cho Thuê; nỗ lực tối đa tham dự mọi cuộc họp do Bên Bán/Bên Cho Thuê tổ chức, để nhanh chóng nắm bắt được các thông tin cần thiết hoặc các vấn đề mới liên quan đến Khu Phức Hợp, Các Khu Vực Chung và Nội Quy này;
- 5.12.3 sử dụng mọi biện pháp để phòng cháy và chữa cháy theo pháp luật hiện hành và các quy định cụ thể của Bên Điều Hành;
- 5.12.4 nếu nảy sinh vấn đề, phát sinh bất đồng hoặc không hài lòng, thì phải trao đổi trực tiếp với Bên Bán/Bên Cho Thuê và/hoặc Bên Điều Hành. Các vấn đề, bất đồng hoặc sự không hài lòng đó sẽ được Bên Bán/Bên Cho Thuê và/hoặc Bên Điều Hành lưu ý và giải quyết một cách công bằng và có tính chất xây dựng. Tránh la lối, cãi vã và gây gổ với những người cư ngụ gây ảnh hưởng đến những người cư ngụ khác trong Khu Phức Hợp;
- 5.12.5 hoàn toàn tuân thủ và chấp hành pháp luật áp dụng về đăng ký tạm

trú tại Khu Phúc Hợp, đăng ký tạm vắng, về trật tự và an ninh; và

5.12.6 thông báo ngay lập tức cho Bên Bán/Bên Cho Thuê, bất cứ vi phạm nào đối với Nội Quy này bởi Bên Mua/Bên Thuê và Khách Mời Của Bên Mua/Bên Thuê hoặc những người cư ngụ khác.

VI. PHÍ QUẢN LÝ VÀ VẤN ĐỀ QUẢN LÝ KHU PHÚC HỢP

- 6.1 Phí Quản Lý sẽ được các Bên Mua/Bên Cho Thuê đóng theo quy định của Phụ Lục 2 HĐMB/Hợp Đồng Thuê Dài Hạn để Bên Bán/Bên Cho Thuê cung cấp Dịch Vụ Quản Lý theo quy định của Phụ Lục 2 HĐMB/Hợp Đồng Thuê Dài Hạn, nhằm mục đích quản lý và điều hành Khu Phúc Hợp, Căn Hộ Khách Sạn hoặc Biệt Thự nhằm duy trì và bảo đảm trật tự an ninh, vệ sinh môi trường, an toàn và chất lượng của Khu Phúc Hợp, Tòa Nhà Căn Hộ Khách Sạn, Biệt Thự và Các Khu Vực Chung.
- 6.2 Bên Bán/Bên Cho Thuê sẽ có quyền (i) bổ sung, bớt đi hoặc bằng cách khác thay đổi danh mục các Dịch Vụ Quản Lý tại Phụ Lục 2 HĐMB/Hợp Đồng Thuê Dài Hạn và/hoặc (ii) thông qua và chấp thuận các chi phí được phép chi trả từ Phí Quản Lý và/hoặc (iii) thay đổi phương thức cung cấp các Dịch Vụ Quản Lý với điều kiện là vẫn đáp ứng các Tiêu Chuẩn Thương Hiệu.
- 6.3 Trên cơ sở phí thực tế phát sinh, Bên Bán/Bên Cho Thuê có quyền quy định và điều chỉnh Phí Quản Lý hàng năm trong phạm vi Bên Bán/Bên Cho Thuê cho là cần thiết để trang trải các chi phí và duy trì tài sản theo các Tiêu Chuẩn Thương Hiệu với điều kiện tỷ lệ tăng Phí Quản Lý sẽ không quá 5% so với Phí Quản Lý của năm liền kề trước đó và việc điều chỉnh Phí Quản Lý sẽ được thông báo bằng văn bản trước ít nhất 03 tháng cho Bên Mua/Bên Thuê. Thông báo điều chỉnh Phí Quản Lý đáp ứng các điều kiện của điều khoản này sẽ có tính ràng buộc và áp dụng đối với Bên Mua/Bên Thuê.
- 6.4 Trong trường hợp Bên Mua/Bên Thuê vi phạm nghĩa vụ thanh toán Phí Quản Lý, không phương hại đến các quyền và biện pháp khác mà Bên Bán/Bên Cho Thuê được quyền áp dụng theo Pháp Luật Việt Nam, Bên Bán/Bên Cho Thuê thông qua Bên Điều Hành có quyền:
 - 6.4.1 Thu tiền lãi quá hạn tính trên khoản tiền chưa thanh toán theo Lãi Suất Áp Dụng được tính bắt đầu từ ngày đến hạn phải thanh toán đến ngày thực trả số tiền quá hạn đó; và
 - 6.4.2 Sau khi đã có thông báo cho Bên Mua/Bên Thuê, được ngưng hoặc ngừng cung cấp điện nước hoặc bất kỳ tiện ích nào khác cùng với Dịch Vụ Quản Lý cho đến khi Bên Mua/Bên Thuê thanh toán đầy đủ;

VII. QUỸ CHI PHÍ TÀI SẢN CỐ ĐỊNH (CAPEX) VÀ CHI PHÍ BẢO TRÌ

- 7.1 Hàng năm hoặc định kỳ tùy thuộc vào quyết định của Bên Bán/Bên Cho Thuê, Bên Bán/Bên Cho Thuê sẽ thuê một bên thứ ba, thay mặt cho Bên Mua/Bên Thuê và bằng chi phí của Quỹ Chi Phí Tài Sản Cố Định (CAPEX) tiến hành kiểm tra toàn diện về kết cấu và thẩm mỹ của Căn Hộ Khách Sạn hoặc Biệt Thự, Tòa Nhà Căn Hộ Khách Sạn và Các Khu Vực Chung, đồng thời lập báo cáo kiểm tra đầy đủ. Căn cứ báo cáo này, Bên Bán/Bên Cho Thuê sẽ quyết định các khoản chi phí dự tính liên quan đến Chi Phí Bảo Trì và chương trình quản lý và bảo trì theo đề xuất và xác định của Bên Bán/Bên Cho Thuê và thông báo cho Bên Mua/Bên Thuê biết về các khoản đó.
- 7.2 Theo quyết định của Bên Bán/Bên Cho Thuê, Bên Bán/Bên Cho Thuê sẽ chịu trách nhiệm sử dụng Quỹ Chi Phí Tài Sản Cố Định (CAPEX) để chi trả Chi Phí Bảo Trì, và Chi Phí Bảo Trì sẽ phụ thuộc vào việc đóng góp Quỹ Chi Phí Tài Sản Cố Định (CAPEX) và không thuộc phần Phí Quản Lý.
- 7.3 Thông thường Bên Bán/Bên Cho Thuê sẽ thực hiện các chương trình bảo trì và tu sửa cho Căn Hộ Khách Sạn hoặc Biệt Thự trong mùa thấp điểm (do Bên Bán/Bên Cho Thuê quyết định) theo phương thức để giảm thiểu việc gián đoạn kinh doanh. Bên Mua/Bên Thuê có trách nhiệm sẽ cộng tác để đảm bảo việc sử dụng Căn Hộ Khách Sạn hoặc Biệt Thự trong khoảng thời gian này phù hợp với và không cản trở lịch trình bảo trì.
- 7.4 Trong trường hợp Quỹ Chi Phí Tài Sản Cố Định (CAPEX) không đủ chi trả cho các khoản Chi Phí Bảo Trì và đại tu, Bên Bán/Bên Cho Thuê sẽ xác định và phân bổ hợp lý các khoản đóng góp cần thiết của Bên Mua/Bên Thuê cho các công việc cần thực hiện đó dựa trên diện tích của Biệt Thự hoặc Căn Hộ Khách Sạn và Bên Mua/Bên Thuê có trách nhiệm thanh toán đầy đủ và kịp thời các khoản đóng góp đó trong thời hạn trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày Bên Bán/Bên Cho Thuê có thông báo về việc này.
- 7.5 Trong trường hợp bán, chuyển nhượng hoặc chuyển giao Căn Hộ Khách Sạn hoặc Biệt Thự, thì số tiền còn lại trong Quỹ Chi Phí Tài Sản Cố Định (CAPEX) sẽ vẫn thuộc về Quỹ Chi Phí Tài Sản Cố Định (CAPEX).

VIII. VI PHẠM CỦA BÊN MUA/BÊN THUÊ

- 8.1 Bên Mua/Bên Thuê sẽ bồi hoàn cho Bên Bán/Bên Cho Thuê (cùng với cán bộ, nhân viên, công chức, đại diện của Bên Bán/Bên Cho Thuê) đối với bất kỳ và tất cả tổn thất, thiệt hại, kiện tụng, thủ tục tố tụng, yêu cầu thanh toán, đòi hỏi, nghĩa vụ pháp lý, phí tổn và chi phí (bao gồm toàn bộ chi phí pháp lý) mà Bên Bán/Bên Cho Thuê có thể phải chịu hoặc phải chi trả hoặc bị yêu cầu chi trả bởi bất kỳ cá nhân, doanh nghiệp, tổ chức đối với bất kỳ vấn đề hoặc sự kiện nào phát sinh từ, trong quá trình, vì lý do hoặc liên quan đến:

- 8.1.1 bất kỳ vi phạm Nội Quy nào của Bên Mua/Bên Thuê; hoặc
 - 8.1.2 bất kỳ vi phạm về nghĩa vụ (bao gồm nghĩa vụ theo luật định) hoặc vi phạm Pháp Luật Việt Nam bởi Bên Mua/Bên Thuê; hoặc
 - 8.1.3 bất kỳ hành động hoặc hành vi cố ý, hoặc bất kỳ hành động hoặc sơ sót do bất cẩn nào, hoặc bất kỳ hành động hoặc sơ sót sai trái khác do Bên Mua/Bên Thuê hoặc người sử dụng Căn Hộ Khách Sạn hoặc Biệt Thự của Bên Mua/Bên Thuê (trong trường hợp Căn Hộ Khách Sạn hoặc Biệt Thự không tham gia Chương Trình Cho Thuê) thực hiện.
- 8.2 Giải quyết vi phạm
- 8.2.1 Khi xảy ra bất kỳ vi phạm Nội Quy của Bên Mua/Bên Thuê/Khách Mời của Bên Mua/Bên Thuê, thì, không phương hại đến bất kỳ quyền và biện pháp mà Bên Bán/Bên Cho Thuê có thể áp dụng theo Pháp Luật Việt Nam, Bên Bán/Bên Cho Thuê Thuê, tự mình hoặc thông qua Bên Điều Hành có quyền gửi gửi thông báo bằng văn bản đến Bên Mua/Bên Thuê để thông báo vi phạm, yêu cầu chấm dứt hành vi vi phạm, áp dụng các quy định tương ứng tại Nội Quy để xử lý và yêu cầu Bên Mua/Bên Thuê khắc phục hậu quả, bồi thường thiệt hại. Để làm rõ, trước khi áp dụng biện pháp tạm ngưng hoặc ngừng cấp điện, nước hoặc tất cả các Dịch Vụ Quản Lý khác cho Căn Hộ Khách Sạn hoặc Biệt Thự của Bên Mua/Bên Thuê do vi phạm, Bên Bán/Bên Cho Thuê hoặc Bên Điều Hành sẽ gửi thông báo về việc thực hiện biện pháp này cho Bên Mua/Bên Thuê trước ít nhất 5 ngày kể từ ngày quyết định thực hiện.
 - 8.2.2 Nếu Bên Mua/Bên Thuê không khắc phục, bồi thường thiệt hại phát sinh cho Khu Phức Hợp hoặc Bên Bán/Bên Cho Thuê trong vòng 15 ngày kể từ ngày có yêu cầu của Bên Bán/Bên Cho Thuê thì Bên Bán/Bên Cho Thuê sẽ tự mình hoặc thông qua Bên Điều Hành có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) tiến hành các biện pháp khắc phục các hậu quả phát sinh của hành vi vi phạm đó và toàn bộ chi phí phát sinh sẽ do Bên Mua/Bên Thuê thanh toán lại cho Bên Bán/Bên Cho Thuê trong vòng 10 ngày kể từ ngày Bên Bán/Bên Cho Thuê/Bên Điều Hành gửi yêu cầu thanh toán bằng văn bản cho Bên Mua/Bên Thuê. Trong trường hợp Căn Hộ Khách Sạn hoặc Biệt Thự tham gia Chương Trình Cho Thuê, Bên Mua/Bên Thuê đồng ý ủy quyền cho Bên Bán/Bên Cho Thuê khấu trừ các chi phí phát sinh mà Bên Bán có trách nhiệm thanh toán vào các khoản lợi nhuận mà Bên Mua/Bên Cho Thuê được hưởng theo Hợp Đồng Chương Trình Cho Thuê;
 - 8.2.3 Các Bên sẽ giải quyết dựa trên tinh thần hòa giải và tuân thủ Nội Quy. Nếu vi phạm dẫn đến tranh chấp và các bên không thể giải quyết được trong vòng 30 ngày kể từ ngày phát sinh tranh chấp thì Bên Bán/Bên Cho Thuê sẽ chuyển sự việc cho Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền tại địa phương hoặc Tòa án có thẩm quyền tại địa phương giải quyết

hoặc thực hiện các biện pháp khác phù hợp với quy định của Pháp Luật Việt Nam.

IX. GIỚI HẠN TRÁCH NHIỆM

- 9.1 Bên Bán/Bên Cho Thuê cũng như bất kỳ đại diện (bao gồm Bên Điều Hành), nhân viên, giám đốc, viên chức hoặc nhân viên quản lý nào của Bên Bán/Bên Cho Thuê đều sẽ không chịu trách nhiệm đối với Bên Mua/Bên Thuê hoặc các Khách Mời Của Bên Mua/Bên Thuê về bất kỳ tổn thất, thương tích hoặc thiệt hại nào phải chịu vì bất kỳ lý do gì tại Khu Phức Hợp hoặc bất kỳ Các Khu Vực Chung nào, ngoại trừ thiệt hại do hành động cố tình làm sai hoặc bất cẩn nghiêm trọng của Bên Bán/Bên Cho Thuê gây ra.
- 9.2 Trong trường hợp có bất kỳ người nào bị thương tích cá nhân hoặc thiệt hại tài sản trong khi thực tế ở trong hoặc tại Khu Phức Hợp theo lời mời cụ thể của Bên Mua/Bên Thuê, và thương tích cá nhân hoặc thiệt hại tài sản đó dẫn đến việc khiếu nại hoặc kiện Bên Bán/Bên Cho Thuê và các đại diện (bao gồm Đại Diện hoặc Bên Điều Hành), viên chức, giám đốc, nhân viên quản lý hoặc nhân viên của Bên Bán/Bên Cho Thuê, thì:
- 9.2.1 Bên Mua/Bên Thuê sẽ theo đây đồng ý bồi thường và giữ cho Bên Bán/Bên Cho Thuê và các đại diện (bao gồm Bên Điều Hành), viên chức, giám đốc, nhân viên quản lý của Bên Bán/Bên Cho Thuê hoặc các nhân viên của các thành viên của Bên Bán/Bên Cho Thuê không bị thiệt hại do bị khiếu nại hoặc kiện; và
- 9.2.2 Bên Mua/Bên Thuê theo đây đồng ý phản đối yêu cầu khởi kiện/khiếu nại, bằng phí tổn và chi phí của mình, cho bất kỳ vụ kiện/khiếu nại nào phát sinh từ sự việc nói trên trong đó Bên Bán/Bên Cho Thuê và/hoặc các đại diện (bao gồm Bên Điều Hành), viên chức, giám đốc, nhân viên quản lý của Bên Bán/Bên Cho Thuê hoặc các nhân viên của các thành viên của Bên Bán/Bên Cho Thuê là một bên trong vụ kiện/khiếu nại; với điều kiện là không tồn tại nghĩa vụ nào đối với bất kỳ thương tích hoặc thiệt hại nào gây ra bởi hành động, bất cẩn, sai sót hoặc do lỗi của Bên Bán/Bên Cho Thuê, nhân viên, các đại diện (bao gồm Bên Điều Hành) hoặc nhà thầu của Bên Bán/Bên Cho Thuê.

X. NGÔN NGỮ ÁP DỤNG

Nội Quy này được lập và ban hành bằng tiếng Việt và tiếng Anh với giá trị như nhau. Trong trường hợp có sự không nhất quán giữa hai phiên bản, bản tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.

PHỤ LỤC 6

QUY ĐỊNH VỀ VIỆC TỔ CHỨC HỘI NGHỊ CHỦ SỞ HỮU KHU PHỨC HỢP VÀ THÀNH LẬP BAN ĐẠI DIỆN

Trừ trường hợp hợp ngữ cảnh yêu cầu khác đi, các thuật ngữ viết hoa tại Phụ Lục 6 này có nghĩa như được quy định trong Nội Quy tại Phụ Lục 7.

I. HỘI NGHỊ CHỦ SỞ HỮU KHU PHỨC HỢP

1.1. Quy định chung

- 1.1.1 Hội nghị chủ sở hữu Khu Phức Hợp lần đầu sẽ được tổ chức trong vòng 12 tháng kể từ ngày bàn giao Căn Hộ Khách Sạn hoặc Biệt Thự đầu tiên và có tối thiểu 50% tổng số Căn Hộ Khách Sạn và Biệt Thự đã được bàn giao cho Bên Mua/Bên Thuê (không bao gồm số Căn Hộ Khách Sạn và Biệt Thự mà Bên Bán/Bên Cho Thuê giữ lại không bán, không cho thuê mua hoặc chưa bán, chưa cho thuê mua); trường hợp quá thời hạn quy định tại điểm này mà Khu Phức Hợp chưa có đủ 50% số Căn Hộ Khách Sạn và Biệt Thự được bàn giao thì Hội nghị chủ sở hữu Khu Phức Hợp lần đầu được tổ chức sau khi có đủ 50% số Căn Hộ Khách Sạn và Biệt Thự được bàn giao.
- 1.1.2 Việc tổ chức bầu chọn để thành lập Ban Đại Diện sẽ được thực hiện tại Hội nghị chủ sở hữu khu phức hợp lần đầu.
- 1.1.3 Bên Bán/Bên Cho Thuê có trách nhiệm chuẩn bị các nội dung hợp, thông báo thời gian, địa điểm và tổ chức họp hội nghị chính thức cho Bên Mua.
- 1.1.4 Tại Hội nghị chủ sở hữu Khu Phức Hợp lần đầu, Bên Bán/Bên Cho Thuê sẽ thông tin và lấy ý kiến của các Bên Mua/Bên Thuê về các nội dung sau:
 - (i) Các sửa đổi, bổ sung Nội Quy do Bên Bán/Bên Cho Thuê xây dựng (nếu có đề xuất sửa đổi);
 - (ii) Giá dịch vụ quản lý vận hành Khu Phức Hợp;
 - (iii) Kế hoạch bảo trì đối với Các Khu Vực Chung;
 - (iv) Đơn vị quản lý và vận hành;
 - (v) Giá các dịch vụ có thu phí như hồ bơi, phòng gym, spa và các dịch vụ khác (nếu có);

- (vi) Các thông tin khác có liên quan đến công tác quản lý và sử dụng Khu Phức Hợp.

1.2. Phương thức triệu tập cuộc họp

- 1.2.1. Đề triệu tập một cuộc họp, một thông báo nêu rõ địa điểm, ngày, thời gian và các vấn đề sẽ được xem xét tại cuộc họp phải được Bên Bán/Bên Cho Thuê hoặc Bên Điều Hành gửi cho Bên Mua/Bên Thuê trước ít nhất 15 ngày.
- 1.2.2. Thông báo về cuộc họp sẽ được gửi bằng thư tay hoặc thư bảo đảm hoặc bằng email/thư điện tử cho Bên Mua/Bên Thuê tại Căn Hộ Khách Sạn hoặc Biệt Thự của họ hoặc địa chỉ liên lạc được đăng kí bởi Bên Mua/Bên Thuê và có thể được đăng trên bảng thông báo của Tòa Nhà Căn Hộ Khách Sạn và Khu Phức Hợp.
- 1.2.3. Toàn bộ Bên Mua/Bên Thuê của tất cả Căn Hộ Khách Sạn, Biệt Thự và đại diện Bên Bán đều được mời tham dự Hội nghị chủ sở hữu Khu Phức Hợp. Mọi nội dung được quyết định tại Hội nghị sẽ được áp dụng với toàn thể Bên Mua/Bên Thuê.

II. BAN ĐẠI DIỆN KHU PHỨC HỢP

2.1. Vị trí và vai trò

- 2.1.1 Ban Đại Diện là ban đại diện thay mặt cho các Bên Mua/Bên Thuê Biệt Thự và Căn Hộ Khách Sạn trong Khu Phức Hợp
- 2.1.2 Ban Đại Diện không phải là đơn vị quản lý, vận hành và không có thẩm quyền quyết định đối với những vấn đề thuộc thẩm quyền của Bên Bán/Bên Cho Thuê hoặc Bên Điều Hành.

2.2. Nhiệm vụ và phạm vi công việc

Ban Đại Diện có các nhiệm vụ chính sau:

- 2.2.1. Đại diện cho Bên Mua/Bên Thuê làm việc với Bên Bán/Bên Cho Thuê về các vấn đề liên quan đến quản lý, vận hành và sử dụng Khu Phức Hợp.
- 2.2.2. Tiếp nhận thông tin từ Bên Bán liên quan đến các quyết định về quản lý, vận hành Khu Phức Hợp và thông báo lại cho Bên Mua.

Giám sát, theo dõi và đưa ý kiến về việc sử dụng Quỹ Chi Phí Tài Sản Cố Định (CAPEX), chi phí của Dịch Vụ Quản Lý của Khu Phức Hợp ; không có thẩm quyền quyết định đối với các khoản chi này.

2.2.3. Phối hợp với Bên Bán/Bên Cho Thuê trong các công việc sau:

- (i) Giải quyết khó khăn, vướng mắc trong công tác quản lý, sử dụng và vận hành Khu Phức Hợp.
- (ii) Nhắc nhở, đôn đốc Bên Mua/Bên Thê, Khách và Khách Mời của Bên Mua/Bên Thuê tuân thủ quy định Nội Quy.
- (iii) Thu thập, tổng hợp ý kiến và kiến nghị của Bên Mua/Bên Thuê về công tác quản lý, sử dụng và dịch vụ trong Khu Phức Hợp để phối hợp với các tổ chức, cá nhân có liên quan xem xét, giải quyết.
- (iv) Phối hợp với chính quyền địa phương và tổ dân phố trong việc xây dựng nếp sống văn minh, giữ gìn trật tự và đảm bảo an ninh xã hội trong Khu Phức Hợp.
- (v) Khi hết nhiệm kỳ, Ban Đại Diện phải bàn giao toàn bộ hồ sơ, tài liệu cho Ban Đại Diện mới trong thời hạn tối đa 15 ngày kể từ ngày Ban Đại Diện Khu Phức Hợp mới được bầu và có văn bản yêu cầu bàn giao.
- (vi) Thực hiện các nhiệm vụ khác do Bên Bán/Bên Cho Thuê và Hội nghị khu phức hợp giao phó, miễn là không trái quy định Pháp Luật Việt Nam.

2.3. Nguyên tắc hoạt động

- 2.3.1. Hoạt động theo nguyên tắc tập thể, vì lợi ích chung của cộng đồng cư dân.
- 2.3.2. Thực hiện công việc trong phạm vi thẩm quyền, không can thiệp vào các quyết định thuộc thẩm quyền hợp pháp của Bên Bán/Bên Cho Thuê hoặc Bên Điều Hành.
- 2.3.3. Đảm bảo tính minh bạch, khách quan và trung thực trong quá trình hoạt động.
- 2.3.4. Không tự ý miễn nhiệm, bãi nhiệm hoặc bổ sung thành viên Ban Đại Diện.

- 2.3.5. Chịu trách nhiệm pháp lý nếu thực hiện quyền, nghĩa vụ không đúng theo quy định của Điều này và Pháp Luật Việt Nam.
- 2.3.6. Các quyết định của Ban Đại Diện Khu Phức Hợp hoặc thành viên vượt quá quyền hạn và nghĩa vụ quy định tại đây đều vô hiệu.

2.4. Quyền của Ban Đại Diện Khu Phức Hợp

- 2.4.1. Yêu cầu Bên Bán/ Bên Cho Thuê hoặc Bên Điều Hành cung cấp thông tin liên quan đến quản lý, vận hành và sử dụng Khu Phức Hợp, trong phạm vi pháp luật cho phép.
- 2.4.2. Tham gia các cuộc họp, thảo luận với Bên Bán/Bên Cho Thuê về các vấn đề liên quan đến quyền lợi, lợi ích của Bên Mua.
- 2.4.3. Tiếp nhận và tổng hợp ý kiến của Bên Mua/Bên Thuê, thay mặt họ trình bày và kiến nghị với Bên Bán hoặc cơ quan có thẩm quyền.
- 2.4.4. Đề xuất giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả quản lý, vận hành và chất lượng dịch vụ của Khu Phức Hợp.
- 2.4.5. Nhận thù lao trách nhiệm và các chi phí khác theo quyết định của Hội nghị Khu Phức Hợp lần thứ nhất. Khoản thù lao này do các Bên Mua/Bên Thuê của Căn Hộ Khách Sạn và Biệt Thự đóng góp, dựa trên quyết định của Hội nghị chủ sở hữu Khu Phức Hợp, có thể tham chiếu mức lương tối thiểu vùng do pháp luật quy định để quyết định cho phù hợp, trừ trường hợp thành viên từ chối nhận thù lao.
- 2.4.6. Bên Mua/Bên Thuê Căn Hộ Khách Sạn hoặc Biệt Thự nộp khoản thù lao của Ban Đại Diện thông qua Bên Điều Hành để chi trả cho các thành viên Ban Đại Diện; khoản này không tính vào hoạt động kinh doanh của Bên Điều Hành.

2.5. Cơ chế làm việc

- 2.5.1. Ban Đại Diện họp định kỳ (ví dụ: mỗi tháng một lần) và họp bất thường khi cần thiết.
- 2.5.2. Các quyết định của Ban Đại Diện được thông qua theo đa số phiếu biểu quyết.
- 2.5.3. Cuộc họp của Ban Đại Diện phải được lập biên bản, được lưu trữ và gửi cho Bên Bán cũng như các thành viên Ban Đại Diện.

2.5.4. Ban Đại Diện có trách nhiệm công khai thông tin cần thiết đến toàn thể Bên Mua/Bên Thuê qua bảng thông báo, email hoặc các kênh liên lạc chính thức khác.

2.5.5. Mọi hoạt động phải đảm bảo minh bạch, khách quan và tuân thủ pháp luật.

2.6. Bầu và thay thế Ban Đại Diện

2.6.1. Bầu lần đầu: Tại Hội nghị chủ sở hữu Khu Phục Hợp lần thứ nhất do Bên Bán Bên Cho Thuê tổ chức, các Bên Mua/Bên Thuê sẽ bầu Ban Đại Diện nhiệm kỳ đầu tiên.

- (i) Hình thức bầu gồm: (a) Bỏ phiếu trực tiếp tại Hội nghị; và (b) Bỏ phiếu qua email (Bên Bán/ Bên Cho Thuê gửi cho các Bên Mua /Bên Thuê không tham dự).
- (ii) Thời hạn nhận phiếu qua email do Bên Bán/ Bên Cho Thuê quyết định và công bố trước.
- (iii) Ban Đại Diện nhiệm kỳ đầu phải có ít nhất 03 thành viên, nhiều nhất 05 thành viên, gồm tối thiểu 01 đại diện khu biệt thự và 01 đại diện khu cao tầng.
- (iv) Nếu số lượng ứng viên dưới 03 hoặc không đáp ứng cơ cấu tối thiểu trên, Bên Bán/ Bên Cho Thuê có quyền quyết định danh sách thành viên Ban Đại Diện nhiệm kỳ đầu.
- (v) Nhiệm kỳ của Ban Đại Diện là 03 năm kể từ ngày công bố kết quả bầu cử.

2.6.2. Bầu lại khi hết nhiệm kỳ: Khi nhiệm kỳ kết thúc, Ban Đại Diện phải đề nghị Bên Bán/ Bên Cho Thuê thông báo cho toàn bộ Bên Mua/Bên Thuê để đề cử ứng viên.

- (i) Việc bầu lại được thực hiện trực tuyến, không yêu cầu tỷ lệ ứng viên tham gia tối thiểu.
- (ii) Kết quả: Chọn các ứng viên có số phiếu từ cao xuống thấp cho đến khi đủ số vị trí.

2.6.3. Bổ sung, thay thế thành viên Ban Đại Diện: Trường hợp thành viên rút lui, không còn sở hữu hoặc thuê dài hạn Căn Hộ Khách Sạn hoặc Biệt Thự, mất tích, qua đời hoặc bị bãi nhiệm theo mục 2.8:

- (i) Nếu chỉ khuyết 01 vị trí, Ban Đại diện vẫn tiếp tục hoạt động.

- (ii) Nếu khuyết từ 02 vị trí trở lên, các thành viên còn lại phải thông báo cho Bên Bán để tổ chức bầu bổ sung.
- (a) Ban Đại Diện gửi danh sách ứng viên thay thế cho Bên Bán/ Bên Cho Thuê.
 - (b) Bên Bán/ Bên Cho Thuê tổ chức bầu trực tuyến cho từng ứng viên.
 - (c) Ứng viên được chấp nhận nếu có ít nhất 25% số lượng tổng Bên Bán/Bên Thuê của Khu Phức Hợp đồng ý.
 - (d) Nếu ứng viên không đạt 25%, Bên Bán/ Bên Cho Thuê có quyền:
 - Yêu cầu Ban Đại Diện thay ứng viên và tổ chức bầu chọn lại; hoặc
 - Gia hạn thời gian bầu chọn; hoặc
 - Phê duyệt ứng viên dù chưa đạt 25%.

2.6.4. Công bố kết quả: Kết quả bầu chọn thành viên Ban Đại Diện cuối cùng được niêm yết công khai tại Khu Phức Hợp, gửi thông báo cho toàn bộ Bên Mua/Bên Thuê qua email đăng ký.

2.7. Yêu cầu đối với thành viên Ban Đại Diện

2.7.1. Thành viên Ban Đại diện phải là Bên Mua/Bên Thuê Căn Hộ Khách Sạn hoặc Biệt Thự của Khu Phức Hợp, hoặc người được ủy quyền hợp pháp của Bên Mua/Bên Thuê nếu là pháp nhân; và

2.7.2. Khuyến khích các cá nhân có kinh nghiệm, kiến thức trong lĩnh vực xây dựng, kiến trúc, tài chính, pháp luật, hoặc phòng cháy chữa cháy tham gia.

2.8. Miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên hoặc toàn bộ Ban Đại Diện Khu Phức Hợp

Ban Đại Diện hoặc thành viên Ban Đại diện có thể bị miễn nhiệm/bãi nhiệm khi:

2.8.1. Ban Đại Diện không hoạt động sau khi được bầu/thành lập

2.8.2. Thành viên không thực hiện nhiệm vụ theo quy chế hoạt động hoặc không tham gia trong 03 tháng liên tiếp, hoặc vắng mặt trên 70% số cuộc họp của Ban Đại Diện trong 01 năm.

- 2.8.3. Thành viên bị xử phạt do vi phạm Nội Quy, quy định quản lý, sử dụng Khu Phức Hợp hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự.
- 2.8.4. Có yêu cầu miễn nhiệm từ ít nhất 50% tổng Bên Mua/Bên Thuê của Căn Hộ Khách Sạn và Biệt Thự đã bàn giao.
- 2.8.5. Có yêu cầu miễn nhiệm từ Bên Bán/ Bên Cho Thuê và được ít nhất 50% thành viên Ban Đại Diện đồng ý.

DRAFT

PHỤ LỤC 7 QUY ĐỊNH PHẦN SỞ HỮU CHUNG, SỞ HỮU RIÊNG CỦA CÁC KHU VỰC TRONG DỰ ÁN

I. Nguyên tắc phân định

Các phần diện tích, trang thiết bị và tiện ích liệt kê tại phụ lục này được phân định căn cứ trên hồ sơ pháp lý và hồ sơ thiết kế được phê duyệt của Dự Án Khu Phức Hợp được Bên Bán công khai thông tin theo quy định của pháp luật và cung cấp cho Bên Mua khi có yêu cầu. Theo đó:

- 1.1. ***Phần Sở Hữu Chung Của Khu Phức Hợp*** bao gồm các diện tích, trang thiết bị và tiện ích phục vụ chung cho và sở hữu chung bởi toàn bộ các chủ sở hữu trong Khu Phức Hợp, bao gồm chủ sở hữu Biệt Thự, chủ sở hữu Căn Hộ Khách Sạn và Chủ Đầu Tư (Bên Bán).
- 1.2. ***Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà Căn Hộ Khách Sạn*** bao gồm các diện tích, trang thiết bị và tiện ích phục vụ chung cho và sở hữu chung bởi toàn bộ các chủ sở hữu Tòa Nhà Căn Hộ Khách Sạn, bao gồm các chủ sở hữu Căn Hộ Khách Sạn và Chủ Đầu Tư.
- 1.3. ***Phần Sở Hữu Chung Của Khu Căn Hộ Khách Sạn*** bao gồm các diện tích, trang thiết bị và tiện ích phục vụ riêng cho Khu Căn Hộ Khách Sạn và thuộc sở hữu chung của các chủ sở hữu Căn Hộ Khách Sạn;
- 1.4. ***Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Đầu Tư/Bên Bán nhưng được sử dụng bởi tất cả chủ sở hữu và bên thuê trong Khu Phức Hợp*** bao gồm các diện tích, trang thiết bị thuộc quyền sở hữu của Bên Bán, Bên Bán không phân bổ giá trị vốn đầu tư của phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán/giá thuê của Căn Hộ Khách Sạn và Biệt Thự. Tuy nhiên Bên Bán cho phép các chủ sở hữu Biệt Thự và chủ sở hữu Căn Hộ Khách Sạn được quyền sử dụng các khu vực và thiết bị này mà không phải trả phí riêng cho Bên Bán. Bên Bán bảo lưu quyền thay đổi các phần diện tích này.
- 1.5. ***Phần Sở Hữu Và Sử Dụng Riêng Của Chủ Đầu Tư/Bên Bán*** là các phần diện tích bên ***trong*** và bên ngoài Tòa Nhà Căn Hộ Khách Sạn và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với các phần diện tích đó nhưng Bên Bán không bán/không cho thuê mà giữ lại để sử dụng riêng hoặc kinh doanh có thu phí và Bên Bán không phân bổ giá trị vốn đầu tư của phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán của Căn Hộ Khách Sạn.
- 1.6. ***Phần Sở Hữu Riêng Của Các Chủ Sở Hữu Căn Hộ Khách Sạn Hoặc Biệt Thự*** là phần diện tích bên trong Căn Hộ Khách Sạn hoặc Biệt Thự, bên trong Diện Tích Khác trong Tòa Nhà Căn Hộ Khách Sạn (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ Khách Sạn/Biệt Thự và Diện

Tích Khác (nếu có); các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Mua theo thỏa thuận giữa Các Bên tại Hợp Đồng Mua Bán.

II. Quy tắc quản lý và sử dụng:

- 2.1.** Các khu vực diện tích và hệ thống kỹ thuật đi kèm hoặc phục vụ cho các khu vực diện tích thuộc tiêu mục 1.1, 1.2, 1.3 và 1.4 mục I của Phụ Lục 7 được gọi chung là Các Khu Vực Chung của Khu Phức Hợp.
- 2.2.** Nếu theo quy định của pháp luật hoặc thiết kế Dự Án được phê duyệt mà một hoặc một số hạng mục liệt kê là Các Khu Vực Chung phải được bàn giao cho cơ quan quản lý Nhà nước (ví dụ: phòng điện trung thế, hạ thế, đường giao thông nội khu...) thì việc bàn giao, cơ chế quản lý, sử dụng các hạng mục bàn giao và các vấn đề liên quan sẽ được thực hiện trên cơ sở văn bản/quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Tất cả các chủ sở hữu, bên thuê dài hạn trong Khu Phức Hợp có trách nhiệm đóng góp kinh phí để vận hành, duy trì, bảo dưỡng các hạng mục này cho đến khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tiếp nhận, quản lý, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.
- 2.3.** Chi phí vận hành và bảo trì, sửa chữa, thay thế... liên quan đến các phần diện tích và hệ thống kỹ thuật đi kèm thuộc Các Khu Vực Chung sẽ được trích từ Phí Quản Lý và Quỹ Chi Phí Tài Sản Cố Định.
- 2.4.** Các Khu Vực Chung thuộc trách nhiệm quản lý của Bên Bán như quy định trong Hợp Đồng Mua Bán.
- 2.5.** Các Bên cần tuân thủ quyền và nghĩa vụ của mình đối với (các) khu vực Sở Hữu Riêng và Các Khu Vực Chung như được quy định trong Hợp Đồng Mua Bán cùng các Phụ Lục đi kèm, Nội Quy Khu Phức Hợp và các quy định pháp luật liên quan.

STT	Nội dung	Các Khu Vực Chung				Phần sở hữu và sử dụng riêng của Bên Bán
		Phần sở hữu chung toàn dự án	Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà	Phần Sở Hữu Chung Của Khu Căn Hộ Khách Sạn	Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán Đưa Về Sử Dụng Chung	
PHẦN I: CÁC KHU VỰC CHỨC NĂNG						
A	Hệ thống giao thông nội bộ					
1	Cổng ra vào Khu Phúc Hợp và chốt bảo vệ	x				
2	Cổng ra vào Tòa Nhà Căn Hộ Khách Sạn	x				
3	Lối thoát hiểm và phòng đệm		x			
B	Khu vực đậu xe					
1	Khu vực đậu xe ngoài trời					x
2	Khu vực đậu xe trong Tòa Nhà Căn Hộ Khách Sạn					x
C	Khu vực quản lý và an ninh					
1	Khu vực nhập hàng, phòng tiếp nhận					x
2	Phòng bảo vệ		x			
3	Phòng FCC		x			
4	Phòng CCTV và camera					x
D	Khu vực công cộng ngoài trời tầng trệt					
1	Đường giao thông ngoài trời (N1, N2, N3, D1) và khu vực cảnh quan xung quanh	x				
2	Khu nhà phụ trợ	x				
3	Khu triển lãm					x
4	Khu quảng trường					x
5	Khu quầy bar					x
6	Khu vực sự kiện sát biên					x
E	Khu vực công cộng trong Tòa Nhà Căn Hộ Khách Sạn					
1	Sảnh đón, sảnh thang máy, wc, phòng thay đồ khu vực sảnh tầng trệt, tầng 2, tầng 3	x				

STT	Nội dung	Các Khu Vực Chung				Phần sở hữu và sử dụng riêng của Bên Bán
		Phần sở hữu chung toàn dự án	Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà	Phần Sở Hữu Chung Của Khu Căn Hộ Khách Sạn	Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán Đưa Về Sử Dụng Chung	
2	Phòng rác khô, phòng rác lạnh, khu vực tập trung rác tầng trệt		x			
3	Nhà vệ sinh lái xe tầng trệt		x			
4	Lối đi, không gian cây xanh tầng 3	x				
5	Sảnh thang máy và hành lang các tầng Căn Hộ Khách Sạn			x		
6	Phòng rác các tầng Căn Hộ Khách Sạn			x		
7	Vườn cây các tầng Căn Hộ Khách Sạn 2 tháp (trừ tầng 31 tháp A và 32 tháp B)			x		
8	Vườn cây tại tầng 31 tháp A và 32 tháp B					x
F	Khu vực thương mại dịch vụ					
1	Café tầng trệt					x
2	Các nhà hàng tại tầng 1, 2 và các khu vực phụ trợ như bar, bếp, kho, khu rửa bát, thang máy F&B, wc cho nhà hàng, cầu thang bộ trong khuôn viên nhà hàng, khu hút khói, hút bếp, phòng quản lý khu ẩm thực					x
3	Cửa hàng tiện lợi tầng 2					x
4	Quầy nước ép tầng 3					x
5	Skybar tại tầng mái					x
G	Khu vực tiện ích trong Tòa Nhà Căn Hộ Khách Sạn					
1	Khu vui chơi trẻ em tầng trệt				x	
2	Hồ bơi và khu vực xung quanh hồ bơi cùng các tài sản, trang thiết bị quanh hồ bơi này, kho đồ hồ bơi, kho hóa chất hồ bơi				x	
3	Phòng gym				x	

STT	Nội dung	Các Khu Vực Chung				Phần sở hữu và sử dụng riêng của Bên Bán
		Phần sở hữu chung toàn dự án	Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà	Phần Sở Hữu Chung Của Khu Căn Hộ Khách Sạn	Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán Đưa Về Sử Dụng Chung	
4	Phòng golf mô phỏng				X	
5	Phòng bida, bóng bàn				X	
6	Phòng họp cộng đồng					X
7	Phòng sinh hoạt giải trí cộng đồng					X
H	Khu vực nhân viên					
1	Văn phòng, phòng đào tạo tầng trệt		X			
2	Nhà ăn, bếp nhân viên, khu vực phụ trợ như kho thực phẩm, khu rửa chén...tầng trệt		X			
3	Wc nhân viên tầng 1, 2		X			
4	Khu vực nhân viên, tủ đồ, pantry tầng 2		X			
5	Các phòng ban điều hành khách sạn tại tầng 2 như phòng kế toán, điều hành, S&M, lễ tân đặt phòng, IT, nhân sự và các khu vực phụ trợ như phòng họp, phòng y tế, phòng đào tạo, kho lưu hồ sơ, phòng server, khu ẩm thực...					X
6	Khu vực thay đồ và nhận đồng phục nhân viên tại tầng 2 bao gồm phòng phân phối, khu gom đồng phục, kho đồng phục					X
I	Khu vực dịch vụ bù phòng					
1	Phòng vải tầng trệt					X
2	Khu phân loại vải tầng trệt					X

STT	Nội dung	Các Khu Vực Chung				Phần sở hữu và sử dụng riêng của Bên Bán
		Phần sở hữu chung toàn dự án	Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà	Phần Sở Hữu Chung Của Khu Căn Hộ Khách Sạn	Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán Đưa Về Sử Dụng Chung	
3	Thang house keeping ELVA.HK1,2 và ELVB.HK1,2 và hành lang phụ trợ tại các tầng					X
4	Phòng quản lý dọn phòng, khu vực giao ban tầng 2					X
5	Kho vật tư, hóa chất, phòng để khăn sạch...					X
K	Khu vực kỹ thuật					
1	Phòng kỹ thuật chung Tòa Nhà tại các tầng từ tầng trệt đến tầng 32		X			
2	Phòng kỹ thuật cho các hệ thống riêng của khu Căn Hộ Khách Sạn trên các hành lang tầng Căn Hộ Khách Sạn			X		
3	Khu vực kỹ thuật tại tầng mái		X			
4	Khu vực kỹ thuật tại tầng trệt		X			
5	Hành lang kỹ thuật các tầng		X			
6	Các trục kỹ thuật chạy dọc tòa nhà		X			
7	Khu vực BOH sau các căn hộ tầng 3, tầng penthouse			X		
L	Hệ thống, kết cấu công trình xây dựng					
1	Hệ khung, cột, tường chịu lực, móng của Tòa Nhà		X			
2	Hệ thống mặt kính và khung trang trí mặt ngoài, mái đón, lam trang trí... tại tầng trệt, tầng 2, tầng 3 của Tòa Nhà Khách Sạn	X				
3	Hệ thống mặt kính và khung trang trí mặt ngoài, lam trang trí... của các tầng Căn Hộ Khách Sạn			X		

STT	Nội dung	Các Khu Vực Chung				Phần sở hữu và sử dụng riêng của Bên Bán
		Phần sở hữu chung toàn dự án	Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà	Phần Sở Hữu Chung Của Khu Căn Hộ Khách Sạn	Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán Đưa Về Sử Dụng Chung	
4	Tường hoặc vách ngăn chung giữa các Căn Hộ Khách Sạn, vách ngăn căn hộ các tầng Căn Hộ Khách Sạn (Ghi chú: các lớp vật chất được lắp đặt/ thi công trên mặt tường và sàn như lớp chống thấm, gạch lát, v.v. thuộc Phần sở hữu riêng của Bên Mua và Bên Mua phải chịu trách nhiệm hoàn toàn trong việc bảo trì/ sửa chữa/ thay thế khi cần thiết.)			x		
PHẦN II: CÁC HỆ THỐNG KỸ THUẬT						
M	Hệ thống cấp điện					
1	Hệ thống cấp điện đến đồng hồ điện căn hộ khách sạn/biệt thự (không bao gồm đồng hồ điện) (Ghi chú: Hệ thống cấp điện và thiết bị điện sau đồng hồ điện căn hộ khách sạn thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu căn hộ khách sạn tương ứng, bao gồm cả phần dây điện nối từ đồng hồ điện căn hộ vào căn hộ tương ứng mà nằm ngoài phạm vi căn hộ đó, nằm dưới sàn căn hộ của Bên Mua/ trần căn hộ bên dưới. Đồng hồ điện là tài sản của công ty điện lực)	x				
2	Hệ thống tủ điện cung cấp cho hồ bơi tầng 3				x	

STT	Nội dung	Các Khu Vực Chung				Phần sở hữu và sử dụng riêng của Bên Bán
		Phần sở hữu chung toàn dự án	Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà	Phần Sở Hữu Chung Của Khu Căn Hộ Khách Sạn	Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán Đưa Về Sử Dụng Chung	
3	Hệ thống máy phát điện dự phòng cung cấp cho toàn dự án	x				
N	Hệ thống chiếu sáng					
1	Hệ thống đèn LED chiếu sáng tại các khu vực	Phân theo loại sở hữu của khu vực kiến trúc				
2	Hệ thống đèn chiếu sáng khẩn cấp, đèn EXIT	x				
O	Hệ thống chống sét					
P	Hệ thống tiếp đất					
Q	Hệ thống điện nhẹ					
1	Các tuyến cáp từ phòng điện nhẹ đến các hệ thống: 1) Báo cháy tự động 2) Âm thanh thông báo 3) CCTV 4) Điện thoại, internet và truyền hình 5) Khuếch đại sóng di động trong tòa nhà 6) Kiểm soát xe ra vào 7) Khóa điện tử kiểm soát ra vào 8) Quản lý năng lượng	x				
2	Hệ thống báo cháy	x				
3	Hệ thống âm thanh thông báo	x				
4	Hệ thống CCTV (Ghi chú: các camera quan sát tại mỗi khu vực khác nhau thì theo loại sở hữu của khu vực đó)	x				

STT	Nội dung	Các Khu Vực Chung				Phần sở hữu và sử dụng riêng của Bên Bán
		Phần sở hữu chung toàn dự án	Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà	Phần Sở Hữu Chung Của Khu Căn Hộ Khách Sạn	Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán Đưa Về Sử Dụng Chung	
5	Hệ thống Điện thoại, internet và truyền hình bên ngoài phần sở hữu riêng của các chủ sở hữu	x				
6	Hệ thống khuếch đại sóng di động	x				
7	Hệ thống kiểm soát xe ra vào					x
8	Hệ thống khóa điện tử kiểm soát ra vào	x				
9	Hệ thống quản lý năng lượng	x				
R	Hệ thống điều hòa không khí, hệ thống thông gió					
1	Hệ thống thông gió	Phân theo loại sở hữu của khu vực kiến trúc				
2	Hệ thống điều hòa không khí và thông gió (bao gồm máy lạnh, dàn nóng, dàn lạnh, ống, cáp...)	Phân theo loại sở hữu của khu vực kiến trúc				
3	Hệ thống tạo áp		x			
4	Hệ thống hút khói và cấp gió bù		x			
S	Hệ thống PCCC	x				
T	Hệ thống cấp nước và thoát nước					

STT	Nội dung	Các Khu Vực Chung				Phần sở hữu và sử dụng riêng của Bên Bán
		Phần sở hữu chung toàn dự án	Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà	Phần Sở Hữu Chung Của Khu Căn Hộ Khách Sạn	Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán Đưa Về Sử Dụng Chung	
1	Hệ thống cấp nước đến đồng hồ nước căn hộ và biệt thự (bao gồm đồng hồ tổng khu phức hợp, tổ máy bơm, đường ống, van... KHÔNG bao gồm đồng hồ nước căn hộ và biệt thự (Ghi chú: Đồng hồ nước căn hộ và hệ thống cấp nước sau đồng hồ nước căn hộ là thuộc sở hữu riêng của căn hộ tương ứng, bao gồm cả phần đường ống nước cấp nối từ đồng hồ nước căn hộ vào căn hộ tương ứng mà nằm tại hành lang tầng căn hộ, và phần đường ống nằm giữa trần của căn hộ đó và sàn của căn hộ bên trên.)	x				
2	Các tank chứa, hệ thống bơm tuần hoàn, hệ thống ống, xử lý nước...cho hồ bơi tầng 3.				x	
3	Hệ thống thoát nước của Khu Phức Hợp, gồm cả phụ kiện ống dùng kết nối ống dẫn từ các căn hộ/biệt thự vào hệ thống xử lý nước thải sơ bộ. (Ghi chú: Hệ thống ống dẫn thoát nước trước khi đấu nối vào hệ ống thoát chính của khu phức hợp là thuộc sở hữu riêng của căn hộ/biệt thự)	x				
U	Hệ thống XLNT sơ bộ					

STT	Nội dung	Các Khu Vực Chung				Phần sở hữu và sử dụng riêng của Bên Bán
		Phần sở hữu chung toàn dự án	Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà	Phần Sở Hữu Chung Của Khu Căn Hộ Khách Sạn	Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán Đưa Về Sử Dụng Chung	
1	Bao gồm máy tách mỡ, hồ bơm nước thải và đường ống kết nối vào hệ thống của thành phố; Các trục ngang và đứng thu gom nước thải sinh hoạt từ các tầng Căn Hộ Khách Sạn và các Biệt Thự; Thoát nước tầng trệt, bao gồm hệ thống mương thu, đường ống dẫn đến các hồ thu; Hệ thống bơm chìm, ống dẫn đến hệ thống xử lý nước thải	x				
V	Hệ thống thoát nước mưa					
1	Toàn hệ thống thu gom và thoát nước mưa của Khu Phúc Hợp, bao gồm từ tầng mái đến tầng trệt cho đến các điểm đầu nối với mạng thoát nước mưa của khu vực <i>(Không bao gồm các phễu thu sàn, cầu chắn rác trong các khu vực sở hữu riêng)</i>	x				
S	Hệ thống lọc hồ bơi					
1	Hệ thống lọc, cấp nước, cấp hóa chất hồ bơi				x	
Y	Hệ thống gas đốt					
Z	Hệ thống thang máy					
1	Thang chữa cháy ELV1.FF, ELVA.FF, ELVB.FF		x			

STT	Nội dung	Các Khu Vực Chung				Phần sở hữu và sử dụng riêng của Bên Bán
		Phần sở hữu chung toàn dự án	Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà	Phần Sở Hữu Chung Của Khu Căn Hộ Khách Sạn	Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán Đưa Về Sử Dụng Chung	
2	Thang khách ELVA.1-2-3-4-5-6, ELVB-1-2-3-4-5-6		x			
3	Thang khách ELVA.7-8-9, ELVA.7-8-9	x				

DRAFT

PHỤ LỤC 8

Định Nghĩa

I. Định nghĩa

Trừ khi ngữ cảnh yêu cầu khác đi, các thuật ngữ và từ ngữ viết hoa sau đây sẽ có nghĩa như sau:

1. “**Nội Quy**” nghĩa là bản nội quy của Khu Phức Hợp và các bản sửa đổi bổ sung của nó được Bên Bán ban hành, sửa đổi bổ sung theo từng thời điểm theo quyết định riêng của Bên Bán. Nội Quy ban đầu được đính kèm tại Phụ Lục 5 của Hợp Đồng này.
2. “**Bên Điều Hành**” nghĩa là một đơn vị vận hành thứ ba do Bên Bán chỉ định hoặc bổ nhiệm vào từng thời điểm để thực hiện việc quản lý, bảo trì Khu Phức Hợp và vận hành Chương Trình Cho Thuê;
3. “**Biên Bản Bàn Giao**” là biên bản bàn giao Biệt Thự được Các Bên lập và ký theo mẫu đính kèm tại Phụ Lục 4 của Hợp Đồng này;
4. “**Biệt Thự**” là phần diện tích sàn xây dựng trong khu Biệt Thự và căn hộ khách sạn thuộc Khu Phức Hợp được mô tả với những chi tiết và thông số kỹ thuật nêu tại Điều 1 và Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này;
5. “**Các Khu Vực Chung**” là toàn bộ các khu vực và tiện nghi sinh hoạt đi kèm trong Khu Phức Hợp được nêu tại Phụ Lục 7 sẽ được sử dụng chung bởi Bên Bán, Bên Mua, khách mời của Bên Mua và khách lưu trú của Khu Phức Hợp;
6. “**Chuyển Nhượng**” như được quy định tại Điều 7.2
7. “**Chương Trình Cho Thuê**” là chương trình cho phép Bên Mua và các khách hàng khác của Khu Phức Hợp đưa Biệt Thự vào danh sách làm nguồn hàng, cho thuê tạm thời trong khuôn khổ Dự án. Chương trình có thể có tên gọi khác tùy theo thực tế của Dự án.
8. “**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 và các cơ quan, tổ chức và cá nhân khác có thẩm quyền theo quy định của Pháp Luật Việt Nam.
9. “**Diện Tích Đất Dự Kiến**” là tổng diện tích đất dự kiến của khuôn viên đất xây dựng Biệt Thự như được nêu tại Điều 1.3.2 Hợp Đồng này;

10. “**Diện Tích Sàn Xây Dựng Dự Kiến**” là tổng diện tích sàn xây dựng của Biệt Thự (không bao gồm hồ bơi công trình phụ) nêu tại Điều 1.3.1(a) của Hợp Đồng này;
11. “**Diện Tích Sử Dụng Dự Kiến**” là diện tích sử dụng của Biệt Thự (không bao gồm hồ bơi công trình phụ) như nêu tại Điều 1.3.1(b) của Hợp Đồng này
12. “**Giá Bán**” là giá bán Biệt Thự như nêu tại Điều 2.1.1, chưa bao gồm Thuế GTGT và Phí Bảo Trì.
13. “**Giấy Chứng Nhận**” có nghĩa là giấy chứng nhận quyền sở hữu phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng đối với Biệt Thự do Cơ Quan Nhà Nước cấp cho Bên Mua để ghi nhận Bên Mua là chủ sở hữu của Biệt Thự.
14. “**GCNĐKĐT**” 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 Bên Bán để phát triển Khu Phức Hợp đã được bổ sung, thay đổi tùy từng thời điểm;
15. “**GCNQSD**” là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Khu Phức Hợp có các chi tiết như nêu tại Điều 1.6 Hợp Đồng này;
16. “**Hồ Sơ Pháp Lý**” như được quy định tại phần căn cứ của Hợp Đồng này
17. “**Hợp đồng**” là Hợp đồng Mua bán Biệt thự này và tất cả các Phụ Lục của Hợp đồng và các sửa đổi, bổ sung bằng văn bản được Các Bên ký kết hợp lệ tùy từng thời điểm;
18. “**Hợp Đồng Chương Trình Cho Thuê**” là hợp đồng được Các Bên ký kết để thực hiện Chương trình Cho thuê, và các sửa đổi và bổ sung, theo đó Biệt Thự được quản lý, vận hành theo nội dung của Chương Trình Cho Thuê;
19. “**Khu Phức Hợp**” hoặc “**Dự Án**” là khu Biệt Thự và căn hộ khách sạn với tên gọi “**Maia Fusion Resort Ho Tram**” hoặc tên khác do Bên Bán/Bên Điều Hành xác định;
20. “**Lãi Suất Áp Dụng**” là 0.03 % (không phải không ba phần trăm)/ ngày;
21. “**Ngày BGCT**” là ngày được ghi nhận tại thông báo bàn giao gửi cho Bên Mua theo Điều 5.2.3.
22. “**Ngày BGDK**” như được quy định tại Điều 5.2;
23. “**Ngày BGTT**” là ngày Biệt Thự được bàn giao cho Bên Mua như nêu tại Biên Bản Bàn Giao hoặc ngày được xem là đã bàn giao cho Bên Mua theo quy định của Hợp Đồng;
24. “**Người Đại Diện Bên Mua**” có nghĩa như được quy định tại Điều 16.4.

25. “**Pháp Luật Việt Nam**” có nghĩa 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;
26. “**Phí Quản Lý**” có nghĩa là khoản phí mà Bên Mua phải trả cho Bên Bán cho các Dịch Vụ Quản Lý như được quy định tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng;
27. “**Phí Bảo Trì**” có nghĩa là khoản tiền có giá trị tương đương một (1) phần trăm (%) Giá Bán của Biệt Thự.
28. “**Số Tiền Bàn Giao**” là số tiền mà Bên Mua phải thanh toán theo Thông Báo Bàn Giao được Bên Bán gửi cho Bên Mua theo quy định tại Điều 5.2.3(c) của Hợp Đồng này;
29. “**Sự Kiện Bất Khả Kháng**” được quy định tại Điều 13.1;
30. “**Tiêu Chuẩn Thương Hiệu**” là các tiêu chuẩn vận hành được áp dụng bởi Bên Bán/Bên Điều Hành để quản lý và vận hành Khu Phức Hợp, tùy thuộc vào thương hiệu của Khu Phức Hợp được Bên Bán xác định tùy từng thời điểm;
31. “**Thông báo Bàn giao**” là thông báo bàn giao từ Bên Bán gửi cho Bên Mua, được quy định chi tiết tại Điều 5.2.3;
32. “**TB Bàn Giao GCN**” như được quy định tại Điều 16.2.6
33. “**Thông Báo Thứ Nhất**” có nghĩa như được quy định tại Điều 11.1.2
34. “**Thông Báo Thứ Hai**” có nghĩa như được quy định tại Điều 11.1.2
35. “**Thời Hạn Bảo Hành**” có ý nghĩa như được quy định tại Điều 6 của Hợp Đồng này.
36. “**Thuế GTGT**” có nghĩa là thuế giá trị gia tăng hoặc bất cứ loại thuế tương tự nào khác được tính đối với việc mua Biệt Thự theo quy định của Pháp Luật Việt Nam tùy từng thời điểm;
37. “**Tổng Giá Bán**” có nghĩa tổng số tiền mua bán Biệt Thự như nêu tại Điều 2.1, bao gồm Giá Bán, Thuế GTGT và Phí Bảo Trì.
38. “**VND**” hoặc “**Đồng Việt Nam**” có nghĩa là đơn vị tiền tệ hợp pháp của Việt Nam.

II. **Diễn giải**

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

2. 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 Hợp Đồng này;
3. Mọi tham chiếu đến các Điều và Phụ Lục là các tham chiếu đến các Điều và Phụ Lục của Hợp Đồng này;
4. Các từ chỉ số ít cũng bao gồm số nhiều và ngược lại; và
5. 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.

DRAFT