

MST: 3500543320  
Khu Biệt thự Resort Rừng Dương  
(Saint Simeon)

Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

-----o0o-----

Tp.HCM, ngày ... tháng ... năm ...

## HỢP ĐỒNG MUA BÁN BIỆT THỰ

Số: ...../HĐMB - RD

Hôm nay, ngày ..... tháng ..... năm ....., tại văn phòng Công ty CP Rừng Dương, chúng tôi gồm Bên Mua và Bên Bán với các thông tin chi tiết tại Mục I Phụ Lục 1 thống nhất ký kết Hợp Đồng Mua Bán Biệt Thự này (sau đây gọi là "**Hợp Đồng**") với các nội dung sau đây:

### ĐIỀU 1: ĐẶC ĐIỂM CỦA BIỆT THỰ MUA BÁN

- 1.1 Bên Bán đồng ý bán, và Bên Mua đồng ý mua Biệt Thự với các chi tiết và đặc điểm như mô tả tại Mục II Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này ("**Biệt Thự**") thuộc dự án Khu Biệt thự Resort Rừng Dương (Saint Simeon) do Bên Bán làm chủ đầu tư ("**Dự Án**"). Đồng thời Bên Bán đồng ý cung cấp và Bên Mua đồng ý sử dụng dịch vụ quản lý cho thuê Biệt Thự theo quy định tại Phụ lục 3.
- 1.2 Mục đích sử dụng Biệt Thự: để ở và cho thuê như quy định tại Hợp Đồng này.
- 1.3 Bên Mua thừa nhận và đồng ý rằng dịch vụ quản lý cho thuê Biệt Thự theo quy định tại Phụ lục 3 là một phần không thể tách rời của Biệt Thự và Biệt Thự chỉ được mua, bán, chuyển giao hoặc định đoạt theo cách khác cùng với gói dịch vụ này chứ không được mua, bán, chuyển giao hoặc định đoạt theo cách khác riêng biệt.

### ĐIỀU 2: GIÁ BÁN VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

- 2.1. Giá Biệt Thự ("**Giá thực bán Biệt Thự**") và lịch trình thanh toán được quy định chi tiết tại Phụ Lục 2. Trước 15 ngày của mỗi đợt thanh toán, Bên Bán sẽ gửi cho Bên Mua đề nghị thanh toán ("**Đề Nghị Thanh Toán**"). Để tránh hiểu nhầm, việc Bên Bán không gửi Đề Nghị Thanh Toán hoặc Bên Mua không nhận được Đề Nghị Thanh Toán không phải là lý do để Bên Mua được quyền trì hoãn hoặc miễn thực hiện nghĩa vụ này.
- 2.2. Phương thức thanh toán: Bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Bên Bán.

### ĐIỀU 3: GIAO NHẬN BIỆT THỰ

- 3.1 Biệt thự được bàn giao cho Bên Mua sau khi Bên Bán đã nhận đủ 95% giá trị Biệt thự hoàn thiện và với điều kiện là Bên Mua đã thực hiện đầy đủ, đúng hạn nghĩa vụ thanh toán tính đến Ngày Bàn Giao Dự Kiến theo quy định của Hợp Đồng này. Để tránh nhầm lẫn, nếu Bên Mua chậm thanh toán bất kỳ khoản tiền nào nêu trên cho Bên Bán vì bất kỳ lý do nào, thì Ngày Bàn Giao Dự Kiến sẽ được tự động điều chỉnh tương ứng với thời gian chậm thanh toán của Bên Mua, và việc điều chỉnh này không ảnh hưởng đến bất kỳ biện pháp xử lý vi phạm nào mà Bên Bán có quyền áp dụng theo quy định của Hợp Đồng và pháp luật. Việc bàn giao Biệt Thự phải lập thành biên bản có chữ ký xác nhận của Các Bên ("**Biên Bản Bàn Giao Biệt Thự**").

Trừ khi Các Bên có thỏa thuận khác, Các Bên đồng ý rằng Bên Bán có thể tổ chức thực hiện việc bàn giao chính thức Biệt Thự cho Bên Mua vào đúng Ngày Bàn Giao Dự Kiến hoặc một ngày trong khoảng thời gian ba mươi (30) ngày trước hoặc sau Ngày Bàn Giao Dự Kiến ("**Ngày Bàn Giao Thực Tế**"). Ít nhất mười lăm (15) ngày trước Ngày Bàn Giao Thực Tế, Bên Bán sẽ gửi cho Bên Mua thông báo nhận bàn giao ("**Thông Báo Nhận Bàn Giao**") bằng gửi thư, email hoặc tin nhắn.

Bên Mua sẽ phải đến nhận bàn giao Biệt Thự và ký Biên Bản Bàn Giao Biệt Thự theo đúng thời gian, địa điểm nêu tại Thông Báo Nhận Bàn Giao. Việc giao nhận Biệt Thự sẽ được thực hiện theo Điều 3 này và các quy định chi tiết tại Phụ Lục 4.

- 3.2 Các Bên đồng ý và chấp nhận rằng các diện tích thực tế của Diện Tích Đất, Diện Tích Xây Dựng Biệt Thự và Diện Tích Xây Dựng Phụ Trợ của Biệt Thự được bàn giao cho Bên Mua có thể nhỏ hơn hoặc lớn hơn Diện Tích Đất, Diện Tích Xây Dựng Biệt Thự và Diện Tích Xây Dựng Phụ Trợ ghi tại Phụ Lục 1. Việc chênh lệch diện tích này sẽ không phải là lý do để một trong Các Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng hay từ chối bàn giao hoặc nhận bàn giao Biệt Thự và trong trường hợp có sự chênh lệch này, các Bên đồng ý và xác nhận rằng:
- (i) Nếu Diện Tích Đất, Diện Tích Xây Dựng Biệt Thự, Diện Tích Xây Dựng Phụ Trợ thực tế sai lệch trong giới hạn  $\pm[5]\%$  so với các diện tích tương ứng ghi trong Hợp Đồng, Giá Biệt Thự sẽ được giữ nguyên, không điều chỉnh
  - (ii) Nếu Diện Tích Đất, Diện Tích Xây Dựng Biệt Thự và Diện Tích Xây Dựng Phụ Trợ thực tế bàn giao có sai lệch vượt quá với tỷ lệ trên, Các Bên thống nhất rằng Giá Biệt Thự sẽ được điều chỉnh như sau:

$$G_{tt} = G_d \frac{S_{dtt}}{S_{dbd}} + G_{ts} \frac{S_{xdtt}}{S_{xdbd}}$$

$G_{tt} = G_d \frac{S_{dtt}}{S_{dbd}} + G_{ts} \frac{S_{xdtt}}{S_{xdbd}}$  Trong đó:

$G_{tt}$ : Giá Biệt Thự Điều Chỉnh

$S_{dtt}$ : Diện tích đất thực tế

$G_d$ : Giá Đất

$S_{dbd}$ : Diện Tích Đất theo thỏa thuận ban đầu

$G_{ts}$ : Giá Tài Sản Trên Đất

$S_{xdtt}$ : Tổng Diện Tích Xây Dựng Biệt Thự và Diện Tích Xây Dựng Phụ Trợ thực tế bàn giao

$S_{xdbd}$ : Tổng Diện Tích Xây Dựng Biệt Thự và Diện Tích Xây Dựng Phụ Trợ theo thỏa thuận ban đầu

Các Bên sẽ ký một Phụ lục Hợp Đồng ngay tại thời điểm bàn giao Biệt Thự để sửa đổi diện tích của Biệt Thự và điều chỉnh Giá Biệt Thự và các khoản thuế và phí liên quan cho phù hợp.

- 3.3 Để làm rõ, Bên Bán vẫn có quyền sở hữu Biệt Thự cho tới thời điểm Bên Mua hoàn thành tất cả các nghĩa vụ thanh toán quy định tại Hợp Đồng này.

#### **ĐIỀU 4: BẢO HÀNH NHÀ Ở**

- 4.1 Thời hạn bảo hành ("**Thời Hạn Bảo Hành**") là: (i) hai mươi bốn (24) tháng kể từ Ngày Bàn Giao Thực Tế đối với lỗi/hư hỏng về kết cấu chính của Biệt Thự (dầm, cột, sàn, trần, mái, tường, các phần ốp, lát, trát), các thiết bị gắn liền với Biệt Thự như hệ thống các loại cửa, 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; và (ii) thời hạn bảo hành do nhà sản xuất quy định đối với các thiết bị khác gắn với Biệt Thự. Sau thời hạn bảo hành nêu trên, việc sửa chữa những hư hỏng thuộc trách nhiệm của Bên Mua, trừ những trường hợp được Hai Bên thỏa thuận khác.
- 4.2 Bên Cung cấp dịch vụ sẽ thông báo bằng văn bản cho Bên Mua và Bên Bán khi Biệt Thự có các hư hỏng của Biệt Thự thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn bảy (7) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm tiến hành bảo hành các hư hỏng theo thời hạn thỏa thuận của các Bên. Nếu Các Bên không thỏa thuận thời hạn bảo hành thì thời hạn bảo hành sẽ do Bên Bán quyết định.
- 4.3 Để làm rõ, trong Thời Hạn Bảo Hành, Bên Bán không có nghĩa vụ bảo hành đối với các trường hợp sau đây:
- (i) các hư hỏng do hao mòn và khấu hao thông thường;
  - (ii) các hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc người cư ngụ khác hoặc bất kỳ bên thứ ba nào khác do Bên Mua mời đến (gọi chung là "**Khách Mời của Bên Mua**") gây ra, kể cả những hư hỏng do các thiết bị và/hoặc tài sản của Bên Mua hoặc của bất kỳ bên thứ ba nào khác gây ra;
  - (iii) các hư hỏng do một Sự Kiện Bất Khả Kháng gây ra; và
  - (iv) các trường hợp không thuộc trách nhiệm bảo hành của Bên Bán, bao gồm nhưng không giới hạn ở những phần/bộ phận và thiết bị của Biệt Thự do Bên Mua và/hoặc Khách Mời Của bên Mua tại Biệt Thự tự lắp đặt, thực hiện và/hoặc sửa chữa.
- 4.4 Trong Thời Hạn Bảo Hành, nếu có bất kỳ hư hỏng nào đối với Biệt Thự thuộc nghĩa vụ bảo hành của Bên Bán:
- a) Bên Mua và/hoặc Khách Mời Của Bên Mua sẽ nỗ lực tối đa hoặc tiến hành mọi biện pháp cần thiết và hợp lý để giảm thiệt hại xuống mức thấp nhất. Trong trường hợp hư hỏng do hành động hoặc sơ suất của Bên Mua và/hoặc Khách Mời Của Bên Mua, thì Bên Mua và/hoặc Khách Mời Của Bên Mua sẽ chịu toàn bộ hoặc một phần chi phí để sửa chữa, thay thế và khắc phục hư hỏng và các thiệt hại phát sinh.
  - b) Bên Mua và/hoặc Khách Mời Của Bên Mua sẽ cho phép và tạo điều kiện thuận lợi để nhân viên của Bên Bán hoặc các đại diện hoặc công ty được Bên Bán thuê mang máy móc và thiết bị cần thiết vào Biệt Thự nhằm tiến hành công tác bảo hành Biệt Thự.

#### **ĐIỀU 5: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN**

##### **5.1 Quyền của Bên Bán:**

- a) Yêu cầu Bên Mua thanh toán đầy đủ và đúng hạn Giá Biệt Thự và các khoản tiền khác theo thỏa thuận nêu tại Hợp Đồng này và của pháp luật liên quan;
- b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Biệt Thự theo thỏa thuận nêu tại Hợp Đồng này; và
- c) Các quyền khác theo quy định của Hợp Đồng này.

## **5.2 Nghĩa vụ của Bên Bán:**

- a) Xây dựng Biệt Thự theo thiết kế và danh mục nguyên vật liệu và trang thiết bị đính kèm Biệt Thự theo Phụ Lục 1; tạo điều kiện để Bên Mua kiểm tra việc xây dựng Biệt Thự nếu có yêu cầu hợp lý của Bên Mua;
- b) Bàn giao Biệt Thự theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này; Bảo quản Biệt Thự một cách hợp lý trong thời gian chưa bàn giao Biệt Thự cho Bên Mua.
- c) với điều kiện Bên Mua thực hiện đúng các nghĩa vụ theo Hợp Đồng này;
- d) Nộp tiền sử dụng đất liên quan đến Biệt Thự theo quy định của Hợp Đồng và pháp luật;
- e) Thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận Quyền Sử Dụng Đất, Quyền Sở Hữu Nhà Ở Và Tài Sản Khác Gắn Liên Với Đất ("**Giấy Chứng Nhận**") cho Bên Mua; và
- f) Các nghĩa vụ khác theo quy định của Hợp Đồng này.

## **ĐIỀU 6: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA**

### **6.1 Quyền của Bên Mua:**

- a) Yêu cầu Bên Bán bàn giao Biệt Thự theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này.
- b) Yêu cầu Bên Bán xây dựng Biệt Thự theo thiết kế, tiến độ và sử dụng các nguyên vật liệu và trang thiết bị đính kèm Biệt Thự mà hai Bên đã thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
- c) Yêu cầu Bên Bán nộp tiền sử dụng đất của Biệt Thự, các khoản phí, lệ phí mà Bên Bán phải thanh toán theo quy định của Hợp Đồng;
- d) Các quyền khác theo quy định của Hợp Đồng này.

### **6.2 Nghĩa vụ của Bên Mua:**

- a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn Giá Biệt Thự và các khoản tiền khác cho Bên Bán theo thỏa thuận tại Hợp Đồng. Trường hợp Bên Mua chậm thanh toán tới hạn quá 20 (hai mươi) ngày, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán khoản tiền lãi được tính theo lãi suất quá hạn của Ngân hàng ("**Lãi Suất Quá Hạn**") trên tổng số tiền Bên Mua chậm thanh toán tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thanh toán thực tế; Ngoài ra, Bên Bán có quyền áp dụng các biện pháp khác như quy định tại Điều 7.1.1;
- b) Nhận bàn giao Biệt Thự và ký Biên Bản Bàn Giao Biệt Thự theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
- c) Trong trường hợp chuyển nhượng Hợp Đồng này hoặc Biệt Thự cho bên thứ ba thì Bên Mua phải thực hiện theo quy định của pháp luật và thông báo việc chuyển nhượng này cho Bên Bán và người nhận chuyển nhượng Hợp Đồng hoặc Biệt Thự về các quyền lợi và nghĩa vụ của Bên Mua quy định trong Hợp Đồng này, Nội Quy Khu Biệt Thự;
- d) Nộp đầy đủ các khoản thuế, phí, lệ phí trước bạ liên quan đến mua bán Biệt Thự, xin cấp Giấy Chứng Nhận, chuyển nhượng Hợp Đồng hoặc Biệt Thự cho bên thứ ba theo quy định của pháp luật;
- e) Hợp tác và hỗ trợ Bên Bán thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận bao gồm nhưng không giới hạn việc cung cấp các giấy tờ, tài liệu và nộp các khoản phí xin cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật;

- f) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn Phí Quản Lý Bảo Trì Chung, tiền điện, tiền nước và các tiện ích khác (nếu Bên Mua không tham gia chương trình cho thuê) thuộc về Biệt Thự theo khối lượng tiêu thụ thực tế của Bên Mua kể từ Ngày Bàn Giao Thực Tế.
- g) Mua bảo hiểm tài sản khi Bên mua tham gia chương trình cho thuê;
- h) Chỉ sử dụng Biệt Thự cho mục đích khác quy định tại Điều 1.2 sau khi được Bên Bán nhất trí trước bằng văn bản.

## **ĐIỀU 7: TRÁCH NHIỆM DO VI PHẠM HỢP ĐỒNG**

### **Vi Phạm của Bên Mua**

Trong trường hợp Bên Mua: Vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Hợp Đồng này quá ba mươi (30) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán, thì Bên Bán có quyền áp dụng một số biện pháp xử lý như sau: đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này bằng cách gửi văn bản thông báo cho Bên Mua trước tối thiểu mười lăm (15) ngày (“**Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng**”). Hợp Đồng sẽ tự động chấm dứt kể từ ngày Bên Mua nhận hoặc được xem là nhận được Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng hoặc một thời điểm khác nêu tại Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng, tùy thời điểm nào muộn hơn:

- a) phạt Bên Mua một khoản bằng 5% (năm phần trăm) Giá thực bán Biệt Thự;
- b) yêu cầu Bên Mua thanh toán tiền lãi tính theo Lãi Suất Quá Hạn của Ngân hàng trên số tiền chậm thanh toán tính từ ngày đến hạn cho đến ngày chấm dứt Hợp Đồng;
- c) Có quyền lùi Ngày Bàn Giao Dự Kiến tương ứng với số ngày chậm thanh toán.

7.1.1 Kể từ thời điểm Hợp Đồng bị chấm dứt theo quy định tại Điều 7.1.1, Bên Bán có quyền bán Biệt Thự cho người khác và Bên Mua đồng ý rằng Bên Bán sẽ chỉ hoàn trả cho Bên Mua, khi Bên Bán thu được đủ số tiền từ người mua mới khoản tiền bằng khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán sau khi trừ đi những khoản tiền sau:

- a) tiền phạt theo quy định tại Khoản 7.1.1(b);
- b) khoản chi phí môi giới bán hàng cho giai đoạn trước khi ký Hợp Đồng này cũng như giai đoạn tìm khách mua mới;

### **7.2 Vi Phạm của Bên Bán**

Bên Bán sẽ nỗ lực tối đa để bàn giao Biệt Thự cho Bên Mua vào Ngày Bàn Giao Thực Tế với điều kiện Bên Mua tuân thủ đầy đủ và đúng hạn các nghĩa vụ thanh toán quy định tại Hợp Đồng này. Nếu Bên Bán không bàn giao Biệt thự cho Bên Mua vào Ngày Bàn Giao Thực Tế, các quy định tại Điều 1 Phụ lục 4 Hợp Đồng sẽ được áp dụng.

## **ĐIỀU 8: CÁC TRƯỜNG HỢP BẤT KHẢ KHÁNG**

8.1 Trong phạm vi của Hợp Đồng này, “**Sự Kiện Bất Khả Kháng**” nghĩa là một trong các sự kiện sau đây: bạo động, chiến tranh, tình trạng khẩn cấp quốc gia (dù có tuyên bố hay không), tình trạng chiến sự, khủng bố, rối loạn công cộng, đình công, tẩy chay, chế tài phạt, lệnh cấm vận, sự ách tắc hoặc ngừng trệ giao thông hoặc các phương tiện khác, bệnh dịch, hỏa hoạn, lũ lụt, động đất, bão tố, thủy triều, hoặc các thảm họa tự nhiên khác hoặc các sự kiện khác nằm ngoài tầm

kiểm soát của con người hoặc các thay đổi chính sách, luật pháp, quyết định của cơ quan có thẩm quyền làm ảnh hưởng đến hoạt động của Dự án. Để làm rõ, tình trạng mất khả năng thanh toán hoặc suy giảm tài chính của một Bên không được xem là Sự Kiện Bất Khả Kháng.

8.2 Bên Mua hoặc Bên Bán không bị coi là vi phạm bất kỳ nghĩa vụ nào theo quy định tại Hợp Đồng này và không bị phạt vi phạm hoặc không phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại nếu việc chậm thực hiện hoặc không thực hiện đúng các nghĩa vụ được các bên thỏa thuận trong Hợp Đồng này là do Sự Kiện Bất Khả Kháng

8.3 Bên bị ảnh hưởng bởi sự kiện bất khả kháng sẽ ngay lập tức thông báo cho bên kia biết. Chậm nhất trong 07 (bảy) ngày sau khi sự việc xảy ra, Bên kia sẽ thông báo về thời gian và biện pháp khôi phục trở lại các điều kiện bình thường

## **ĐIỀU 9: CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG**

9.1 Hợp Đồng này có thể chấm dứt trong các trường hợp sau:

- a) Hai Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, hai Bên sẽ thỏa thuận các điều kiện và thời hạn chấm dứt.
- b) Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo Điều 7.1.1 của Hợp Đồng.
- c) Bên Mua thực hiện quyền chấm dứt Hợp Đồng khi Bên Bán chậm bàn giao Biệt Thự quá chín mươi (90) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến với điều kiện Bên Mua đã hoàn thành đầy đủ và đúng hạn các nghĩa vụ thanh toán quy định tại Hợp Đồng này (để tránh nhầm lẫn, quy định này không áp dụng đối với trường hợp Bên Bán chậm hoặc không bàn giao Biệt Thự cho Bên Mua do Bên Mua vi phạm bất kỳ nghĩa vụ nào theo Hợp Đồng này). Việc chấm dứt Hợp Đồng trong trường hợp này sẽ được xử lý theo quy định tại Phụ lục 4 của Hợp Đồng.

9.2 Các thỏa thuận khác liên quan đến chấm dứt Hợp Đồng.

- a) Không phụ thuộc vào các quy định khác trong Hợp Đồng này, ngoại trừ các trường hợp được nêu tại Điều 9.1, các Bên nhất trí rằng không Bên nào được đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này vì bất cứ lý do gì nếu không được Bên kia chấp thuận trước bằng văn bản.
- b) Không phụ thuộc vào các quy định khác trong Hợp Đồng này, nếu một Bên chấp thuận cho Bên kia chấm dứt Hợp Đồng này thì Bên đó vẫn có quyền áp dụng các biện pháp xử lý đối với Bên kia theo quy định tại Hợp Đồng này.

## **ĐIỀU 10: GIẤY CHỨNG NHẬN**

10.1 Trong vòng 30 tháng kể từ ngày Bên Mua thanh toán lần 1 và khi Bên Bán nhận đầy đủ hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận từ Bên Mua theo thông báo của Bên Bán trước đó 30 ngày, Bên Bán sẽ hoàn thành các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận nhà cho Bên Mua theo quy định của pháp luật. Trong trường hợp cơ quan có thẩm quyền yêu cầu sửa đổi, bổ sung hồ sơ của Bên Mua thì thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận nhà sẽ được coi là bắt đầu từ ngày Bên Mua bổ sung đầy đủ hồ sơ theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền cho Bên Bán.

10.2 Nếu Bên Mua không có mặt trong khoảng thời gian và địa điểm theo thông báo của Bên Bán hoặc không thực hiện đúng các hướng dẫn và yêu cầu của Bên Bán thì Bên Bán không chịu trách nhiệm về việc thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua bị kéo dài và Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán các chi phí, phí tổn và thiệt hại phát sinh do việc kéo dài thủ tục nêu trên.

## **ĐIỀU 11: THÔNG BÁO**

Mọi thông báo, yêu cầu hoặc thông tin liên lạc mà một Bên được yêu cầu hoặc được phép đưa ra hoặc gửi theo Hợp Đồng này đều phải bằng văn bản và có thể được giao tận tay hoặc gửi bằng thư bảo đảm trả cước trước hoặc qua email hoặc chuyển bằng fax cho Bên kia tại địa chỉ hoặc theo số fax của bên nhận và đề tên người nhận là người được các bên

11.1 Ủy quyền nhận thông báo như dưới đây.

11.2 Thông tin người được Các Bên ủy quyền nhận thông báo như sau:

**Gửi cho Bên Bán:**

Công Ty Cổ Phần Rừng Dương

Địa chỉ: Ấp Tân Phước, xã Phước Tinh, huyện Long Điền, Tỉnh BR - VT

Email: [stthuong@mhgs.com.vn](mailto:stthuong@mhgs.com.vn)

Người nhận: Nguyễn Thu Hương

**Gửi cho Bên Mua:**

**Người nhận:**

Địa chỉ:

Tel:

Email:

11.3 Bất kỳ thay đổi nào về những thông tin trên của một Bên cũng phải được thông báo cho Bên kia bằng văn bản. Bên không thông báo kịp thời sẽ phải chịu trách nhiệm trong trường hợp có rắc rối phát sinh liên quan.

11.4 Mọi thông báo, đề nghị, yêu cầu thanh toán hoặc thư từ giao dịch v.v. do một Bên gửi cho Bên kia theo Hợp Đồng này sẽ xem như được Bên kia nhận: (i) vào ngày nhận nếu giao tận tay; hoặc (ii) vào ngày bên gửi nhận được bằng cứ thông thường xác nhận đã chuyển fax thành công, trong trường hợp chuyển fax; hoặc (iii) vào ngày thứ hai sau ngày gửi, nếu gửi bằng phát chuyển nhanh hoặc thư bảo đảm hoặc email. 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.

## **ĐIỀU 12: CÁC ĐIỀU KHOẢN CHUNG**

12.1 Các Bên cùng đồng ý rằng Hợp Đồng này cùng với các Phụ Lục, Phụ kiện, và các tài liệu khác đính kèm Hợp Đồng tạo thành một thỏa thuận hoàn chỉnh giữa Các Bên và thay thế toàn bộ các thỏa thuận, ghi nhớ bằng văn bản hoặc bằng miệng trước đó liên quan đến nội dung cơ bản của Hợp Đồng này.

12.2 Các Bên đồng ý rằng hai Bên có thể thống nhất điều chỉnh các Phụ Lục, Phụ kiện đính kèm Hợp Đồng (trừ Phụ Lục 1, 2, 3, 4 của Hợp Đồng này) phù hợp với yêu cầu thực tế để đảm bảo chất lượng của Khu Biệt Thự nghỉ dưỡng đẳng cấp 5 sao cũng như đảm bảo việc đáp ứng các yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

12.3 Nếu có điều khoản hoặc quy định nào trong Hợp Đồng này được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác định là không phù hợp với pháp luật, Các Bên sẽ cố gắng thỏa thuận để thay đổi

điều khoản hoặc quy định đó cho phù hợp với pháp luật trong thời gian sớm nhất. Những điều khoản, quy định khác vẫn có giá trị thực hiện với Các Bên.

- 12.4 Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký. Trường hợp các bên có tranh chấp về nội dung của Hợp Đồng này hoặc bất kỳ vấn đề nào liên quan đến hoặc phát sinh từ Hợp Đồng này, thì trước hết hai bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Thời hạn thương lượng để giải quyết tranh chấp là ba mươi (30) ngày làm việc kể từ ngày một bên nhận được thông báo yêu cầu giải quyết của bên kia. Trong trường hợp các bên không thương lượng được thì một trong hai bên có quyền yêu cầu Trung tâm trọng tài kinh tế Tp.HCM (VIAC) giải quyết theo quy định của luật định.
- 12.5 Hợp Đồng này được lập thành 05 (năm) bản và có giá trị như nhau. Bên Bán giữ 02 (hai) bản, Bên Mua giữ 01 (một) bản, 01 (một) bản lưu tại cơ quan thuế, 01 (một) bản lưu tại cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận đối với Biệt Thự.

**BÊN MUA**

**BÊN BÁN**

Nguyễn Thu Hương



## **PHU LUC 1**

### **Thông tin về các bên của Hợp Đồng và Biệt Thự**

#### **I. Các bên của Hợp Đồng**

##### **BÊN BÁN BIỆT THỰ: CÔNG TY CỔ PHẦN RỪNG DƯƠNG**

Địa chỉ trụ sở chính : ấp Tân Phước, xã Phước Tỉnh, huyện Long Điền, Tỉnh BR - VT

Địa chỉ văn phòng : Vinhomes Central Park – C3.03.07, 208 Nguyễn Hữu Cảnh, P22,  
Quận Bình Thạnh, HCM

Điện thoại : 028.36208389 Fax: 028.36208390

Số tài khoản : 04701011000431 tại Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam – CN Đô  
Thành, Tp.HCM

Mã số thuế : 3500543320

Đại diện bởi : Bà Nguyễn Thu Hương

Chức vụ : Tổng Giám đốc

Sau đây gọi là “**Bên Bán**”

Và

##### **BÊN MUA BIỆT THỰ:**

CMND số :

Địa chỉ thường trú :

Địa chỉ liên hệ :

Điện thoại :

Số tài khoản :

Sau đây gọi là “**Bên Mua**”

#### **II. Thông tin về Biệt Thự**

##### **2. Đặc điểm của Biệt Thự cụ thể như sau:**

- Loại Biệt Thự: Biệt Thự nghỉ dưỡng.
- Địa chỉ Biệt Thự: ấp Tân Phước, xã Phước Tỉnh, huyện Long Điền, Tỉnh BR - VT
- Biệt Thự số:
- Diện tích xây dựng Biệt Thự (dự kiến sẽ được ghi nhận tại Giấy Chứng Nhận) (“**Diện Tích Xây Dựng Biệt Thự**”):
- Diện tích xây dựng phụ trợ (dự kiến không được ghi nhận tại Giấy Chứng Nhận) (“**Diện Tích Xây Dựng Phụ Trợ**”):

##### **2. Đặc điểm về lô đất xây dựng Biệt Thự như sau:**

- Lô đất số: [...].
- Bản đồ số: [...].
- Tổng diện tích sử dụng:
- Tổng diện tích đất:

Sử dụng chung: 0 m<sup>2</sup>, tuy nhiên Bên Mua được sử dụng Các Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Ích Chung thuộc Sở hữu của Bên Bán theo Hợp Đồng Quản Lý Bảo Trì Chung và theo Nội Quy.

- Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

- Thời gian sử dụng đất: đất ở sử dụng ổn định, lâu dài

### **3. Sơ đồ tổng mặt bằng**

Xem (các) bản vẽ đính kèm

### **4. Sơ đồ vị trí**

Xem bản vẽ đính kèm

### **5. Vật liệu và thiết bị của Biệt thự**

5.1 Bảng nguyên vật liệu và trang thiết bị gắn liền Biệt thự (đính kèm)

5.2 Danh mục đồ nội thất rời của Biệt thự (đính kèm)

### **GHI CHÚ:**

Các Bên bằng Hợp Đồng này xác nhận và đồng ý rõ về Biệt Thự như sau:

Bên Bán để đảm bảo chất lượng của Khu Biệt Thự nghỉ dưỡng tiêu chuẩn 5 sao, theo toàn quyền quyết định của mình hoặc theo yêu cầu của cơ quan địa phương hoặc cơ quan khác có thẩm quyền, có thể (1) thực hiện các thay đổi cần thiết trong thiết kế nội thất, các thông số kỹ thuật, chi tiết, sơ đồ tầng lầu, mục đích sử dụng của các tiện nghi sinh hoạt của Biệt Thự quy định trong Hợp Đồng này và/hoặc được trình bày trong bất kỳ tài liệu tiếp thị và biệt thự trưng bày mẫu bao gồm nhưng không giới hạn bất kỳ ý tưởng, chương trình hoặc tài liệu quảng cáo, tiếp thị hoặc bán hàng nào, bất kỳ nội dung nào được đăng trên website do Bên Bán duy trì; và (2) thay thế vật liệu có chất lượng và tiêu chuẩn tương đương vật liệu ở danh sách trang thiết bị đính kèm mà không phải thông báo trước cho hay xin chấp thuận của Bên Mua. Bên Mua đồng ý với tất cả những thay đổi nói trên của Bên Bán (nếu có), Bên Bán gửi Thông báo bằng văn bản cho Bên Mua về những thay đổi đó ngay khi có sự thay đổi và sẽ không từ chối hoặc trì hoãn việc nhận bàn giao Biệt Thự theo quy định của Hợp Đồng nếu phát hiện những thay đổi nói trên trong quá trình kiểm tra và bàn giao Biệt Thự.

**BÊN MUA**

**BÊN BÁN**

**Nguyễn Thu Hương**

## **PHU LUC 2**

### **Giá Biệt Thự và Tiến độ thanh toán**

#### **A. Giá Biệt Thự, phương thức và tiến độ thanh toán**

1. Bảng Giá Biệt Thự là số tiền: .....

- Giảm giá: .....

- Giá thực bán chính thức là: .....

(*Bằng chữ:.....*)

- Giá bán Biệt Thự này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất ("**Giá Đất**"), giá trị tài sản trên đất ("**Giá Trị Biệt Thự**") gồm chi phí xây dựng; gói nội thất và Thuế GTGT

#### **2. Hình thức và tiến độ Thanh Toán**

- Hình thức thanh toán: chuyển khoản hoặc tiền mặt bằng tiền Việt Nam đồng

- Tiến độ thanh toán dự kiến như sau:

<b>NGÀY</b>	<b>SỐ TIỀN (VND)</b>	<b>KỶ</b>	<b>TỶ LỆ THANH TOÁN</b>	<b>GHI CHÚ</b>
		1	25% giá trị Biệt thự trong vòng 10 ngày kể từ ngày đặt cọc (đã bao gồm tiền đặt cọc)	Ký Thỏa thuận mua bán Biệt thự
		2	25% giá trị Biệt thự trong vòng 30 ngày kể từ ngày thanh toán đợt 1	Ký Hợp đồng mua bán Biệt thự
		3	20% giá trị Biệt thự trong vòng 45 ngày kể từ ngày thanh toán đợt 2 và biệt thự hoàn thiện	
		4	25% giá trị Biệt thự trong vòng 60 ngày kể từ ngày thanh toán đợt 3 sau khi hoàn thiện nội thất và giao nhà	
		5	5% giá trị Biệt thự khi giao Giấy chủ quyền nhà.	

- Phí Quản Lý Bảo Trì Chung và Phí Dự Phòng Sửa Chữa Các Khu Vực Chung quy định tại Mục B của Phụ lục này cho 10 năm (mười năm) sẽ được Bên Bán tính vào Chi Phí Hoạt Động khi tính toán Thu Nhập Trước Thuế Từ Hoạt Động Cho Thuê Biệt Thự Của Bên Mua như quy định tại Phụ Lục 3.
- Đối với mỗi đợt thanh toán, Bên Bán sẽ cấp chứng từ cho Bên Mua xác nhận số tiền đã nhận.
- Bất kỳ Bên nào phát hiện Bên Bán sai sót trong tính toán khoản tiền Bên Mua phải thanh toán cho mỗi đợt thanh toán được nêu trong Đề Nghị Thanh Toán sẽ thông báo cho Bên còn lại

biết. Bên Mua có trách nhiệm nộp tiếp số tiền còn thiếu (nếu có) cho Bên Bán; hoặc Bên Bán, tùy theo quyết định của mình, (1) ghi nhận số tiền Bên Mua đã nộp thừa để khấu trừ cho đợt thanh toán tiếp theo (nếu có) hoặc (2) hoàn trả cho Bên Mua khoản tiền thanh toán thừa trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày phát hiện ra sai sót hoặc ngày nhận được thông báo của Bên Bán, tùy điều kiện nào đến sau. Quy định này vẫn có hiệu lực kể cả sau khi Bên Mua đã nhận bàn giao Biệt Thự.

**B. Các khoản phí khác**

**1. Phí Quản Lý Bảo Trì Chung**

Phí Quản Lý Bảo Trì Chung tại thời điểm bàn giao Biệt Thự được tạm tính 0,99USD/tháng/m<sup>2</sup> tổng Diện Tích Xây Dựng Biệt Thự và Diện Tích Xây Dựng Phụ Trợ và có thể được điều chỉnh theo mặt bằng chung của thị trường.

**2. Phí Dự Phòng Sửa Chữa Các Khu Vực Chung**

Phí Dự Phòng Sửa Chữa Các Khu Vực Chung tại thời điểm bàn giao Biệt Thự được tạm tính là 3% tổng thu nhập từ tiền cho thuê Biệt Thự và có thể được điều chỉnh theo mặt bằng chung của thị trường.

**BÊN MUA**

**BÊN BÁN**

**Nguyễn Thu Hương**

## PHU LUC 3

### **Dịch vụ quản lý cho thuê Biệt Thự**

Bên Mua đồng ý cho Bên Bán hoặc bên thứ ba do Bên Bán chỉ định (gọi chung là “**Bên Cung Cấp Dịch Vụ**”) là đơn vị quản lý và khai thác cho thuê Biệt Thự với các nội dung cơ bản như sau (“**Dịch Vụ Quản Lý Cho Thuê Biệt Thự**”):

1. Thời gian sử dụng Biệt Thự của Bên Mua và chính sách đặt phòng
  - 1.1 Bên Cung Cấp Dịch Vụ bắt đầu cung cấp Dịch Vụ Quản Lý Cho Thuê Biệt Thự đối với Biệt Thự kể từ ngày Các Bên ký Biên Bản Bàn Giao Biệt Thự hoặc ngày mà Bên Bán được xem là đã hoàn thành nghĩa vụ bàn giao Biệt Thự cho Bên Mua theo quy định tại Điều 4 của Phụ lục 4 tại Hợp Đồng này (“**Ngày Bắt Đầu**”). Bên Mua cam kết chỉ sử dụng Biệt Thự không quá mười lăm (15) ngày mỗi năm dương lịch (“**Thời Gian Sử Dụng Biệt Thự Của Bên Mua**”), thời gian còn lại trong năm dương lịch Bên Mua đồng ý và yêu cầu Bên Cung Cấp Dịch Vụ quản lý và sử dụng Biệt Thự để cho thuê (“**Thời Gian Có Thể Cho Thuê**”). Để làm rõ, nếu (1) kể từ Ngày Bắt Đầu đến ngày cuối cùng của năm dương lịch có Ngày Bắt Đầu; hoặc (2) kể từ ngày đầu tiên của năm dương lịch đến ngày kết thúc/chấm dứt Dịch Vụ Quản Lý Cho Thuê Biệt Thự, chưa đủ mười hai (12) tháng thì Thời Gian Sử Dụng Của Bên Mua được tính tương ứng với tổng số tháng trong năm dương lịch có các sự kiện đó.
  - 1.2 Trong Thời Gian Sử Dụng Biệt Thự Của Bên Mua, Bên Mua hoặc Khách Mời của Bên Mua sẽ được miễn tiền dịch vụ thuê Biệt Thự do Bên Cung Cấp Dịch Vụ cung cấp cho khách thuê và chỉ thanh toán cho những dịch vụ có thu tiền và trả phụ khi sử dụng Biệt thự vào thời gian cao điểm. Thời Gian Sử Dụng Biệt Thự Của Bên Mua nếu không được Bên Mua hoặc Khách Mời của Bên Mua sử dụng hết trong một năm dương lịch vì bất kỳ lý do nào sẽ đương nhiên mất đi mà không được thanh toán bằng tiền, cũng như không được chuyển sang năm dương lịch tiếp theo.

Bên Mua phải báo cho Bên Cung Cấp Dịch Vụ nhu cầu sử dụng Biệt Thự (trong phạm vi Thời Gian Sử Dụng Biệt Thự Của Bên Mua) trước ít nhất mười lăm (15) ngày trong thời gian không phải là Mùa Cao Điểm, trước ít nhất ba mươi (30) ngày trong thời gian là Mùa Cao Điểm.
  - 1.3 Hoặc bất kỳ khoảng thời gian nào do Bên Cung Cấp Dịch Vụ xác định vào từng thời điểm và thông báo trước cho Bên Mua vào cuối mỗi năm. Bên Cung Cấp Dịch Vụ sẽ sắp xếp để Bên Mua sử dụng Biệt Thự theo yêu cầu đặt trước này của Bên Mua. Trong trường hợp không đáp ứng được, Bên Cung Cấp Dịch Vụ sẽ sắp xếp Biệt Thự khác để Bên Mua sử dụng.
  - 1.4 Nếu Bên Mua đã đặt trước ngày sử dụng Biệt Thự như trên nhưng không sử dụng và hủy bỏ việc đặt trước đó ít nhất mười lăm (15) ngày trước ngày dự kiến sử dụng Biệt Thự thì những ngày đặt trước sẽ không tính vào Thời Gian Sử Dụng Biệt Thự Của Bên Mua. Trong trường hợp Bên Mua đã đặt trước ngày sử dụng Biệt Thự nhưng không sử dụng và không hủy bỏ việc đặt trước theo quy định trên, thì những ngày đặt trước đó sẽ được tính vào Thời Gian Sử Dụng Biệt Thự Của Bên Mua.
  - 1.5 Khi Bên Mua sử dụng Biệt Thự tại bất kỳ thời điểm nào, Bên Mua sẽ thanh toán đầy đủ, đúng hạn bất kỳ và toàn bộ các dịch vụ phát sinh trong quá trình sử dụng Biệt Thự ngoài Giá Ngày

cho Bên Cung Cấp Dịch Vụ như các Khách Thuê khác.

2. Bên Cung Cấp Dịch Vụ sẽ cung cấp dịch vụ tiếp thị, dịch vụ dọn phòng, hệ thống đặt phòng, kế toán, v.v...liên quan đến việc cho thuê Biệt Thự cho Bên Mua.

Bên Mua sẽ được nhận thu nhập từ Dịch Vụ Quản Lý Cho Thuê Biệt Thự ("**Thu Nhập Trước Thuế Từ Hoạt Động Cho Thuê Biệt Thự Của Bên Mua**") phụ thuộc vào kết quả kinh doanh thực tế từ hoạt động cho thuê Biệt Thự của Bên Cung Cấp Dịch Vụ. Để làm rõ, Thu Nhập Trước Thuế Từ Hoạt Động Cho Thuê Biệt Thự Của Bên Mua là thu nhập đã trừ thuế GTGT của Bên Mua từ hoạt động cho thuê Biệt Thự nhưng chưa trừ các loại thuế khác có liên quan: thuế Thu nhập cá nhân...

Bên Bán cam kết Bên Mua sẽ được nhận Thu Nhập Trước Thuế Từ Hoạt Động Cho Thuê Biệt Thự Của Bên Mua 10% Giá thực bán chính thức/năm (không bao gồm VAT) cố định trong 2 năm đầu và Thu Nhập Trước Thuế Từ Hoạt Động Cho Thuê Biệt Thự được phân chia theo tỷ lệ Bên Bán được hưởng 10% và Bên Mua được hưởng 90% ("**Thu Nhập Cam Kết**") trong 08 năm tiếp theo (sau khi trừ chi phí hoạt động cho thuê). Thu Nhập Trước Thuế Từ Hoạt Động Cho Thuê Biệt Thự sẽ được tính khi Bên Mua thanh toán đủ 95% giá thực bán Biệt thự.

Để làm rõ năm được tính là năm dương lịch; năm đầu tiên tính từ Ngày Bắt Đầu cho đến ngày 31/12 của năm đó và năm cuối cùng của Thời Hạn Bảo Đảm Thu Nhập Cho Thuê được tính từ 1/1 cho đến ngày tròn 10 năm kể từ Ngày Bắt Đầu. Theo đó, Thu Nhập Cam Kết của năm đầu tiên và năm cuối cùng của Thời Hạn Bảo Đảm Thu Nhập Cho Thuê được tính theo tỷ lệ tương ứng của số ngày được bao gồm trong Thời Hạn Bảo Đảm Thu Nhập Cho Thuê này.

3. Bên Mua sẽ thanh toán cho khoản phí Dịch Vụ Quản Lý Cho Thuê Biệt Thự từ hoạt động cho thuê Biệt Thự theo mục A.4 và A.5 ("**Phí Dịch Vụ Quản Lý Cho Thuê Biệt Thự của Chủ Đầu tư**"). Thu Nhập Trước Thuế Từ Hoạt Động Cho Thuê Biệt Thự của Bên Mua sẽ được Bên Bán thanh toán định kỳ 06 tháng/lần trong vòng 30 ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán sau khi trừ đi các khoản Bên Mua phải thanh toán trên cơ sở tạm tính. Việc quyết toán được thực hiện sau mỗi năm tài chính. Để làm rõ, nếu Bên Mua là cá nhân, Bên Bán sẽ tạm khấu trừ thuế thu nhập cá nhân theo quy định của Luật thuế thu nhập cá nhân trước khi thanh toán Thu Nhập Trước Thuế Từ Hoạt Động Cho Thuê Biệt Thự của Bên Mua.

4. Chi Phí Hoạt Động của Dịch Vụ Quản Lý Cho Thuê Biệt Thự ("**Chi Phí Hoạt Động**") là toàn bộ chi phí quản lý, vận hành, cho thuê Biệt Thự trong đó bao gồm cả chi phí bảo dưỡng sửa chữa Biệt Thự, chi phí tiền điện, tiền nước, chi phí sửa chữa, bảo dưỡng các công trình tiện ích chung và các khoản phải trả khác theo Hợp Đồng Quản Lý Bảo Trì Chung nhưng chưa bao gồm 10% Phí Dịch Vụ Quản Lý Cho Thuê Biệt Thự của Chủ Đầu tư. Chi phí Hoạt Động sẽ dựa trên số liệu thực tế phát sinh và được một công ty kiểm toán có uy tín tại Việt Nam xác nhận. Khi Dịch Vụ Quản Lý Cho Thuê Biệt Thự chấm dứt thì Bên Mua sẽ tự chịu chi phí bảo dưỡng sửa chữa Biệt Thự, chi phí tiền điện, tiền nước, chi phí sửa chữa, bảo dưỡng các công trình tiện ích chung và các khoản phải trả khác theo Hợp Đồng Quản Lý Bảo Trì Chung.

5. Bên Mua đồng ý cho phép Bên Cung cấp Dịch vụ được đối trừ vào Thu Nhập Trước Thuế Từ Hoạt Động Cho Thuê Biệt Thự của Bên Mua các khoản tiền ngoài Giá Ngày chưa thanh toán của Khách Mời Của bên Mua và/hoặc của Bên Mua.

6. Mô tả bảng tính Phí Dịch Vụ Quản Lý Cho Thuê Biệt Thự, Thu Nhập Trước Thuế Từ Hoạt Động Cho Thuê Biệt Thự của Bên Mua và khoản thực nhận của Bên Mua theo quy định tại Phụ Lục này như sau:

**A. DOANH THU – CHI PHÍ DỊCH VỤ QUẢN LÝ CHO THUÊ BIỆT THỰ**  
**TỔNG DOANH THU CHO THUÊ BIỆT THỰ**

1	<b>DOANH THU CHO THUÊ THUẦN</b>	Tổng Doanh Thu Cho Thuê Biệt Thự trừ (-) thuế giá trị gia tăng và chi phí thanh toán bằng thẻ tín dụng
2	<b>PHÍ DỊCH VỤ QUẢN LÝ VÀ CHO THUÊ BIỆT THỰ</b>	20,5% Tổng Doanh thu cho Thuê Biệt thự
3	<b>CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG</b>	Như mô tả tại mục 5
4	<b>THU NHẬP CHO THUÊ THUẦN</b>	Doanh Thu Cho Thuê Thuần trừ (-) Chi Phí Hoạt Động
5	<b>PHÍ DỊCH VỤ QUẢN LÝ CHO THUÊ BIỆT THỰ CỦA CHỦ ĐẦU TƯ</b>	10% Thu Nhập Cho Thuê Thuần
6	<b>THU NHẬP TRƯỚC THUẾ TỪ HOẠT ĐỘNG CHO THUÊ BIỆT THỰ CỦA BÊN MUA</b>	90% Thu Nhập Cho Thuê Thuần

**B. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC CỦA BÊN MUA**

1.	<b>CÁC KHOẢN TIỀN NGOÀI GIÁ NGÀY CHƯA THANH TOÁN CỦA KHÁCH MỜI CỦA BÊN MUA VÀ/ HOẶC BÊN MUA</b>	Mọi số tiền phát sinh bởi Khách Mời của Bên Mua, và/hoặc Bên Mua liên quan đến việc sử dụng các dịch vụ phải trả phí khi lưu trú tại Biệt Thự (như quy định tại Mục 1.2. Phụ Lục này) mà chưa thanh toán
----	---	--

**C. KHOẢN THỰC NHẬN CỦA BÊN MUA**

Thu Nhập Trước Thuế Từ Hoạt Động Cho Thuê Biệt Thự Của Bên Mua - Các Khoản Phải Trả Khác của Bên Mua (A6 – B)

7. Các Bên nhất trí không đơn phương chấm dứt Dịch Vụ Quản Lý Cho Thuê Biệt Thự trong Thời Hạn Bảo Đảm Thu Nhập Cho Thuê.

Nếu Bên Bán đơn phương chấm dứt Dịch Vụ Quản Lý Cho Thuê Biệt Thự trong Thời Hạn Bảo Đảm Thu Nhập Cho Thuê thì trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày Dịch Vụ Quản Lý Cho Thuê Biệt Thự bị chấm dứt, Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua Thu Nhập Cam Kết còn lại (không tính lãi) tính từ ngày Bên Bán đơn phương chấm dứt Dịch Vụ Quản Lý Cho Thuê Biệt Thự cho đến ngày cuối cùng của Thời Hạn Bảo Đảm Thu Nhập Cho Thuê trừ (-) chiết khấu dòng tiền từ thời điểm Bên Bán đơn phương chấm dứt Dịch Vụ Quản Lý Cho Thuê Biệt Thự cho đến ngày cuối cùng của Thời Hạn Bảo Đảm Thu Nhập Cho Thuê.

Nếu Bên Mua đơn phương chấm dứt Dịch Vụ Quản Lý Cho Thuê Biệt Thự trong Thời Hạn Bảo Đảm Thu Nhập Cho Thuê thì, trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày Dịch Vụ Quản Lý Cho Thuê Biệt Thự bị chấm dứt, Bên Mua phải hoàn trả cho Bên Bán Thu Nhập Cam Kết đã nhận tính đến ngày Dịch Vụ Quản Lý Cho Thuê Biệt Thự bị chấm dứt và một khoản lãi phát sinh với lãi suất tính bằng một trăm năm mươi (150) % lãi suất tiền gửi tiết kiệm Đồng Việt Nam, kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ đối với khách hàng là cá nhân do Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank) công bố tại thời điểm Bên Mua đơn phương chấm dứt Dịch Vụ Quản Lý Cho Thuê Biệt Thự trên tổng số tiền của Thu Nhập Cam Kết mà Bên Mua đã nhận tính từ Ngày Bắt Đầu cho đến ngày Bên Mua hoàn trả trên thực tế Thu Nhập Cam Kết đã nhận.

## **9. Quyền và Nghĩa Vụ của Bên Cung Cấp Dịch Vụ**

- 9.1 Được giữ, quản lý chìa khóa cửa của Biệt Thự và ra, vào Biệt Thự bất kỳ lúc nào để tiến hành quảng bá, tiếp thị, sửa chữa, bảo trì, bảo dưỡng Biệt Thự.
- 9.2 Thông báo cho Bên Mua về việc Biệt Thự có sẵn sàng để Bên Mua sử dụng vào thời gian được yêu cầu hay trong vòng ba (03) ngày làm việc kể từ thời điểm nhận được thông báo của Bên Mua, trừ trường hợp Hệ Thống Đặt Phòng có phản hồi sớm hơn.
- 9.3 Không phải chịu trách nhiệm về việc Thời Gian Sử Dụng Của Bên Mua bị giảm do Bên Mua chậm đăng ký sử dụng và/hoặc không sử dụng và không hủy bỏ đặt trước đúng thời hạn hoặc do Khách Thuê đã đặt trước.
- 9.4 Nỗ lực để đảm bảo rằng Khách Thuê ở tại Biệt Thự không làm hư hại Biệt Thự hoặc các bộ phận bên trong Biệt Thự và, trong trường hợp xảy ra thiệt hại, Bên Cung Cấp Dịch Vụ sẽ thu tiền bồi thường từ Khách Thuê Biệt Thự và khoản tiền này sẽ được Bên Cung Cấp Dịch Vụ sử dụng để khắc phục các hư hại của Biệt Thự.
- 9.5 Trong trường hợp Khu Du Lịch (bao gồm Khu Biệt Thự) được chuyển nhượng cho Bên Cung cấp dịch vụ mới, Bên Bán bảo đảm bảo rằng các nghĩa vụ mô tả tại Hợp Đồng này sẽ được tiếp nhận bởi và/hoặc chuyển nhượng cho Bên Cung cấp dịch vụ mới, bao gồm Thu Nhập Cam Kết. Bên Mua tại đây đồng ý không hủy ngang rằng việc chuyển nhượng này không cần có sự chấp thuận của Bên Mua nhưng Bên Bán sẽ thông báo trước một khoảng thời gian hợp lý cho Bên Mua.

## **10. Quyền và Nghĩa Vụ của Bên Mua**

- 10.1 Có quyền tự mình và/hoặc sắp xếp cho một bên thứ ba xem xét/kiểm toán báo cáo tài chính hàng năm của Bên Cung Cấp Dịch Vụ liên quan đến Dịch Vụ Quản Lý Cho Thuê của Biệt Thự theo Hợp Đồng Mua Bán Biệt Thự bằng chi phí của mình;
- 10.2 Trả phí tổn và chi phí phát sinh do Bên Mua hoặc Khách Mời của Bên Mua chưa thanh toán trước khi rời Biệt Thự. Nếu bên Mua chưa thanh toán các khoản trên, Bên Cung Cấp Dịch Vụ có quyền khấu trừ trực tiếp vào (1) Khoản Thu Nhập Cam Kết; hoặc (2) Thu Nhập Trước Thuế Từ Hoạt Động Cho Thuê Biệt Thự Của Bên Mua. Việc khấu trừ các chi phí nêu trên (nếu có) sẽ thực hiện tại thời điểm trả Phí Dịch Vụ Quản Lý Cho Thuê Biệt Thự cho Bên Cung Cấp Dịch vụ;
- 10.3 Thông báo bằng văn bản cho Bên Cung Cấp Dịch Vụ nếu Biệt Thự được tiếp thị để bán hoặc Biệt Thự được chuyển nhượng hoặc chuyển giao cho bên thứ ba. Bên Mua không được cho



xem Biệt Thự để bán trong khoảng thời gian Khách Thuê đang ở tại Biệt Thự theo Phụ lục về Dịch Vụ Quản Lý Cho Thuê Biệt Thự này. Bên Mua nhất trí rằng Dịch Vụ Quản Lý Cho Thuê Biệt Thự sẽ được chuyển tiếp cho bên thứ ba khi Biệt Thự được chuyển nhượng hoặc chuyển giao. Việc bán, chuyển nhượng hoặc chuyển giao Biệt Thự sẽ không giải trừ Bên Mua khỏi bất kỳ trách nhiệm nào theo Phụ lục về Dịch Vụ Quản Lý Cho Thuê Biệt Thự 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 (bao gồm cả người thừa kế Biệt Thự) sẽ kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Phụ lục về Dịch Vụ Quản Lý Cho Thuê Biệt Thự này và có nghĩa vụ thanh toán bất kỳ chi phí nào phải trả theo Hợp Đồng này phát sinh trước hoặc sau thời điểm bán, chuyển nhượng hoặc chuyển giao như nói trên hoặc thời điểm nhận thừa kế; và

- 10.4 Không trực tiếp tiến hành việc cho thuê Biệt Thự dưới bất cứ hình thức nào (dù toàn bộ hoặc một phần Biệt Thự). Nếu Bên Mua cho thuê Biệt Thự dưới bất kỳ hình thức nào thì Bên Cung Cấp Dịch Vụ được quyền hưởng toàn bộ thu nhập mà Bên Mua nhận được từ các hoạt động kể trên và có quyền yêu cầu Bên Mua thanh toán khoản Tiền Bồi Thường Án Định Trước được tính bằng Giá Ngày nhân với số ngày Bên Mua cho thuê Biệt Thự. Trong trường hợp nghiêm trọng, Bên Cung Cấp Dịch Vụ cũng có quyền yêu cầu nhà cung cấp, Công Ty Quản Lý tạm ngưng hoặc ngừng cấp điện, nước và một số hoặc toàn bộ các dịch vụ quản lý và bảo trì cho Biệt Thự.
- 10.5 Các nghĩa vụ của Hợp Đồng Mua Bán Biệt Thự, trừ các nghĩa vụ được các bên thỏa thuận khác theo Phụ lục này.
- 10.6 Được tham gia chương trình trao đổi kỳ nghỉ trong hệ thống khách sạn, khu nghỉ dưỡng do Bên cung cấp dịch vụ quản lý.

**BÊN MUA**

**BÊN BÁN**

## **PHU LUC 4**

### **Giao nhận Biệt Thự**

1. Các Bên đồng ý rằng:
  - a. Nếu Bên Bán không tổ chức thực hiện việc bàn giao Biệt Thự cho Bên Mua trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến và Bên Mua đã thực hiện đầy đủ và đúng hạn nghĩa vụ thanh toán của mình theo Hợp Đồng này thì Bên Bán phải trả cho Bên Mua một khoản tiền lãi được tính bằng Lãi Suất Quá Hạn của Ngân hàng trên tổng số tiền mà Bên Mua đã trả cho Bên Bán cho khoảng thời gian tính từ ngày thứ ba mươi một (31) kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến cho đến Ngày Bàn Giao Thực Tế.
  - b. Mặc dù có quy định tại Mục a nói trên, trong trường hợp Ngày Bàn Giao Thực Tế vượt quá chín mươi (90) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến và Bên Mua đã thực hiện đầy đủ và đúng hạn các nghĩa vụ thanh toán của mình theo quy định tại Hợp Đồng này, thì Bên Mua có quyền yêu cầu chấm dứt Hợp Đồng và Bên Bán có trách nhiệm thanh toán cho Bên Mua các khoản sau:
    - (i) mọi khoản tiền đã được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán liên quan đến Biệt Thự;
    - (ii) khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng bằng 5% (năm phần trăm) tổng số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán;

Trừ trường hợp bên Mua được tính lợi nhuận thì bên Bán không có nghĩa vụ phải thanh toán lãi phạt để tránh việc cùng 01 thời điểm trả lãi 02 lần cho cùng 01 khoản tiền.

- c. Trong trường hợp Bên Mua không gửi thông báo chấm dứt Hợp Đồng trong vòng 7 (bảy) ngày kể từ ngày phát sinh quyền chấm dứt Hợp Đồng của Bên Mua quy định tại Điều 1.(b) của Phụ lục này thì Các Bên đồng ý rằng:
    - (i) Bên Mua đã chấp thuận tiếp tục thực hiện Hợp Đồng và gia hạn thời gian bàn giao Biệt Thự cho Bên Bán cho đến khi Bên Bán hoàn thành Biệt Thự đủ điều kiện để bàn giao cho Bên Mua theo quy định tại Hợp Đồng này;
    - (ii) Bên Mua sẽ nhận bàn giao Biệt Thự đúng thời hạn nhận bàn giao được Bên Bán nêu trong Thông Báo Nhận Bàn Giao và việc bàn giao Biệt Thự được thực hiện theo các quy định về giao nhận Biệt Thự nêu trong Hợp Đồng này;
  - d. Điều 1.(a) và 1.(b) của Phụ lục này sẽ không được áp dụng nếu việc Bên Bán không tổ chức thực hiện việc bàn giao Biệt Thự cho Bên Mua vào Ngày Bàn Giao Thực Tế là do (i) xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng, hoặc (ii) do việc Bên Mua không thực hiện đầy đủ và đúng hạn nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng này. Trong trường hợp này, Ngày Bàn Giao Thực Tế sẽ được gia hạn cho đến khi Sự Kiện Bất Khả Kháng kết thúc và một khoảng thời gian hợp lý theo thông báo của Bên Bán để Bên Bán khắc phục các hậu quả tiêu cực của Sự Kiện Bất Khả Kháng, hoặc, tùy thuộc vào quyết định của Bên Bán, cho đến khi Bên Mua hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng này. Để tránh hiểu nhầm, việc Bên Bán đồng ý gia hạn Ngày Bàn Giao Thực Tế do Bên Mua không hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng này không làm ảnh hưởng tới bất kỳ quyền nào của Bên Bán đối với Bên Mua bao gồm nhưng không giới hạn quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng quy định tại Điều 7 của Hợp Đồng này.
2. Nghĩa vụ nhận bàn giao Biệt Thự của Bên Mua không bị ảnh hưởng hoặc thay đổi do bất kỳ

sai sót nào của Bên Bán khi tính toán số tiền phải trả của Bên Mua cho các đợt thanh toán theo Đề Nghị Thanh Toán.

3. Khi đến nhận bàn giao Biệt Thự, Bên Mua tự kiểm tra Biệt Thự. Trong thời hạn mười (10) ngày nếu Bên Mua phát hiện Biệt Thự có khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng thì Bên Mua ghi rõ danh mục các yêu cầu sửa chữa, khắc phục trong bảng đề nghị sửa chữa có xác nhận của Bên Bán. Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót này theo yêu cầu hợp lý của Bên Mua trong thời hạn mười (10) ngày kể từ ngày các bên ký Biên Bản Bàn Giao Biệt Thự hoặc bảng đề nghị sửa chữa.
  - a. Trường hợp Bên Mua ký bảng đề nghị sửa chữa và chưa nhận bàn giao Biệt Thự, sau khi Bên Bán đã hoàn thành việc khắc phục những khiếm khuyết, sai sót như đã được liệt kê trong bảng đề nghị sửa chữa, Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua đến nhận bàn giao Biệt Thự trong đó xác định lại Ngày Bàn Giao Thực Tế ("**Thông Báo Nhận Bàn Giao Lần 2**") và Bên Mua có nghĩa vụ nhận bàn giao Biệt Thự theo đúng thời gian, địa điểm nêu trong Thông Báo Nhận Bàn Giao Lần 2, mà không được từ chối hoặc trì hoãn vì bất kỳ lý do nào.
  - b. Trường hợp Bên Mua ký Biên Bản Bàn Giao Biệt Thự, để tránh nhầm lẫn hoặc phát sinh tranh chấp, Các Bên thống nhất rằng mọi khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng (nếu có) đối với Biệt Thự được ghi trong Biên Bản Bàn Giao Biệt Thự sẽ được áp dụng theo quy định về bảo hành đối với Biệt Thự.
4. Trong những trường hợp sau:
  - a. Bên Mua không đến nhận bàn giao Biệt Thự theo đúng thời gian, địa điểm nêu tại Thông Báo Nhận Bàn Giao hoặc Thông Báo Nhận Bàn Giao Lần 2, trừ khi Các Bên có thỏa thuận khác; hoặc
  - b. Bên Mua không ký Biên Bản Bàn Giao Biệt Thự vì bất kỳ lý do nào (trừ trường hợp các bên thống nhất ký bảng đề nghị sửa chữa và chưa ký Biên Bản Bàn Giao Biệt Thự theo quy định tại Điều 3 của Phụ lục này), thì Bên Mua đồng ý rằng:
    - (i) Kể từ ngày của Thông Báo Nhận Bàn Giao hoặc Thông Báo Nhận Bàn Giao Lần 2 (tùy trường hợp áp dụng), Bên Bán đã hoàn thành nghĩa vụ bàn giao Biệt Thự cho Bên Mua với đầy đủ các chi tiết và đặc điểm như quy định tại Hợp Đồng này, và tất cả các khoản tiền mà Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán cho đến thời điểm bàn giao Biệt Thự, nếu chưa thanh toán, sẽ được coi là đến hạn phải thanh toán kể từ ngày của Thông Báo Nhận Bàn Giao hoặc Thông Báo Nhận Bàn Giao Lần 2 (tùy trường hợp áp dụng);
    - (ii) Ngoài ra, tùy theo quyết định của Bên Bán, Bên Bán có thể tổ chức việc bàn giao Biệt Thự với sự chứng kiến của bên thứ ba, mà không cần sự có mặt hay tham gia của Bên Mua. Bên Mua được coi là mặc nhiên chấp nhận sự xác nhận của bên thứ ba về việc tổ chức bàn giao của Bên Bán. Theo đó, kể từ thời điểm bên thứ ba xác nhận bàn giao Biệt Thự, Bên Mua đồng ý rằng Bên Bán đã hoàn thành nghĩa vụ bàn giao Biệt Thự cho Bên Mua theo quy định tại Hợp Đồng.
5. Bên Mua cũng chấp nhận rằng, mặc dù Bên Bán có thể thực hiện quyền nêu tại Điều 7.1.1(e) của Hợp Đồng này, trong trường hợp Biệt Thự đã được hoàn thành và sẵn sàng để bàn giao

mà việc bàn giao Biệt Thự bị chậm trễ do Bên Mua vi phạm quy định tại Hợp Đồng này dẫn đến Biệt Thự có thể bị hư hỏng, xuống cấp, thì Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm về tình trạng hư hỏng, xuống cấp đó của Biệt Thự kể từ thời điểm Bên Mua nhận được được Thông Báo Nhận Bàn Giao trừ những hư hỏng thuộc phạm vi nghĩa vụ bảo hành của Bên Bán theo quy định của Hợp Đồng. Tùy thuộc vào quyết định của mình và để đảm bảo đáp ứng chất lượng của Khu Biệt Thự nghỉ dưỡng đẳng cấp quốc tế, Bên Bán có thể xem xét để tổ chức hoặc chỉ định bên thứ ba thực hiện việc bảo quản Biệt Thự để đảm bảo Biệt Thự không bị phá hoại, hư hỏng, xuống cấp và Bên Mua sẽ có trách nhiệm chi trả mọi chi phí phát sinh thực tế liên quan đến công việc bảo quản đó theo chính sách của Bên Bán vào từng thời điểm.

**BÊN MUA**

**BÊN BÁN**

**Nguyễn Thu Hương**

## **PHU LUC 5**

### **Các Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung**

- 1 Các Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung cho Khu Biệt Thự sẽ không bao gồm các khu vực chung và công trình tiện ích dành riêng của Khu Khách Sạn, và sẽ bao gồm các phần sau:
  - a. Mọi khu vực công cộng bao gồm bãi biển, hồ bơi, nhà hàng, khu vui chơi trẻ em, club house, công viên, cổng ra vào, lối đi, đường nội bộ.
  - b. Hệ thống điện:
    - Biến áp cao thế;
    - Hệ thống phát điện khẩn cấp;
    - Hệ thống chống sét;
    - Hệ thống chiếu sáng khẩn cấp;
  - c. Hệ thống cấp, thoát nước:
    - Hệ thống cấp nước sinh hoạt;
    - Hệ thống thoát nước mưa;
    - Hệ thống thoát nước thải;
    - Hệ thống đường cống;
    - Hệ thống thoát nước thải với mục đích bảo vệ môi trường;
    - Hệ thống xử lý nước;
  - d. Khu vực đổ rác và các thùng rác;
  - e. Hệ thống camera để quan sát và bảo vệ an ninh;
  - f. Hệ thống thông tin và liên lạc;
  - g. Hệ thống an ninh và theo dõi phòng; và
  - h. Các khu vực và hệ thống chung khác
2. Khi bàn giao Biệt Thự, Bên Bán sẽ cung cấp cho Bên Mua sơ đồ Khu Du Lịch và tài liệu trong đó ghi rõ (1) Các Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung dành riêng cho Khu Biệt Thự; (2) những khu vực chung và công trình tiện ích chung nằm ngoài Khu Biệt Thự nhưng Bên Mua và Khách Mời của Bên Mua được sử dụng chung.

**BÊN MUA**

**BÊN BÁN**

**Nguyễn Thu Hương**