



HỢP ĐỒNG MUA BÁN

Giữa

CÔNG TY CP KHU DU LỊCH BIỂN MAIA QUY NHƠN

Và

«Name_Buyer_1»

«Name_Buyer_2»

«Name_Buyer_1» «Name_Buyer_2»

Hợp đồng số: «Villa_Code»/HĐMB-2026/TOV

Ngày ký: ____/____/____

Mã Biệt Thự: “Villa_Code»

Mục Lục

ĐIỀU 1.	CÁC THÔNG TIN VỀ BIỆT THỰ	4
ĐIỀU 2.	GIÁ BÁN BIỆT THỰ	5
ĐIỀU 3.	PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN	7
ĐIỀU 4.	CHẤT LƯỢNG BIỆT THỰ	8
ĐIỀU 5.	GIAO NHẬN BIỆT THỰ	8
ĐIỀU 6.	BẢO HÀNH BIỆT THỰ	10
ĐIỀU 7.	CHUYỂN 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	16
ĐIỀU 10.	QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA	18
ĐIỀU 11.	TRÁCH NHIỆM CỦA HAI BÊN VÀ VIỆC XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG	21
ĐIỀU 12.	CAM KẾT CỦA CÁC BÊN	24
ĐIỀU 13.	SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG	26
ĐIỀU 14.	CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG	27
ĐIỀU 15.	THÔNG BÁO	29
ĐIỀU 16.	CÁC THỎA THUẬN KHÁC	30
ĐIỀU 17.	GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP	31
ĐIỀU 18.	THỜI ĐIỂM CÓ HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG	32
PHỤ LỤC 1	ĐỊNH NGHĨA	33
PHỤ LỤC 2	LỊCH THANH TOÁN	36
PHỤ LỤC 3	MẪU BIÊN BẢN BÀN GIAO BIỆT THỰ	38
PHỤ LỤC 4	NỘI QUY CHUNG	40
PHỤ LỤC 5	CÁC HỒ SƠ VÀ BẢN VẼ	57

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

Ngày tháng năm 2026

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG
Số: «Villa_Code»/HĐMB-2026/TOV

- Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;
- Căn cứ Nghị định 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh Bất động sản;
- Căn cứ Luật Du Lịch số 09/2017/QH14 ngày 19 tháng 6 năm 2017;
- Căn cứ các văn bản, hồ sơ pháp lý dự án,

Hai bên chúng tôi gồm:

I. BÊN BÁN BIỆT THỰ (sau đây gọi tắt là “Bên Bán”)

Tên tổ chức	:	CÔNG TY CP KHU DU LỊCH BIỂN MAIA QUY NHON
Giấy CNĐKDN số	:	4101484393
Người đại diện theo pháp luật	:	NGUYỄN HOÀNG SƠN Chức vụ: Tổng Giám đốc
Địa chỉ đăng ký	:	Một phần Điểm số 1, KDL Nhơn Lý Cát Tiến, KKT Nhơn Hội, Xã Cát Tiến, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam
Địa chỉ liên lạc	:	Lầu 19, Tòa nhà Sunwah, 115 Nguyễn Huệ, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Điện thoại liên hệ	:	028 3939 3388
Số tài khoản	:	128000118766 Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam (VietinBank) - Chi Nhánh 1, TP. Hồ Chí Minh
Mã số thuế	:	4101484393

II. BÊN MUA BIỆT THỰ (sau đây gọi tắt là “Bên Mua”)

Tên tổ chức/cá nhân	:	«Name_Buyer_1»
CMND/CCCD/Thẻ căn cước	:	số: «IDPassport»
Nơi đăng ký cư trú	:	«Residence_Address»
Địa chỉ liên hệ	:	«Contact_Address»
Điện thoại liên hệ	:	«Contact_Phone_1»
Email	:	«Email»
Số tài khoản	:	«STK_NH»
Tại Ngân hàng	:	«Tại_Ngân_Hàng»

Hai bên chúng tôi thống nhất ký kết hợp đồng mua bán biệt thự nghỉ dưỡng là công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú với các nội dung sau đây:

ĐIỀU 1. CÁC THÔNG TIN VỀ BIỆT THỰ

1. Vị trí Biệt Thự: Biệt thự nghỉ dưỡng số «Villa Code», Lô «BT_PLOT_NO», Khu Biệt Thự Nghỉ Dưỡng The Ocean Villas Quy Nhơn thuộc Giai đoạn 2 của Dự án Maia Quy Nhơn Beach Resort, Một phần Điểm số 1, Khu du lịch biển Nhơn Lý – Cát Tiến, Xã Cát Tiến, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam.

***Lưu ý:** mã số Biệt Thự là mã số do Bên Bán tự quy định cho các biệt thự trong Khu Biệt Thự Nghỉ Dưỡng The Ocean Villas Quy Nhơn cho mục đích quản lý nội bộ. Mã số/số nhà của Biệt Thự do Công Ty Quản Lý định danh hoặc Cơ Quan Nhà Nước cấp có thể thay đổi/khác biệt so với mã số Biệt Thự do Bên Bán quy định, và Bên Bán sẽ không chịu bất kỳ trách nhiệm nào về việc thay đổi mã số/số nhà của Biệt Thự theo quy định của Công Ty Quản Lý hoặc quyết định của Cơ Quan Nhà Nước.*

2. Thông tin về quy hoạch có liên quan đến Biệt Thự: Biệt Thự được xây dựng trên khu đất được quy hoạch để xây dựng biệt thự nghỉ dưỡng và đã được xây dựng phù hợp với quy hoạch được Cơ Quan Nhà Nước phê duyệt.

3. Quy mô của Biệt Thự:

- Tổng diện tích xây dựng Biệt Thự (GBA): «Diện tích BDS» m2, trong đó:
 - + Diện Tích Biệt Thự (GBA Internal): «@» m2
 - + Diện Tích Công Trình Phụ (GBA External): «@» m2
- Tổng diện tích sử dụng của khu đất xây dựng Biệt Thự: «Diện tích đất» m2, trong đó:
 - + Sử dụng riêng: «Diện tích đất» m2
 - + Sử dụng chung (nếu có): 0 m2
 - + Mục đích sử dụng đất: Đất thương mại, dịch vụ (đất xây nhà biệt thự nghỉ dưỡng)
 - + Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần, thời hạn sử dụng đến ngày 27/03/2068

4. Thông tin pháp lý dự án:

- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (mã số dự án: 9846421354) do Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Bình Định (nay là tỉnh Gia Lai) chứng nhận lần đầu ngày 07/12/2016, chứng nhận thay đổi lần thứ bảy ngày 18/10/2024.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 509595 (số vào sổ cấp GCN: CT18193) do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Định (nay là tỉnh Gia Lai) cấp ngày 11/12/2023.

- Giấy phép xây dựng số 11/GPXD do Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Bình Định (nay là tỉnh Gia Lai) cấp ngày 15/03/2023.
 - Thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng số 10/TB-BQL do Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Bình Định (nay là tỉnh Gia Lai) ban hành ngày 25/01/2024.
5. Đặc điểm, tính chất, công năng sử dụng, chất lượng của Biệt Thự:
- Mục đích sử dụng của Biệt Thự: lưu trú phù hợp với Mục Tiêu Dự Án, Luật Áp Dụng và Nội Quy Chung.
 - Năm hoàn thành việc xây dựng: 2024
6. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Biệt Thự: đã hoàn thành năm 2024.
7. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng Biệt Thự (nếu có):
- a) Bên Mua không được sử dụng Biệt Thự vào các mục đích khác với mục đích được nêu trong Hợp Đồng này, không được tự khai thác cho thuê Biệt Thự.
 - b) Bên Bán bảo lưu quyền sở hữu đối với Biệt Thự cho đến khi Bên Mua đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng này (bao gồm số tiền gốc phải thanh toán, tiền lãi phát sinh và các khoản phải thanh toán khác, nếu có) cũng như các nghĩa vụ khác quy định tại Hợp Đồng này.
8. Các nội dung thỏa thuận khác (nếu có): Gói Nội Thất được lắp đặt kèm theo Biệt Thự.
9. Các thông tin khác (nếu có): Các danh mục, bản vẽ liên quan đến Biệt Thự được đính kèm tại Phụ Lục 5 của Hợp Đồng này.

ĐIỀU 2. GIÁ BÁN BIỆT THỰ

1. Giá Bán Biệt Thự là «Giá_HD_incl_CÓ_OSE_FFE_BANG_CHU» VND (bằng chữ: *Bảy tỷ hai trăm tám mươi lăm triệu sáu trăm hai mươi ba ngàn đồng*), được tính theo đơn giá bán là «ĐƠN_GIÁ» VND/m² Diện Tích Biệt Thự.

Giá Bán Biệt Thự này đã bao gồm giá trị tiền thuê đất trả một lần mà Bên Bán đã nộp cho Cơ Quan Nhà Nước tính đến ngày của Hợp Đồng này và được phân bổ cho Biệt Thự, và thuế GTGT.

2. Giá Bán Biệt Thự được quy định tại khoản 1 Điều này không bao gồm các khoản sau:
- Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;

- Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Biệt Thự gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng Biệt Thự. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
 - Phí Quản Lý; kể từ ngày bàn giao Biệt Thự cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 5 của Hợp Đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Phí Quản Lý theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
 - Tiền Ký Quỹ;
 - Tiền thuê đất được phân bổ cho Biệt Thự trong trường hợp gia hạn thời hạn thuê đất (nếu có) và các chi phí để Bên Bán thực hiện việc gia hạn thời hạn thuê đất (nếu phát sinh); và
 - Bất kỳ các khoản thuế, phí, lệ phí nào khác theo yêu cầu của Cơ Quan Nhà Nước hoặc Luật Áp Dụng phát sinh sau ngày của Hợp Đồng này (nếu có).
3. Hai bên thống nhất, kể từ Ngày Bàn Giao và trong suốt thời gian sở hữu, sử dụng Biệt Thự đã mua thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán Phí Quản Lý và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp... cho các nhà cung cấp dịch vụ.
4. Điều chỉnh Giá Bán
- a) Các Bên tại đây đồng ý và chấp thuận rằng diện tích của Biệt Thự trên Giấy Chứng Nhận (“**Diện Tích Thực Tế**”) có thể sai số so với Diện Tích Biệt Thự được ghi nhận tại Hợp Đồng này do sự khác nhau về phương pháp đo đạc được áp dụng bởi Bên Bán và Cơ Quan Nhà Nước và/hoặc Cơ Quan Nhà Nước có thể không ghi nhận trên Giấy Chứng Nhận toàn bộ diện tích bên trong và bên ngoài Biệt Thự. Vì vậy, sự sai số (nếu có) trong trường hợp này được coi như đã được Các Bên chấp nhận và Giá Bán sẽ không được điều chỉnh vì lý do sai số đó. Để làm rõ, Giá Bán chỉ được điều chỉnh nếu có sự chênh lệch diện tích khi áp dụng cùng một phương pháp đo đạc và cách thức ghi nhận.
 - b) Trường hợp Diện Tích Thực Tế lớn hơn Diện Tích Biệt Thự theo Hợp Đồng này, hoặc Diện Tích Thực Tế nhỏ hơn Diện Tích Biệt Thự theo Hợp Đồng này với phần diện tích chênh lệch bằng hoặc dưới 5% (năm phần trăm) Diện Tích Biệt Thự, Các Bên thống nhất điều chỉnh và ghi nhận Diện Tích Biệt Thự theo Diện Tích Thực Tế nhưng không điều chỉnh Giá Bán Biệt Thự.
 - c) Trường hợp Diện Tích Thực Tế nhỏ hơn Diện Tích Biệt Thự theo Hợp Đồng này với phần diện tích chênh lệch vượt quá 5% (năm phần trăm) Diện Tích Biệt Thự, thì Giá Bán Biệt Thự sẽ được tính lại bằng cách trừ một khoản tiền (“**Khoản Điều Chỉnh**”) mà khoản tiền này được tính theo công thức sau đây:

Khoản Điều Chính = Đơn Giá Bán x ($S_1 \times 95\% - S_2$)

Trong đó:

- S_1 là Diện Tích Biệt Thự
- S_2 là Diện Tích Thực Tế
- Đơn Giá Bán là đơn giá được quy định tại khoản 1, Điều 2 của Hợp Đồng này để xác định Giá Bán Biệt Thự
- Khoản Điều Chính chỉ áp dụng đối với phần chênh lệch vượt quá 5%.

Trong các trường hợp nêu trên, Các Bên có thể ký một thỏa thuận bổ sung hoặc một phụ lục của Hợp Đồng này để điều chỉnh Giá Bán Biệt Thự cho phù hợp.

ĐIỀU 3. PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN

1. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam, thông qua ngân hàng hoặc hình thức khác theo quy định pháp luật.
2. Thời hạn thanh toán:
 - a) Tiến độ, thời hạn và điều kiện thanh toán của Giá Bán Biệt Thự được quy định cụ thể tại Phụ Lục 2 ("**Lịch Thanh Toán**").
 - b) Trong trường hợp phát sinh Khoản Điều Chính theo quy định tại khoản 4, Điều 2 của Hợp Đồng này, Khoản Điều Chính sẽ được Bên Bán trừ trực tiếp vào đợt thanh toán cuối cùng của Giá Bán Biệt Thự theo Lịch Thanh Toán.
3. Thông tin tài khoản nhận thanh toán của Bên Bán như sau:

Tên Tài Khoản:	Công ty CP Khu Du Lịch Biển Maia Quy Nhơn
Tên Ngân Hàng:	Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam Chi Nhánh 1, TP. Hồ Chí Minh
Địa Chỉ Ngân Hàng:	Tầng 1, tầng lửng và từ tầng 2 đến tầng 6 tại tòa nhà số 93-95 Hàm Nghi, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Số Tài Khoản:	128000118766 (VND)
Mã Swift:	ICBVVN VX500
Nội dung ghi nhận:	Mã Biệt Thự - Họ tên Bên Mua – Thanh toán Đợt [] - Dự án TOV
4. Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là thời điểm số tiền chuyển khoản đã được ghi có vào tài khoản ngân hàng của Bên Bán và sẵn sàng cho Bên Bán sử dụng.
5. Tất cả các khoản phí ngân hàng, phí chuyển tiền hoặc các khoản chi phí tương tự phải trả liên quan đến khoản thanh toán đó sẽ chỉ do Bên Mua chịu, Bên Mua đảm bảo rằng Bên Bán sẽ luôn nhận được đầy đủ số tiền của bất kỳ khoản nào mà Bên Mua được yêu cầu thanh toán theo Hợp Đồng này.

ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG BIỆT THỰ

1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng Biệt Thự như nêu tại Điều 1 của Hợp Đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng mà hai bên đã cam kết trong Hợp Đồng này.
2. Tiến độ xây dựng: không áp dụng vì Biệt Thự không phải công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú hình thành trong tương lai.
3. Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu sử dụng tại Dự Án của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt, và đảm bảo chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.
4. Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu sử dụng thiết yếu của Bên Mua tại Dự Án theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày Bên Bán bàn giao Biệt Thự cho Bên Mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải, và hệ thống thông tin liên lạc của Dự Án.

ĐIỀU 5. GIAO NHẬN BIỆT THỰ

1. Điều kiện giao nhận Biệt Thự
 - a) Nghĩa vụ bàn giao của Bên Bán sẽ phát sinh khi Bên Mua đã thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản tiền sau ("**Khoản Thanh Toán Trước Bàn Giao**") cho Bên Bán:
 - i) Các đợt thanh toán đến hạn tương ứng của Giá Bán tuân theo Lịch Thanh Toán (và Lãi Chậm Trả tương ứng, nếu có);
 - ii) Phí Quản Lý Năm Đầu Tiên (trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác);
 - iii) Tiền Ký Quỹ (trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác); và
 - iv) Tất cả các khoản tiền đến hạn khác mà Bên Mua phải trả cho Bên Bán theo Hợp Đồng này (nếu có) trước Ngày Bàn Giao.
 - b) Để làm rõ, bất kỳ sai sót nào (nếu có) trong việc tính toán Khoản Thanh Toán Trước Bàn Giao bởi Bên Bán đều không ảnh hưởng hoặc làm thay đổi các nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng này.
 - c) Trường hợp Bên Mua không thanh toán đầy đủ Khoản Thanh Toán Trước Bàn Giao đúng hạn, thì không ảnh hưởng đến các quyền khác của Bên Bán theo quy định tại Hợp Đồng này, Bên Bán có quyền tạm hoãn việc bàn giao Biệt Thự cho đến khi Bên Mua thanh toán đầy đủ Khoản Thanh Toán Trước Bàn Giao.

2. Bên Bán sẽ bàn giao Biệt Thự cho Bên Mua trong vòng mười lăm (15) Ngày Làm Việc kể từ ngày Bên Mua thanh toán đầy đủ Khoản Thanh Toán Trước Bàn Giao cho Bên Bán ("**Thời Hạn Bàn Giao Dự Kiến**").

Trong trường hợp không thể bàn giao Biệt Thự đúng hạn do xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng, Thời Hạn Bàn Giao Dự Kiến sẽ được gia hạn thêm một khoảng thời gian bằng với thời gian xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng và các hậu quả của Sự Kiện Bất Khả Kháng ảnh hưởng đến việc xây dựng và bàn giao Biệt Thự đã được khắc phục phù hợp. Trong trường hợp Thời Hạn Bàn Giao Dự Kiến được gia hạn, Thời Hạn Bàn Giao Dự Kiến sẽ được hiểu bao gồm cả thời gian gia hạn.

Trong vòng ba (03) Ngày Làm Việc kể từ ngày Bên Mua hoàn thành Khoản Thanh Toán Trước Bàn Giao, Bên Bán sẽ gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Biệt Thự ("**Thông Báo Bàn Giao**"). Trường hợp Bên Mua có yêu cầu thay đổi ngày bàn giao, Bên Mua phải thông báo bằng văn bản cho Bên Bán. Khi được Bên Bán xác nhận, ngày bàn giao theo đề xuất của Bên Mua sẽ được xem là ngày bàn giao theo Thông Báo Bàn Giao. Việc thay đổi ngày bàn giao theo yêu cầu của Bên Mua không cấu thành vi phạm nghĩa vụ bàn giao của Bên Bán theo Hợp Đồng này.

3. Biệt Thự được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được phê duyệt, phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà Các Bên thỏa thuận theo Hợp Đồng.
4. Vào ngày bàn giao Biệt Thự theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế của Biệt Thự so với thỏa thuận trong Hợp Đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán ký vào biên bản bàn giao Biệt Thự ("**Biên Bản Bàn Giao**").

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

5. Kể từ thời điểm hai bên ký Biên Bản Bàn Giao, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Biệt Thự và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Biệt Thự đã mua, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Biệt Thự này.
6. Không phụ thuộc vào quy định tại khoản 5 Điều này, kể từ thời điểm Biệt Thự được xem là đã bàn giao cho Bên Mua như quy định tại khoản 4 Điều này, Bên Mua cũng

được xem là có toàn quyền sử dụng Biệt Thự và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Biệt Thự đã mua, bất kể Biên Bản Bàn Giao chưa được ký và kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Biệt Thự này.

7. Các Bên thống nhất và chấp thuận rằng vì việc xây dựng Biệt Thự đã hoàn tất tại thời điểm ký Hợp Đồng này, các phần diện tích của Biệt Thự theo Hợp Đồng này được ghi nhận căn cứ theo bản vẽ hoàn công của Biệt Thự, và Các Bên cũng xác nhận đồng ý sẽ ghi nhận diện tích biệt thự trong Biên Bản Bàn Giao căn cứ vào và dựa trên diện tích của Biệt Thự được ghi nhận tại Hợp Đồng này mà không thực hiện đo đạc lại.
8. Bên Mua hiểu và đồng ý rằng việc chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán sẽ được xử lý theo các quy định tương ứng tại Hợp Đồng này. Việc Bên Mua yêu cầu gia hạn/thay đổi thời hạn bàn giao dù được Bên Bán chấp nhận hay không sẽ không được xem là lý do để gia hạn thời hạn thanh toán và cũng sẽ không được xem là miễn trừ nghĩa vụ phát sinh từ việc chậm thanh toán (nếu có).
9. Các Bên thống nhất rằng quyền sở hữu đối với Biệt Thự sẽ được chuyển giao hợp pháp cho Bên Mua khi Giá Bán Biệt Thự và các khoản tiền phải trả khác trong Hợp Đồng này được Bên Mua thanh toán đầy đủ cho Bên Bán.

ĐIỀU 6. BẢO HÀNH BIỆT THỰ

1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Biệt Thự đã bán theo đúng quy định của Luật Kinh doanh bất động sản và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.
2. Khi bàn giao Biệt Thự cho Bên Mua, 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 của pháp luật xây dựng để Các Bên xác định thời điểm bảo hành Biệt Thự.
3. Nội dung bảo hành Biệt Thự bao gồm: 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 liền với Biệt Thự như hệ thống các loại cửa, hệ thống cung cấp chất đốt, đường dây cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, hệ thống cấp nước sinh hoạt, thoát nước thải, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, sụt. Đối với các thiết bị khác gắn với Biệt Thự 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 khuyết tật hoặc thay thế các trang thiết bị cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên Bán hoặc bên được Bên Bán ủy quyền thực hiện.

4. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Biệt Thự có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành Biệt Thự. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà

gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.

5. Biệt Thự được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn là 24 tháng. Thời gian bảo hành Biệt Thự được tính từ thời điểm Biệt Thự có biên bản nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.
6. Để tránh hiểu nhầm, Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm bảo hành đối với các trường hợp sau:
 - a) bất kỳ khiếm khuyết nào do hao mòn tự nhiên, khấu hao tự nhiên, co giãn tự nhiên của vật liệu;
 - b) bất kỳ khiếm khuyết nào do Bên Mua không bảo trì hoặc bảo trì không đúng;
 - c) bất kỳ hư hỏng do Bên Mua, người thuê hoặc bất kỳ các bên thứ ba nào gây ra, bao gồm nhưng không giới hạn bởi việc sử dụng sai, lắp đặt hoặc tháo gỡ các hạng mục của Biệt Thự hoặc hạng mục gắn với Biệt Thự;
 - d) bất kỳ khiếm khuyết nào gây ra bởi côn trùng, sâu bọ hoặc động vật gặm nhấm;
 - e) bất kỳ khiếm khuyết nào gây ra bởi cơ quan có thẩm quyền hoặc đơn vị cung cấp dịch vụ hoặc bên thứ ba;
 - f) bất kỳ khiếm khuyết nào gây ra bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng;
 - g) bất kỳ khiếm khuyết nào của những tài sản mà không phải là một phần của kết cấu Biệt Thự và/hoặc của những thiết bị, vật dụng gắn với Biệt Thự không phải do Bên Bán lắp đặt;
 - h) bất kỳ khiếm khuyết nào không thuộc các hạng mục được bảo hành như quy định tại khoản 3 Điều này ("**Các Hạng Mục Được Bảo Hành**"); và/hoặc
 - i) bất kỳ khiếm khuyết nào phát sinh sau thời hạn bảo hành.
7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của Biệt Thự thuộc trách nhiệm của Bên Mua.
8. Bên Mua phải đảm bảo rằng việc sửa chữa bất kỳ hư hỏng và khiếm khuyết nào của Biệt Thự sau thời hạn bảo hành không làm thay đổi kiến trúc và kết cấu của Biệt Thự và không làm ảnh hưởng đến quy hoạch chung của Dự Án và phải tuân thủ quy định của Nội Quy Chung. Trong trường hợp Bên Mua vi phạm điều khoản này, Bên Mua phải bồi thường cho Bên Bán các chi phí có liên quan nhằm hoàn trả lại hiện trạng của phần Dự Án bị ảnh hưởng theo yêu cầu hợp lý của Bên Bán.
9. Chi phí sửa chữa, khắc phục các hư hỏng, khiếm khuyết không nằm trong Các Hạng Mục Được Bảo Hành hoặc vượt quá phạm vi bảo hành sẽ do Bên Mua chịu.

ĐIỀU 7. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

1. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thuê chấp Biệt Thự cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng.
2. Người mua lại Biệt Thự được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.
3. Chuyển giao/chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng bởi Bên Mua
 - a) Trước khi Bên Mua được cấp Giấy Chứng Nhận, Bên Mua được thực hiện việc chuyển giao/chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng (gọi chung là “**Chuyển Giao**”) cho bên thứ ba phù hợp với các quy định của Luật Áp Dụng tại thời điểm đó, và khi đáp ứng các điều kiện thỏa thuận sau:
 - i) việc Chuyển Giao không ảnh hưởng bất lợi đến quyền và lợi ích của Bên Bán theo Hợp Đồng này, và không làm phát sinh thêm bất kỳ nghĩa vụ hay trách nhiệm nào khác cho Bên Bán;
 - ii) Bên Mua đã thanh toán tất cả khoản thanh toán đến hạn và tiền lãi (nếu có) theo quy định tại Hợp Đồng này;
 - iii) Bên Mua và bên nhận chuyển nhượng sẽ chịu trách nhiệm hoàn thành các thủ tục cho mục đích Chuyển Giao theo đúng trình tự, thủ tục và điều kiện theo quy định của Luật Áp Dụng từng thời điểm, các hướng dẫn/yêu cầu liên quan của Bên Bán (nếu có), và thanh toán bất kỳ khoản thuế, phí và chi phí nào liên quan đến Chuyển Giao theo quy định của pháp luật liên quan;
 - iv) Bên nhận chuyển nhượng phải đủ điều kiện được mua biệt thự nghỉ dưỡng tại Việt Nam theo quy định của Luật Áp Dụng;
 - v) Bên nhận chuyển nhượng đồng ý sẽ thay thế Bên Mua tiếp tục đảm nhận và thực hiện mọi nghĩa vụ và trách nhiệm pháp lý theo Hợp Đồng này, bao gồm cả nghĩa vụ thanh toán bất kỳ số tiền còn nợ nào của Giá Bán Biệt Thự; và
 - vi) Trong trường hợp Biệt Thự đang tham gia Chương Trình Khai Thác, thì bên nhận chuyển nhượng đồng ý sẽ tiếp tục để Biệt Thự tham gia Chương Trình Khai Thác với thời hạn khai thác ít nhất bằng với thời hạn khai thác còn lại của Biệt Thự theo Hợp Đồng Khai Thác giữa Bên Mua và Bên Bán.

- b) Sau khi Bên Mua đã được cấp Giấy Chứng Nhận, Bên Mua có quyền thực hiện Chuyển Giao cho bất kỳ bên thứ ba nào đủ điều kiện theo quy định của Luật Áp Dụng, 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, tuân thủ Nội Quy Chung,...), theo Hợp Đồng Khai Thác (trong trường hợp Bên Mua tham gia Chương Trình Khai Thác) và Bên Mua phải thông báo cho Bên Bán trước khi thực hiện việc Chuyển Giao.
4. Bên Mua đồng ý không hủy ngang và không có điều kiện rằng bất cứ lúc nào Bên Bán cũng có thể chuyển nhượng, chuyển giao hoặc dùng bất kỳ quyền hoặc nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này để làm biện pháp bảo đảm cho bất kỳ bên thứ ba mà không cần sự đồng ý từ Bên Mua, với điều kiện việc chuyển nhượng, chuyển giao hoặc bảo đảm đó sẽ (i) không ảnh hưởng bất lợi đến quyền và lợi ích của Bên Mua theo Hợp Đồng này và, và (ii) không làm phát sinh thêm bất kỳ nghĩa vụ hay trách nhiệm nào cho Bên Mua liên quan đến Hợp Đồng này. Sau khi hoàn tất giao dịch chuyển nhượng hoặc chuyển giao, Bên Bán sẽ gửi thông báo bằng văn bản cho Bên Mua thông báo về việc chuyển nhượng hoặc chuyển giao và thời điểm có hiệu lực của việc chuyển nhượng hoặc chuyển giao.
5. Thừa kế Hợp Đồng
- a) Các Bên theo đây đồng ý rằng nếu trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này mà xảy ra trường hợp Bên Mua là cá nhân qua đời, thì trừ trường hợp quy định tại điểm b) dưới đây, những người thừa kế hợp pháp của Bên Mua sẽ trở thành (các) bên mua theo Hợp Đồng này và sẽ kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng này, Hợp Đồng Khai Thác (nếu đã được Các Bên ký kết) theo quy định về thừa kế của Luật Áp Dụng với điều kiện là những người thừa kế hợp pháp phải nộp cho Bên Bán tất cả các giấy tờ đáp ứng yêu cầu của Bên Bán chứng minh tư cách hợp pháp của những người thừa kế và người quản lý di sản của Bên Mua.
- b) Nếu xảy ra trường hợp Bên Mua là cá nhân qua đời nhưng những người thừa kế hợp pháp của Bên Mua không có quyền được mua Biệt Thự theo Luật Áp Dụng và/hoặc đối với trường hợp chưa thanh toán đầy đủ Giá Bán Biệt Thự, nếu xảy ra các trường hợp sau:
- i) trong vòng chín mươi (90) ngày kể từ ngày Bên Bán được thông báo về sự qua đời của Bên Mua, nhưng những người thừa kế của Bên Mua không cung cấp cho Bên Bán các tài liệu cần thiết để chứng minh tư cách thừa kế hợp pháp để Bên Bán thực hiện các công việc cần thiết ghi nhận những người thừa kế hợp pháp của Bên Mua có các quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng này; hoặc
- ii) Bên Bán không biết về việc qua đời của Bên Mua trong khoảng thời gian Bên Mua phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán đến hạn, làm phát sinh quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng của Bên Bán do Bên Mua chậm thanh toán.

thì Bên Bán được quyền xử lý Hợp Đồng như sau:

- i) Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này; và
 - ii) Bên Bán có quyền chào bán cho người mua khác hoặc cho người khác thuê Biệt Thự; và
 - iii) Bên Bán sẽ giữ an toàn và trao trả Khoản Đã Thanh Toán (không tính lãi) sau khi trừ đi các khoản đến hạn mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này, mọi chi phí, lệ phí, phí tổn và các khoản thuế mà Bên Bán phải chịu (nếu có) để thực hiện việc bán/cho thuê Biệt Thự, và số tiền thâm hụt giữa Giá Bán Biệt Thự và giá chuyển nhượng Biệt Thự cho bên mua mới nếu Luật Áp Dụng cho phép, khi điều kiện bàn giao số tiền còn lại cho những người thừa kế hợp pháp hoặc người quản lý di sản của Bên Mua được đáp ứng.
6. Nếu Luật Áp Dụng cho phép, trong trường hợp Bên Mua là một doanh nghiệp đang trong quá trình giải quyết phá sản theo thủ tục phá sản của Luật Áp Dụng, tùy theo quyết định của Cơ Quan Nhà Nước, Bên Bán có thể chấm dứt Hợp Đồng này và chào bán cho người mua Biệt Thự khác theo chính sách của Bên Bán. Số tiền thu được từ việc bán Biệt Thự, sau khi trừ đi các khoản đến hạn mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này, mọi chi phí, lệ phí, phí tổn và các khoản thuế mà Bên Bán phải chịu (nếu có) để thực hiện việc bán Biệt Thự, sẽ được trả cho Bên Mua hoặc xử lý theo quy định của Luật Áp Dụng hoặc theo quyết định của Cơ Quan Nhà Nước trong quá trình giải quyết thủ tục phá sản của Bên Mua.
7. Trong trường hợp Bên Mua là cá nhân có quan hệ hôn nhân mà ly hôn, Bên Bán sẽ không có nghĩa vụ phải chuyển giao hoặc chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bất kỳ bên thứ ba nào (dưới bất kỳ hình thức gì), cho đến khi Bên Bán nhận được đầy đủ hồ sơ/bằng chứng chứng minh rằng bên thứ ba đó có các quyền đối với Hợp Đồng theo quy định của Luật Áp Dụng.

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

1. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với Biệt Thự và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Biệt Thự như được liệt kê tại Hợp Đồng này.
2. Ngoại trừ phần sở hữu riêng của các bên mua (bao gồm Bên Mua) trong Dự Án, tất cả phần diện tích còn lại của Dự Án vẫn thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán.
3. Quản lý vận hành
 - a) Việc quản lý và vận hành Khu Biệt Thự Nghỉ Dưỡng The Ocean Villas Quy Nhơn sẽ được thực hiện bởi Công Ty Quản Lý theo phạm vi được thỏa thuận giữa Bên Bán và Công Ty Quản Lý, nhưng sẽ đảm bảo các dịch vụ tối thiểu

gồm dịch vụ bảo vệ, vệ sinh môi trường, quản lý vận hành, giám sát việc tuân thủ Nội Quy Chung.

- b) Hai Bên nhất trí thỏa thuận mức Phí Quản Lý như sau:
- i) Tính từ Ngày Bàn Giao, Phí Quản Lý được tính dựa trên Diện Tích Biệt Thự (trước khi Giấy Chứng Nhận được cấp) hoặc Diện Tích Thực Tế (sau khi Giấy Chứng Nhận được cấp) theo đơn giá được quy định cụ thể tại Phụ Lục 2.
 - ii) Trừ Phí Quản Lý Năm Đầu Tiên được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán như một phần của Khoản Thanh Toán Trước Bàn Giao, Phí Quản Lý sẽ được Bên Mua thanh toán hàng quý cho Bên Bán hoặc Công Ty Quản Lý trong vòng năm (05) ngày đầu tiên của mỗi quý.
- c) Tiền Ký Quỹ
- i) Trước Ngày Bàn Giao, Bên Mua sẽ thanh toán một khoản tiền tương đương với ba (3) tháng Phí Quản Lý như là một phần của Khoản Thanh Toán Trước Bàn Giao (“**Tiền Ký Quỹ**”).
 - ii) Tiền Ký Quỹ để đảm bảo việc Bên Mua thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Nội Quy Chung trong suốt thời gian Bên Mua sử dụng Biệt Thự và trong suốt thời hạn của Hợp Đồng này, đồng thời dùng để thanh toán cho các chi phí thuộc phạm vi thanh toán của Tiền Ký Quỹ được quy định trong Hợp Đồng này.
 - iii) Trong suốt thời hạn của Hợp Đồng này, vào bất kỳ lúc nào nếu Tiền Ký Quỹ thấp hơn số tiền tương đương với ba (3) tháng Phí Quản Lý tại thời điểm đó thì theo thông báo của Bên Bán, Bên Mua phải nộp thêm số tiền còn thiếu cho đủ Tiền Ký Quỹ nói trên.
 - iv) Bên Mua đồng ý ủy quyền cho Bên Bán giữ và sử dụng Tiền Ký Quỹ để chi trả cho các khoản chi liên quan đến dịch vụ thay thế, sửa chữa và duy tu Biệt Thự mà không cần sự cho phép trước của Bên Mua nếu việc sửa chữa là khẩn cấp mà nếu không thực hiện thì có thể gây nguy hại cho Biệt Thự hoặc có nguy cơ gây tổn hại cho các khu vực và biệt thự khác tại Khu Biệt Thự Nghỉ Dưỡng The Ocean Villas Quy Nhơn.
 - v) Các Bên thừa nhận và đồng ý rằng bất kỳ khoản lãi nào phát sinh trên Tiền Ký Quỹ (nếu có) sẽ thuộc sở hữu của Bên Mua và được Bên Bán giữ và sử dụng trong thời hạn của Hợp Đồng cho mục đích của Tiền Ký Quỹ.
 - vi) Trong trường hợp Tiền Ký Quỹ không đủ để thực hiện việc bảo trì các khu vực sử dụng chung của Khu Biệt Thự Nghỉ Dưỡng The Ocean Villas

Quy Nhơn thì Bên Mua có trách nhiệm đóng góp thêm Tiền Ký Quỹ theo mức do Bên Bán thông báo.

ĐIỀU 9. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN

1. Quyền của Bên Bán

- a) Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua Biệt Thự theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này;
- b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Biệt Thự theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp Đồng này;
- c) Được quyền từ chối bàn giao Biệt Thự hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- d) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng Biệt Thự có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Biệt Thự thì phải có sự thỏa thuận bằng văn bản với Bên Mua;
- e) Đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
- f) Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm hợp đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền;
- g) Loại bỏ quyền tham gia Chương Trình Khai Thác (nếu có áp dụng đối với Bên Mua) của Bên Mua vào mọi thời điểm nếu Bên Mua vi phạm các cam kết tuân thủ điều kiện tham gia Chương Trình Khai Thác và đề nghị Bên Mua ký kết và tuân thủ các quy định áp dụng đối với trường hợp Bên Mua không đáp ứng điều kiện hoặc bị loại bỏ quyền tham gia Chương Trình Khai Thác;
- h) Trường hợp Bên Mua gồm nhiều người, Bên Bán không có nghĩa vụ phải xác định nghĩa vụ cá nhân của từng người thuộc Bên Mua. Bên Bán, theo quyết định riêng của mình, có thể yêu cầu một hoặc vài người trong nhóm Bên Mua thực hiện các nghĩa vụ riêng rẽ hoặc liên đới theo Hợp Đồng này;
- i) Yêu cầu các nhà cung cấp dịch vụ ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ khác nếu Bên Mua không thanh toán các khoản phí đúng hạn hoặc vi phạm Nội Quy Chung sau khi thông báo bằng văn bản cho Bên Mua trước năm (05) ngày;
- j) Chỉ định, thay đổi, chấm dứt với Công Ty Quản Lý vào bất kỳ lúc nào theo quyết định riêng của Bên Bán;

- k) Sửa đổi, bổ sung, điều chỉnh, thay thế Nội Quy Chung theo quyết định của mình. Những nội dung sửa đổi, bổ sung, điều chỉnh thay thế Nội Quy Chung sau khi được thông báo đến Bên Mua sẽ ngay lập tức có hiệu lực áp dụng, ràng buộc đối với Bên Mua mà không cần Bên Mua có ý kiến hoặc phải ký xác nhận theo thủ tục điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung Hợp Đồng và các phần không tách rời của Hợp Đồng; và
- l) Các quyền khác theo quy định của Hợp Đồng hoặc Luật Áp Dụng.

2. Nghĩa vụ của Bên Bán

- a) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết dự án, quy hoạch và thiết kế của Biệt Thự đã được phê duyệt;
- b) Xây dựng Biệt Thự và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao Biệt Thự thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- c) 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;
- d) 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;
- e) 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;
- f) 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....;
- g) 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;
- h) Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan 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 mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Biệt Thự cho Bên Mua;

- i) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Biệt Thự đã mua tại các tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua;

- j) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- k) Đảm bảo quyền tham gia Chương Trình Khai Thác của Bên Mua trong trường hợp Bên Mua đáp ứng điều kiện và mong muốn tham gia Chương Trình Khai Thác;
- l) Tùy thuộc vào Hợp Đồng Khai Thác (nếu có áp dụng) và Nội Quy Chung, bảo đảm cho Bên Mua được sở hữu Biệt Thự một cách độc lập và không bị cản trở, ảnh hưởng hoặc gây bất lợi bởi bất kỳ bên thứ ba nào nếu Bên Mua đã thực hiện đúng và đầy đủ các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này;
- m) Tùy thuộc vào Hợp Đồng Khai Thác (nếu có áp dụng) và Nội Quy Chung, không ngăn cản, gây trở ngại cho khách của Bên Mua trong việc sử dụng Biệt Thự, ra vào Khu Biệt Thự Nghỉ Dưỡng The Ocean Villas Quy Nhơn sau khi Bên Mua đã thông báo với Bên Bán về việc có khách của Bên Mua sử dụng Biệt Thự; và
- n) Có nghĩa vụ hoặc cam kết khác theo quy định của Hợp Đồng này hoặc Luật Áp Dụng.

ĐIỀU 10. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

1. Quyền của Bên Mua

- a) 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;
- b) Được sử dụng chỗ để xe ô tô/xe máy trong khu vực đỗ xe của Dự Án theo hướng dẫn và chính sách của Bên Bán tùy từng thời điểm;
- c) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại điểm h khoản 2 Điều 9 của Hợp Đồng này);
- d) 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, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao Biệt Thự theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
- e) Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% Giá Bán Biệt Thự (cùng với các khoản lãi chậm trả, nếu có) và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Biệt Thự theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật;

- f) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt;
- g) 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 khoản 4 Điều 4 của Hợp Đồng này. 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;
- h) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Biệt Thự đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Biệt Thự tại tổ chức tín dụng;
- i) Được tham gia Chương Trình Khai Thác khi đáp ứng điều kiện tham gia Chương Trình Khai Thác. Để làm rõ, Bên Mua không có quyền tự mình kinh doanh lưu trú hay bất kỳ hình thức kinh doanh nào khác tại Biệt Thự nếu Bên Mua chọn không tham gia vào Chương Trình Khai Thác;
- j) Được sử dụng các tiện ích chung của Khu Biệt Thự Nghỉ Dưỡng The Ocean Villas Quy Nhơn theo chính sách và hướng dẫn của Bên Bán/Công Ty Quản Lý từng thời điểm; và
- k) Các quyền khác theo quy định của Hợp Đồng này hoặc Luật Áp Dụng.

2. Nghĩa Vụ của Bên Mua

- a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn Giá Bán Biệt Thự theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán của Bên Bán;
- b) Nhận bàn giao Biệt Thự theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- c) Kể từ Ngày Bàn Giao, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối Biệt Thự đã mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành Biệt Thự của Bên Bán) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Biệt Thự và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
- d) Kể từ Ngày Bàn Giao, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Biệt Thự thì Biệt Thự sẽ được quản lý và bảo trì theo Nội Quy Chung và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Nội Quy Chung;
- e) 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;

- f) 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;
- g) Sử dụng Biệt Thự theo đúng mục đích thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật;
- h) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền;
- i) 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 công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú;
- j) Kể từ Ngày Bàn Giao, bất kể Bên Mua có đang sử dụng hay lưu trú tại Biệt Thự hay không, Bên Mua sẽ:
 - i) chịu trách nhiệm thanh toán đầy đủ và đúng hạn Phí Quản Lý, các khoản thanh toán và đóng góp khác liên quan đến Biệt Thự (nếu có, theo quyết định của Bên Bán) cho Bên Bán phù hợp với Hợp Đồng này và Nội Quy Chung. Nếu Bên Mua không thanh toán những khoản phí này đúng hạn theo Hợp Đồng này và theo Nội Quy Chung, Bên Mua phải trả lãi theo Lãi Suất Áp Dụng tính trên khoản tiền quá hạn kể từ ngày đến hạn cho đến khi được thanh toán đầy đủ;
 - ii) thanh toán khoản thuế (bao gồm cả thuế sử dụng đất phi nông nghiệp), phí khác phát sinh vào hoặc sau Ngày Bàn Giao theo quy định của Luật Áp Dụng có liên quan đến Biệt Thự;
 - iii) chịu mọi trách nhiệm liên quan đến việc sử dụng Biệt Thự, ra vào Khu Biệt Thự Nghỉ Dưỡng The Ocean Villas Quy Nhon, sử dụng tiện ích Khu Biệt Thự Nghỉ Dưỡng The Ocean Villas Quy Nhon của khách của Bên Mua và mọi thiệt hại về người và tài sản của khách của Bên Mua;
 - iv) chịu mọi rủi ro xảy ra cho Biệt Thự;
 - v) bảo đảm rằng Biệt Thự sẽ được sử dụng, quản lý phù hợp với Hợp Đồng này, Nội Quy Chung và Luật Áp Dụng;
 - vi) bằng chi phí của mình, sửa chữa, khắc phục những hư hỏng của Biệt Thự theo đúng thiết kế ban đầu của Biệt Thự và phù hợp với tiêu chuẩn của Chương Trình Khai Thác (trong trường hợp Biệt Thự tham gia Chương Trình Khai Thác), ngoại trừ Các Hạng Mục Được Bảo Hành trong thời hạn bảo hành theo quy định tại Hợp Đồng này. Ngoại trừ có sự đồng ý khác đi của Bên Bán, mọi phục hồi và sửa chữa không phù hợp sẽ được Bên Bán yêu cầu Bên Mua tháo dỡ và làm lại. Trong thời

gian Bên Mua chưa thực hiện và thực hiện việc phục hồi và sửa chữa Biệt Thự, Bên Mua phải che chắn Biệt Thự theo yêu cầu của Bên Bán để không làm ảnh hưởng đến cảnh quan của Khu Biệt Thự Nghỉ Dưỡng The Ocean Villas Quy Nhơn; và

- vii) không được sửa chữa, sơn, thay đổi, trang trí khu vực bên ngoài Biệt Thự nếu không được Bên Bán hoặc Công Ty Quản Lý đồng ý trước bằng văn bản.
- k) Tuân thủ yêu cầu của Bên Bán về việc trang bị Gối Nội Thất (nếu Bên Mua đồng ý tham gia Chương Trình Khai Thác) và các hạn chế trong trường hợp không đủ điều kiện tham gia Chương Trình Khai Thác;
- l) Bên Mua không được tự mình hoặc cùng với những Bên Mua khác, tạo ra một nhóm các biệt thự thuộc Khu Biệt Thự Nghỉ Dưỡng The Ocean Villas Quy Nhơn và tiếp thị rộng rãi việc cho thuê du lịch nhóm các biệt thự này, ngoại trừ việc tham gia vào Chương Trình Khai Thác. Trong bất kỳ trường hợp nào, Bên Mua sẽ không sử dụng bất kỳ tên, tên thương mại, Nhân Hiệu hoặc biểu trưng nào của Bên Bán và Công Ty Quản Lý để tiếp thị việc cho thuê các Biệt Thự này;
- m) Nghiêm chỉnh tuân thủ và chấp hành Hợp Đồng này, Nội Quy Chung và Hợp Đồng Khai Thác (nếu có áp dụng);
- n) Tạo điều kiện thuận lợi cho Bên Bán hoặc Công Ty Quản Lý bảo trì, vận hành và quản lý Khu Biệt Thự Nghỉ Dưỡng The Ocean Villas Quy Nhơn; và
- o) Thực hiện các nghĩa vụ khác của Bên Mua theo Hợp Đồng này, Nội Quy Chung và Luật Áp Dụng.

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

1. Hai Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán Giá Bán Biệt Thự như sau:
 - a) Không ảnh hưởng đến các quyền lợi và nghĩa vụ khác của Bên Bán theo Hợp Đồng này và Luật Áp Dụng, nếu Bên Mua không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ bất kỳ phần nào của Giá Bán Biệt Thự và/hoặc bất kỳ khoản phải trả nào khác cho Bên Bán theo Hợp Đồng này vào ngày đến hạn, thì Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán khoản tiền lãi tính trên khoản chậm trả theo Lãi Suất Áp Dụng từ ngày đến hạn cho đến ngày Bên Bán nhận được số tiền quá hạn (“**Lãi Chậm Trả**”).
 - b) Không ảnh hưởng đến các quyền lợi và nghĩa vụ khác của Bên Bán theo Hợp Đồng này và Luật Áp Dụng, Bên Bán có quyền, nhưng không phải nghĩa vụ, đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này ngay khi gửi Thông Báo Chấm Dứt cho Bên Mua nếu Bên Mua không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ bất kỳ

khoản tiền đến hạn nào cho Bên Bán theo Hợp Đồng này trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán.

c) Khi Hợp Đồng này được Bên Bán đơn phương chấm dứt, Bên Bán hoàn toàn có quyền giữ lại từ Giá Bán Biệt Thự: (i) một khoản tiền tương đương 20% Giá Bán Biệt Thự; (ii) Khoản Khắc Phục Thiệt Hại như quy định tại khoản 4 Điều này; và (iii) Lãi Chậm Trả (gọi chung là “**Khoản Giữ Lại**”). Theo đó,

i) Trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày Khoản Khắc Phục Thiệt Hại được xác định bởi Bên Bán, Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua bất kỳ khoản tiền nào còn lại của Khoản Đã Thanh Toán sau khi đã trừ và giữ lại Khoản Giữ Lại (nếu có) (“**Khoản Hoàn Trả**”). Khoản Hoàn Trả sẽ được chuyển khoản vào tài khoản của Bên Mua như nêu tại Hợp Đồng này hoặc tài khoản khác theo thông báo khác bằng văn bản của Bên Mua.

ii) Để tránh nhầm lẫn, kể từ ngày của Thông Báo Chấm Dứt mà Bên Bán gửi cho Bên Mua, nếu Khoản Đã Thanh Toán bằng hoặc ít hơn Khoản Giữ Lại, không có khoản tiền nào sẽ được hoàn lại cho Bên Mua. Trong trường hợp Khoản Đã Thanh Toán nhỏ hơn Khoản Giữ Lại, Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán số tiền vẫn còn thiếu này trong thời hạn ba mươi (30) ngày kể từ ngày được Bên Bán yêu cầu để đảm bảo Bên Bán luôn luôn nhận được một khoản tối thiểu bằng Khoản Giữ Lại.

iii) Để làm rõ, Bên Bán không phải trả cho Bên Mua bất kỳ khoản tiền lãi nào của Giá Bán Biệt Thự hoặc Khoản Hoàn Trả.

d) Khi Thông Báo Chấm Dứt đã được gửi, Hợp Đồng này sẽ tự động chấm dứt vào ngày xác định trong Thông Báo Chấm Dứt. Khi Khoản Hoàn Trả (nếu có) đã được hoàn lại cho Bên Mua, Hợp Đồng này sẽ tự động thanh lý mà không cần bất kỳ sự đồng ý hoặc phê duyệt của bất kỳ Bên nào và Các Bên đồng ý từ bỏ và miễn trừ cho nhau tất cả và bất kỳ các nghĩa vụ và khiếu nại (đã biết hoặc chưa biết) phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp Đồng này.

2. Hai Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao Biệt Thự như sau:

a) Trừ trường hợp Sự Kiện Bất Khả Kháng hoặc trường hợp Các Bên có thỏa thuận bằng văn bản về ngày bàn giao khác, nếu Bên Mua đã thanh toán đầy đủ và đúng hạn Khoản Thanh Toán Trước Bàn Giao nhưng quá mười (10) Ngày Làm Việc kể từ khi kết thúc Thời Hạn Bàn Giao Dự Kiến (“**Thời Gian Gia Hạn Bàn Giao**”) mà Bên Bán vẫn không bàn giao Biệt Thự cho Bên Mua, thì Bên Mua có quyền lựa chọn một trong các phương án sau:

i) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng bằng cách gửi Thông Báo Chấm Dứt cho Bên Bán trong vòng mười lăm (15) ngày kể từ ngày cuối cùng của Thời Gian Gia Hạn Bàn Giao. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ hoàn trả Khoản Đã Thanh Toán cộng với tiền lãi tính trên Khoản Đã Thanh

Toán theo Lãi Suất Áp Dụng tính từ ngày Bên Mua thanh toán Khoản Đã Thanh Toán cho đến ngày hết Thời Gian Gia Hạn Bàn Giao (“**Lãi Chậm Bàn Giao**”). Thời hạn Bên Bán thanh toán Khoản Đã Thanh Toán và Lãi Chậm Bàn Giao là không chậm hơn ba mươi (30) ngày kể từ ngày Bên Bán nhận được Thông Báo Chấm Dứt của Bên Mua.

Để làm rõ, Bên Mua được hiểu là đã từ bỏ vô điều kiện quyền chấm dứt Hợp Đồng này nếu không gửi Thông Báo Chấm Dứt trong thời hạn nêu trên và đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp Đồng như quy định tại mục ii) dưới đây.

- ii) Tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này và đồng ý gia hạn việc bàn giao thêm mười (10) Ngày Làm Việc tính từ ngày cuối cùng của Thời Gian Gia Hạn Bàn Giao (“**Thời Gian Gia Hạn Bổ Sung**”). Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ thanh toán Lãi Chậm Bàn Giao tính từ ngày đầu tiên của Thời Gian Gia Hạn Bổ Sung đến ngày Bên Bán gửi Thông Báo Bàn Giao. Lãi Chậm Bàn Giao sẽ được căn trừ vào Khoản Thanh Toán Trước Bàn Giao mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán.
 - iii) Trong trường hợp hết Thời Gian Gia Hạn Bổ Sung mà Bên Mua vẫn chưa nhận được Thông Báo Bàn Giao thì trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác, Bên Mua được quyền: (i) đơn phương chấm dứt Hợp Đồng bằng Thông Báo Chấm Dứt gửi đến Bên Bán. Khi đó, Bên Bán sẽ hoàn trả Khoản Đã Thanh Toán cộng với Lãi Chậm Bàn Giao trong Thời Gian Gia Hạn Bổ Sung; hoặc (ii) tiếp tục gia hạn việc bàn giao thêm mười (10) Ngày Làm Việc tính từ ngày cuối cùng của Thời Gian Gia Hạn Bổ Sung. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ thanh toán thêm Lãi Chậm Bàn Giao tính từ ngày tiếp theo ngày cuối cùng của Thời Gian Gia Hạn Bổ Sung đến ngày Bên Bán gửi Thông Báo Bàn Giao.
 - iv) Các quy định tại các mục i) đến iii) bên trên sẽ tiếp tục áp dụng đối với các lần gia hạn tiếp theo.
- b) Ngay khi Bên Bán nhận được Thông Báo Chấm Dứt, Hợp Đồng tự động chấm dứt và ngay khi Bên Bán hoàn thành nghĩa vụ thanh toán tương ứng theo quy định, Hợp Đồng này sẽ tự động thanh lý mà không cần bất kỳ sự đồng ý hoặc chấp thuận của bất kỳ Bên nào và Các Bên đồng ý từ bỏ và miễn trừ cho nhau tất cả và bất kỳ nghĩa vụ và khiếu nại nào (đã biết hoặc chưa biết) phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp Đồng này.
 - c) Bất kể quy định nói trên, tổng Lãi Chậm Bàn Giao trong mọi trường hợp sẽ không vượt quá 20% của Giá Bán Biệt Thự.
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 Các Bên áp dụng quy định tại khoản 4, Điều 5 của Hợp Đồng này để giải quyết.

4. Không ảnh hưởng đến các quyền lợi và nghĩa vụ khác của Bên Bán theo Hợp Đồng này và Luật Áp Dụng, Bên Mua sẽ bồi thường cho Bên Bán và tại mọi thời điểm giữ cho Bên Bán (và các giám đốc, nhân viên và người lao động của Bên Bán) được bồi thường và/hoặc bồi hoàn và tránh khỏi bất kỳ và toàn bộ tổn thất, thiệt hại, kiện tụng, khiếu nại, trách nhiệm và chi phí (bao gồm chi phí pháp lý và phí hoa hồng/môi giới trả cho đại lý/bên môi giới) mà Bên Bán có thể phải chịu hoặc đã trả hoặc bất kỳ bên thứ ba nào yêu cầu Bên Bán phải trả liên quan đến bất kỳ vấn đề hoặc sự kiện nào phát sinh từ hoặc liên quan đến bất kỳ vi phạm nào của Bên Mua đối với Hợp Đồng này và/hoặc bất kỳ vi phạm nào đối với Luật Áp Dụng liên quan đến Hợp Đồng này hoặc Biệt Thự ("**Khoản Khắc Phục Thiệt Hại**"). Bất kể có quy định nào trái ngược tại đây, trong trường hợp Hợp Đồng này bị chấm dứt do lỗi của Bên Mua, Khoản Khắc Phục Thiệt Hại sẽ bao gồm nhưng không giới hạn bất kỳ chi phí nào mà Bên Bán phải chịu để tìm kiếm người mua khác và số tiền bị thâm hụt giữa Giá Bán Biệt Thự với giá chuyển nhượng Biệt Thự cho (các) bên mua khác.
5. Không ảnh hưởng đến các quyền lợi và nghĩa vụ khác của Bên Mua theo Hợp Đồng này và Luật Áp Dụng, Bên Bán sẽ bồi thường cho Bên Mua và tại mọi thời điểm giữ cho Bên Mua được bồi thường và/hoặc bồi hoàn và tránh khỏi bất kỳ và toàn bộ tổn thất, thiệt hại, kiện tụng, khiếu nại, trách nhiệm và chi phí (bao gồm chi phí pháp lý) mà Bên Mua có thể phải chịu hoặc đã trả hoặc bất kỳ bên thứ ba nào yêu cầu Bên Mua phải trả liên quan đến bất kỳ vấn đề hoặc sự kiện nào phát sinh từ hoặc liên quan đến bất kỳ vi phạm nào của Bên Bán đối với Hợp Đồng này và/hoặc bất kỳ vi phạm nào đối với Luật Áp Dụng liên quan đến Hợp Đồng này hoặc Biệt Thự.

ĐIỀU 12. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

1. Bên Bán cam kết:
 - a) 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 quy định của pháp luật;
 - b) Biệt Thự nêu tại Điều 1 của Hợp Đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ đã 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;
 - c) Biệt Thự đang được thế chấp tại Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh 1 Tp. Hồ Chí Minh ("**Ngân Hàng**"), và đã được Ngân Hàng đồng ý cho bán, cho thuê mua;
 - d) Nếu Bên Bán được cho phép kéo dài thời hạn của Dự Án thêm một thời hạn, thì trên cơ sở phù hợp với Luật Áp Dụng tại thời điểm đó và theo đề nghị của Bên Mua, Bên Bán có thể hỗ trợ Bên Mua thực hiện việc gia hạn Thời Hạn Sở Hữu Biệt Thự thêm một khoảng thời gian tối đa bằng với thời hạn gia hạn của Dự Án hoặc một khoảng thời gian khác phù hợp với Luật Áp Dụng tại thời điểm đó, với điều kiện Bên Mua sẽ thanh toán cho Bên Bán các nghĩa vụ tài chính mà Bên Bán phải trả để gia hạn thời hạn Dự Án và Giấy Chứng Nhận và được

phân bổ cho Bên Mua theo tỷ lệ được Bên Bán thông báo cho Bên Mua, và chi phí, phí, tiền thuê đất/sử dụng đất mà Bên Mua phải chịu để gia hạn Thời Hạn Sở Hữu Biệt Thự. Thủ tục gia hạn Thời Hạn Sở Hữu Biệt Thự của Bên Mua sẽ được thực hiện theo thông báo của Bên Bán. Nếu Bên Mua không đề nghị Bên Bán thực hiện việc gia hạn Thời Hạn Sở Hữu Biệt Thự theo điều này thì Bên Bán có toàn quyền xử lý Biệt Thự khi kết thúc Thời Hạn Sở Hữu Biệt Thự phù hợp quy định của pháp luật từng thời điểm.

2. Bên Mua xác nhận và cam kết:

- a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Biệt Thự;
- b) Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Biệt Thự, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu rõ các quy định của Hợp Đồng này cũng như các Phụ Lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;
- c) Số tiền mua Biệt Thự 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 mua Biệt Thự này thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai bên;
- d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua;
- e) Bên Mua được phép mua và sở hữu Biệt Thự theo quy định của Luật Áp Dụng và đã được Bên Bán thông tin về việc Biệt Thự đang được thế chấp tại Ngân Hàng (và được Ngân Hàng chấp thuận cho bán, cho thuê mua) và đồng ý rằng việc giải chấp Biệt Thự sẽ được Bên Bán thực hiện sau khi Hợp Đồng này được ký kết; và
- f) Quyền phát triển và kinh doanh Biệt Thự mang nhãn hiệu “The Ocean Villas Quy Nhon” và bất kỳ sản phẩm sở hữu trí tuệ khác có chứa nhãn hiệu “The Ocean Villas Quy Nhon” thể hiện dưới bất kỳ hình thức nào, bao gồm và không giới hạn trang chủ, tên miền, các sản phẩm tiếp thị, ấn phẩm quảng cáo, v.v., (gọi chung là “**Nhãn Hiệu**”) hoặc việc sử dụng bất kỳ nhãn hiệu nhượng quyền nào khác theo thỏa thuận giữa Bên Bán và bên thứ ba nhượng quyền, nếu có, thì luôn và chỉ thuộc về Bên Bán và bên nhượng quyền cho Bên Bán (nếu có). Bên Mua xác nhận rằng Bên Mua không có bất kỳ quyền sử dụng, quyền sở hữu hoặc quyền lợi nào đối với Nhãn Hiệu và nhãn hiệu nhượng quyền như đã nêu trên đây.

3. Việc ký kết Hợp Đồng này giữa Các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.

4. Trong trường hợp một hoặc nhiều điều, khoản, điểm trong Hợp Đồng này bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các điều, khoản, điểm khác của Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với Các Bên. Các Bên sẽ thống nhất sửa đổi các điều, khoản, điểm bị tuyên vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của Các Bên.
5. Hai bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng này.
6. Mỗi Bên cam kết với Bên kia rằng:
 - a) Mỗi Bên đó có đầy đủ quyền, thẩm quyền và quyền hạn để ký kết, chuyển giao và thực hiện nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này;
 - b) Mỗi Bên đã hiểu rõ các điều khoản của Hợp Đồng này và xác nhận rằng các điều khoản này sẽ tạo thành nghĩa vụ pháp lý ràng buộc và bắt buộc phải thi hành đối với mỗi Bên; và
 - c) Cam kết, bảo đảm của mỗi Bên theo Hợp Đồng này được hiểu và xác định như là nghĩa vụ cung cấp thông tin của Bên tương ứng, cho mục đích giao kết, thực hiện Hợp Đồng này. Theo đó, việc một Bên vi phạm cam kết, bảo đảm theo Hợp Đồng này sẽ bị xem là vi phạm nghĩa vụ của Bên đó theo Hợp Đồng này và Luật Áp Dụng.
7. Các Bên cũng thống nhất thêm rằng, Hợp Đồng này chỉ quy định về quyền và nghĩa vụ, cam kết, bảo đảm riêng rẽ và giữa Các Bên tham gia giao kết Hợp Đồng này. Bất kể Hợp Đồng này có đề cập hoặc quy định về lợi ích hoặc quyền dành cho bên thứ ba nào thì mọi sửa đổi và hủy bỏ Hợp Đồng này sẽ không cần đến sự đồng ý, chấp thuận hoặc phải thông báo cho bên thứ ba đó.
8. Hợp Đồng này (cùng với các tài liệu được dẫn chiếu đến trong Hợp Đồng này) tạo thành toàn bộ thỏa thuận giữa Các Bên liên quan đến các giao dịch thể hiện trong Hợp Đồng này và sẽ thay thế toàn bộ (i) các thỏa thuận, hợp đồng, trao đổi trước đó (bất kể là bằng miệng hay bằng văn bản) giữa Các Bên liên quan đến vấn đề được đề cập trong Hợp Đồng này cũng như (ii) các bản trình bày, thư chào, giới thiệu và các tài liệu marketing được giới thiệu hoặc cung cấp cho Bên Mua (bất kể là bởi Bên Bán hay đại lý của Bên Bán).

ĐIỀU 13. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG

1. Các Bên nhất trí thỏa thuận bất kỳ trường hợp nào sau đây sẽ được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng:
 - a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;

- b) Do phải thực hiện quyết định của Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
 - c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;
 - d) Do hành động khủng bố hoặc đe dọa khủng bố; và
 - e) Do bất kỳ sự kiện nào khác xảy ra một cách khách quan, ngoài tầm kiểm soát của một Bên, không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép, và cản trở Bên đó thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào của mình theo Hợp Đồng này.
2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng.
3. Khi xuất hiện một trong các Sự Kiện Bất Khả Kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho bên còn lại biết trong thời hạn ba (3) ngày, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng (nếu có giấy tờ chứng minh về Sự Kiện Bất Khả Kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này). Việc bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng 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.
4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của Các Bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng. Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi Sự Kiện Bất Khả Kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại điểm d khoản 1 Điều 14 của Hợp Đồng này.

ĐIỀU 14. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

1. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng:
- a) Hai bên đồng ý chấm dứt hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, hai bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt hợp đồng;
 - b) Bên Mua chậm thanh toán Giá Bán Biệt Thự theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều 11 của Hợp Đồng này;
 - c) Bên Bán chậm bàn giao Biệt Thự theo thỏa thuận tại Điều 5 của Hợp Đồng này;
 - d) Trong trường hợp bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 180 ngày, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng và hai bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này và việc chấm dứt hợp đồng này không được coi là vi phạm hợp đồng.

2. Hậu quả khi Hợp Đồng bị chấm dứt
 - a) Trường hợp Hợp Đồng chấm dứt theo điểm b, khoản 1 Điều này,
 - i) Bên Mua có nghĩa vụ hoàn trả Biệt Thự cho Bên Bán trong vòng mười (10) ngày kể từ khi Bên Bán có thông báo về việc hoàn trả Biệt Thự (nếu Biệt Thự đã được bàn giao). Trong trường hợp Bên Mua không tự nguyện hoàn trả Biệt Thự trong thời gian nêu trên, Bên Bán có quyền thực hiện các biện pháp phù hợp với quy định của Luật Áp Dụng cho mục đích lấy lại Biệt Thự và di dời đồ đạc, thiết bị và các tài sản khác của Bên Mua (nếu có) tại Biệt Thự; và
 - ii) Các hậu quả pháp lý khác được quy định tại khoản 1, Điều 11.
 - b) Trường hợp Hợp Đồng chấm dứt theo điểm c, khoản 1 Điều này, hệ quả pháp lý của việc chấm dứt Hợp Đồng được giải quyết tương ứng theo quy định tại khoản 2, Điều 11.
 - c) Trường hợp Hợp Đồng chấm dứt theo điểm d, khoản 1 Điều này, và với điều kiện Biệt Thự chưa được bàn giao cho Bên Mua, Bên Bán hoàn trả Khoản Đã Thanh Toán cho Bên Mua sau khi đã khấu trừ các khoản mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán theo quy định tại Hợp Đồng này, nếu có.
3. Bên cạnh quy định tại khoản 1 Điều này, Hợp Đồng cũng sẽ chấm dứt hiệu lực khi:
 - a) Bên Bán bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp này, các nghĩa vụ của Bên Mua liên quan đến việc thanh toán các khoản phí phát sinh trong thời gian sở hữu Biệt Thự, bao gồm nhưng không giới hạn Phí Quản Lý, Tiền Ký Quỹ và tiền ký quỹ bổ sung (nếu có), và nghĩa vụ tuân thủ Nội Quy Chung, vẫn sẽ duy trì hiệu lực; hoặc
 - b) Thời Hạn Sở Hữu Biệt Thự đã hết và không thể gia hạn theo quy định của Luật Áp Dụng tại thời điểm đó, hoặc có thể gia hạn nhưng Bên Mua không gia hạn theo quy định tại điểm d, khoản 1, Điều 12 của Hợp Đồng.
4. Sau khi Hợp Đồng chấm dứt, mỗi Bên vẫn phải giải quyết những nghĩa vụ còn tồn đọng phát sinh trước hoặc từ việc chấm dứt Hợp Đồng đối với Bên kia. Bất kể Hợp Đồng này có chấm dứt hay không, bất kỳ Bên nào cũng có quyền yêu cầu Bên kia bồi thường thiệt hại đối với những hành vi vi phạm của Bên kia khi hành vi vi phạm đó gây ra thiệt hại cho Bên bị vi phạm. Thiệt hại và bồi thường thiệt hại được xác định và thực hiện theo quy định của Luật Áp Dụng.
5. Trừ trường hợp quy định tại điểm a, khoản 3 Điều này, khi Hợp Đồng này chấm dứt, Bên Bán có toàn quyền sử dụng Biệt Thự, giới thiệu và ký kết hợp đồng mua bán/cho thuê, thuê mua Biệt Thự hoặc bất kỳ hợp đồng nào khác với bất kỳ bên thứ ba nào, và Bên Mua cam kết không có bất kỳ khiếu nại, khiếu kiện hoặc tranh chấp nào liên quan đến nội dung này.

ĐIỀU 15. THÔNG BÁO

1. Địa chỉ nhận thông báo

Gửi cho Bên Bán	: Công Ty CP Khu Du Lịch Biển Maia Quy Nhơn
Địa chỉ	: Lầu 19, Tòa nhà SunWah, 115 Nguyễn Huệ, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh
Điện thoại	: +84 28 3939 3388
Người nhận	: Phòng Kinh doanh & Tiếp thị

Gửi cho Bên Mua	: [họ tên]
Địa chỉ liên lạc	: [địa chỉ]
Điện thoại	: [SĐT]
Người nhận	: [họ tên]

2. Hình thức thông báo giữa Các Bên:

Mọi thông báo, yêu cầu, thông tin, đề nghị, yêu cầu thanh toán, khiếu nại phát sinh hoặc thư từ giao dịch do một Bên gửi cho Bên kia sẽ phải được gửi bằng thư bảo đảm trả trước hoặc giao thư trực tiếp đến địa chỉ nhận thông báo, trừ khi có thay đổi theo văn bản thông báo của Các Bên.

3. Nếu Bên Mua có nhiều người thì Bên Mua thỏa thuận cử 01 người đại diện để nhận thông báo là: [họ tên].

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. Hai 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 khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều này và trong thời gian như sau:

- Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo; hoặc
- Vào ngày bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax; hoặc
- Vào ngày thứ ba (nếu gửi thư trong nước) hoặc ngày thứ năm (nếu gửi thư ra nước ngoài), kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh; hoặc
- Vào ngày thư được chuyển vào hộp thư theo đúng địa chỉ của bên nhận nếu được gửi bằng thư bảo đảm/thư chuyển phát nhanh.

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 các nội dung trên 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

1. Giấy Chứng Nhận

- a) Sau khi Cơ Quan Nhà Nước có hướng dẫn cụ thể về việc cấp Giấy Chứng Nhận đối với cá nhân mua bất động sản nghỉ dưỡng, và Bên Mua đã hoàn thành đầy đủ các nghĩa vụ thanh toán đến hạn theo quy định tại Hợp Đồng, Bên Bán sẽ gửi thông báo bằng văn bản cho Bên Mua yêu cầu cung cấp hồ sơ để Bên Bán thay mặt Bên Mua tiến hành thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận.
- b) Bất kể quy định nêu trên, Bên Mua có trách nhiệm hợp tác với Bên Bán trong quá trình xin cấp Giấy Chứng Nhận, bao gồm cả việc đích thân có mặt tại Cơ Quan Nhà Nước hoặc cử người đại diện hoặc người được ủy quyền của mình tham gia trong các cuộc họp với Cơ Quan Nhà Nước khi cần thiết theo đề nghị của Bên Bán.
- c) Thời gian cấp Giấy Chứng Nhận sẽ phụ thuộc vào hướng dẫn cụ thể của Cơ Quan Nhà Nước tại thời điểm thực hiện đăng ký. Trường hợp Cơ Quan Nhà Nước yêu cầu sửa đổi bổ sung hồ sơ thì thủ tục sẽ được coi là bắt đầu từ ngày Bên Mua bổ sung đầy đủ hồ sơ theo yêu cầu của Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền cho Bên Bán. Bên Mua hiểu và đồng ý rằng thủ tục và thời điểm cấp Giấy Chứng Nhận sẽ tùy thuộc vào Luật Áp Dụng và Cơ Quan Nhà Nước, và Bên Bán không chịu bất kỳ trách nhiệm nào nếu việc cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua bị chậm trễ do Cơ Quan Nhà Nước hoặc bên thứ ba gây ra mà không phải lỗi của Bên Bán.
- d) Bên Mua có trách nhiệm thanh toán mọi khoản thuế, phí, lệ phí liên quan đến việc xin cấp Giấy Chứng Nhận theo đúng thời hạn Bên Bán thông báo, bao gồm cả những khoản thuế, phí, lệ phí tăng lên do sự điều chỉnh của Luật Áp Dụng.
- e) Trường hợp thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận bị kéo dài do lỗi của Bên Mua trong việc cung cấp hồ sơ, và/hoặc không làm theo đúng theo hướng dẫn của Bên Bán, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán các chi phí và thiệt hại phát sinh do việc kéo dài thủ tục này ngay sau khi nhận được hóa đơn chứng từ liên quan từ Bên Bán.

2. Chương Trình Khai Thác

Cho mục đích vận hành và khai thác Khu Biệt Thự Nghỉ Dưỡng The Ocean Villas Quy Nhon, Bên Bán sẽ triển khai Chương Trình Khai Thác. Nếu Bên Mua đồng ý tham gia Chương Trình Khai Thác thì Các Bên sẽ ký kết Hợp Đồng Khai Thác.

3. Bảo Mật

Trong suốt thời hạn 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 về hoặc liên quan đến Hợp Đồng này, cũng như các thông tin về Bên kia cho bất cứ bên thứ ba nào mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên kia, trừ khi phải tiết lộ cho luật sư, ngân hàng hoặc cơ quan có thẩm quyền liên quan phù hợp với các quy định của Luật Áp Dụng. Quy định tại Điều này tiếp tục tồn tại sau khi Hợp Đồng bị chấm dứt trong bất kỳ trường hợp nào.

4. Xử lý dữ liệu cá nhân của Bên Mua

Bên Bán và Bên Mua sẽ tuân thủ các quy định về bảo vệ dữ liệu cá nhân được quy định tại Luật Bảo vệ Dữ liệu cá nhân số 91/2025/QH15 ngày 26/06/2025, Nghị định 356/2025/NĐ-CP ngày 31/12/2025, chính sách bảo vệ dữ liệu cá nhân của Bên Bán, các văn bản pháp luật khác có liên quan, bao gồm và kể cả các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế của các tài liệu nêu trên tại từng thời điểm.

5. Định nghĩa và Diễn giải

Ngoài những thuật ngữ được định nghĩa trong các quy định của Hợp Đồng này, các thuật ngữ viết hoa được sử dụng trong Hợp Đồng này sẽ được hiểu như giải thích trong Phụ Lục 1.

6. Luật Điều Chỉnh

Hợp Đồng này sẽ được hiểu, diễn giải và điều chỉnh theo quy định của pháp luật Việt Nam.

- Trong trường hợp Bên Mua có từ hai người trở lên, thì mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp Đồng này có nghĩa là từng người trong số họ và mọi nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên Mua theo Hợp Đồng này đều là nghĩa vụ liên đới và riêng rẽ, và Bên Bán không có nghĩa vụ phải xác định nghĩa vụ cá nhân của từng người thuộc Bên Mua nhưng Bên Bán, theo lựa chọn của mình, có thể yêu cầu riêng từng người thuộc Bên Mua thực hiện một cách riêng rẽ hoặc tất cả những người thuộc Bên Mua thực hiện một cách liên đới nghĩa vụ theo Hợp Đồng. Để minh bạch, mọi văn bản giấy tờ liên quan đến Hợp Đồng này đòi hỏi phải có chữ ký của Bên Mua đều phải được từng người thuộc Bên Mua ký vào đầy đủ, trừ khi tất cả những người thuộc Bên Mua thực hiện ủy quyền có công chứng hợp lệ cho một người (“**Người Được Ủy Quyền**”) làm đại diện để giao dịch với Bên Bán về Biệt Thự và bất kỳ và tất cả các hành vi của Người Được Ủy Quyền này sẽ ràng buộc tất cả những người thuộc Bên Mua, và văn bản ủy quyền như vậy phải được cung cấp trước cho Bên Bán để xem xét và chấp thuận.

ĐIỀU 17. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

- Bất kỳ tranh chấp nào phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp Đồng này sẽ được giải quyết một cách thiện chí thông qua thương lượng giữa Các Bên.

2. Nếu Các Bên không đạt được thỏa thuận giải quyết trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày thông báo tranh chấp do một Bên gửi cho Bên kia, tranh chấp đó sẽ được gửi đến Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam (“VIAC”) cho việc giải quyết theo Quy tắc Trọng tài của VIAC. Hội đồng trọng tài sẽ bao gồm 03 (ba) trọng tài viên, trong đó Bên Bán sẽ chọn một trọng tài viên, Bên Mua chọn một trọng tài viên và hai trọng tài viên này sẽ bầu một trọng tài viên thứ ba làm chủ tịch hội đồng trọng tài. Phán quyết trọng tài sẽ là quyết định cuối cùng và ràng buộc đối với Các Bên liên quan. Địa điểm trọng tài là Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Ngôn ngữ trọng tài là tiếng Việt.

ĐIỀU 18. THỜI ĐIỂM CÓ HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG

1. Hợp Đồng này sẽ có hiệu lực kể từ ngày được ký nêu tại phần đầu bên trên và duy trì hiệu lực cho đến khi chấm dứt theo quy định trong Hợp Đồng.
2. Hợp Đồng này có 18 điều, được lập thành thành ba (03) bản gốc bằng tiếng Việt có giá trị như nhau, Bên Mua giữ một (01) bản, Bên Bán giữ hai (02) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
3. Kèm theo Hợp Đồng này là 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Biệt Thự, 01 bản Nội Quy Chung, 01 bản danh mục vật liệu xây dựng Biệt Thự và các giấy tờ khác đã được liệt kê tại các phần khác của Hợp Đồng này.

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 của Hợp Đồng này và có hiệu lực thi hành đối với Các Bên.

4. 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 hai bên.

Thay mặt và đại diện cho Bên Bán
CÔNG TY CP KHU DU LỊCH BIỂN
MAIA QUY NHƠN

Thay mặt và đại diện cho
Bên Mua

NGUYỄN HOÀNG SƠN
Tổng Giám Đốc

NGUYỄN THỊ THẢO QUỲNH

PHỤ LỤC 1
ĐỊNH NGHĨA

ĐỊNH NGHĨA

Ngoài các thuật ngữ đã được định nghĩa trong các phần khác của Hợp Đồng này, các thuật ngữ dưới đây sẽ có nghĩa như sau, trừ khi ngữ cảnh quy định khác đi:

1. **“Biệt Thự”** có nghĩa là biệt thự nghỉ dưỡng (là công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú) thuộc Khu Biệt Thự Nghỉ Dưỡng The Ocean Villas Quy Nhơn, và các công trình xây dựng khác kèm theo như được thể hiện cụ thể theo bản vẽ mặt bằng đính kèm tại Phụ Lục 5;
2. **“Cơ Quan Nhà Nước”** có nghĩa là Nhà Nước Việt Nam và bao gồm Thủ Tướng, Văn Phòng Chính phủ, các bộ, các ủy ban nhân dân, các cơ quan nhà nước, các hội đồng nhân dân, các sở, ban, ngành, các phòng ban và bất kỳ cơ quan nào chịu sự kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp của Nhà Nước Việt Nam và bất kỳ bên kế quyền nào của các cơ quan này;
3. **“Chương Trình Khai Thác”** có nghĩa là phương án kinh doanh, khai thác áp dụng đối với các biệt thự thuộc Khu Biệt Thự Nghỉ Dưỡng The Ocean Villas Quy Nhơn phù hợp với Mục Tiêu Dự Án do Bên Bán triển khai với sự đồng ý và ủy thác - giao quản lý (biệt thự) của chủ sở hữu biệt thự và được quy định cụ thể tại Hợp Đồng Khai Thác;
4. **“Công Ty Quản Lý”** có nghĩa là công ty thực hiện việc quản lý và điều hành Khu Biệt Thự Nghỉ Dưỡng The Ocean Villas Quy Nhơn được chỉ định riêng bởi Bên Bán;
5. **“Diện Tích Biệt Thự”** có nghĩa là diện tích xây dựng của Biệt Thự, như được thể hiện trong bản vẽ mặt bằng của Biệt Thự là GBA Internal. Diện Tích Biệt Thự không bao gồm Diện Tích Công Trình Phụ;
6. **“Diện Tích Công Trình Phụ”** có nghĩa là tổng diện tích các công trình phụ như hồ bơi, lối đi, phần sân hiên có mái che và các diện tích khác bên ngoài Biệt Thự, như thể hiện trong bản vẽ mặt bằng của Biệt Thự là GBA External;
7. **“Dự Án”** có nghĩa là dự án Maia Quy Nhơn Beach Resort thực hiện tại Một phần Điểm số 1, Khu du lịch biển Nhơn Lý – Cát Tiến, Khu kinh tế Nhơn Hội, tỉnh Bình Định với Mục Tiêu Dự Án theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 9846421354 do Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Bình Định (nay là tỉnh Gia Lai) cấp chứng nhận lần đầu ngày 07/12/2016, được sửa đổi bổ sung tùy từng thời điểm;
8. **“Giấy Chứng Nhận”** có nghĩa là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua để chứng nhận quyền sở hữu của Bên Mua đối với Biệt Thự theo quy định của Luật Áp Dụng;

9. **“Gói Nội Thất”** có nghĩa là toàn bộ nội thất, trang thiết bị, đồ dùng nghiệp vụ được trang bị trong Biệt Thự. Để minh bạch, mua Gói Nội Thất là tiêu chuẩn cơ bản để Biệt Thự đáp ứng điều kiện tham gia Chương Trình Khai Thác;
10. **“Hợp Đồng”** có nghĩa là hợp đồng mua bán công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú này và tất cả các Phụ Lục đính kèm, cũng như tất cả các bản sửa đổi, bổ sung bằng văn bản được Các Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp Đồng;
11. **“Hợp Đồng Khai Thác”** có nghĩa là hợp đồng được ký kết giữa Bên Bán và Bên Mua để đưa Biệt Thự vào Chương Trình Khai Thác, bao gồm tất cả các phụ đính, phụ lục đính kèm và các sửa đổi, bổ sung do Các Bên lập và ký vào từng thời điểm;
12. **“Khoản Đã Thanh Toán”** có nghĩa là các khoản tiền mà Bên Mua thực tế đã thanh toán cho Bên Bán đến một thời điểm xác định theo Hợp Đồng này;
13. **“Khu Biệt Thự Nghỉ Dưỡng The Ocean Villas Quy Nhơn”** hoặc **“The Ocean Villas Quy Nhơn”** là một phần của Dự Án và là quần thể các biệt thự và các diện tích khác như trong bản vẽ đính kèm tại Hợp Đồng này;
14. **“Lãi Suất Áp Dụng”** có nghĩa là mức lãi suất 0,03%/một ngày;
15. **“Luật Áp Dụng”** có nghĩa là tất cả các luật, đạo luật, sắc lệnh, nghị định, quyết định, chỉ thị, thông tư, công văn, nghị quyết, quyết định của tòa, hướng dẫn, lệnh, quy định và các văn kiện pháp lý khác có hiệu lực ràng buộc và được ban hành hoặc công bố bởi bất kỳ Cơ Quan Nhà Nước nào và bao gồm bất kỳ bản điều chỉnh, sửa đổi, hợp nhất hoặc ban hành lại của những tài liệu nêu trên mà hiện đang có hiệu lực thi hành;
16. **“Mục Tiêu Dự Án”** có nghĩa là mục tiêu dự án được quy định tại Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 9846421354 do Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Bình Định (nay là tỉnh Gia Lai) cấp chứng nhận lần đầu ngày 07/12/2016, được sửa đổi bổ sung tùy từng thời điểm;
17. **“Nội Quy Chung”** có nghĩa là các nội quy về quản lý và sử dụng Khu Biệt Thự Nghỉ Dưỡng The Ocean Villas Quy Nhơn đính kèm theo Phụ Lục 4 và tất cả các bản điều chỉnh, bổ sung của nội quy này theo quyết định của Bên Bán và được Bên Bán thông báo đến Bên Mua theo từng thời điểm;
18. **“Ngày Bàn Giao”** có nghĩa là ngày mà Các Bên ký kết biên bản bàn giao hoặc ngày mà Biệt Thự được xem như đã bàn giao cho Bên Mua;
19. **“Ngày Làm Việc”** có nghĩa là ngày không phải Thứ Bảy, Chủ Nhật và các ngày nghỉ lễ theo quy định của Luật Áp Dụng, và vào ngày đó các ngân hàng mở cửa giao dịch với công chúng tại Việt Nam;
20. **“Ngày Hiệu Lực”** có nghĩa là ngày của Hợp Đồng này được ghi tại trang đầu tiên;

21. **“Phí Quản Lý”** có nghĩa là khoản kinh phí quản lý vận hành được dùng để chi cho các dịch vụ quản lý, hoạt động vận hành Khu Biệt Thự Nghỉ Dưỡng The Ocean Villas Quy Nhơn như vệ sinh môi trường, chăm sóc cây xanh, chiếu sáng, vệ sinh khu công cộng, bảo vệ, hệ thống an ninh và bảo trì trong khuôn viên của Khu Biệt Thự Nghỉ Dưỡng The Ocean Villas Quy Nhơn phù hợp với Nội Quy Chung kèm theo Hợp Đồng này;
22. **“Phí Quản Lý Năm Đầu Tiên”** có nghĩa là tổng Phí Quản Lý của năm đầu tiên mà Bên Mua phải thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng này;
23. **“Sự Kiện Bất Khả Kháng”** có nghĩa là sự kiện xảy ra ngoài tầm kiểm soát của một Bên và cản trở Bên đó thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào của mình theo Hợp Đồng này, như được quy định tại khoản 1, Điều 13 của Hợp Đồng;
24. **“Thông Báo Chấm Dứt”** có nghĩa là thông báo do một Bên gửi cho Bên còn lại (tùy từng trường hợp) về việc chấm dứt Hợp Đồng này;
25. **“Thời Hạn Sở Hữu Biệt Thự”** có nghĩa là thời hạn mà Bên Mua được sở hữu, sử dụng Biệt Thự theo đúng Mục Tiêu Dự Án kể từ Ngày Bàn Giao cho đến ngày hết hạn của Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 9846421354 do Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Bình Định (nay là tỉnh Gia Lai) cấp chứng nhận lần đầu ngày 07/12/2016 (cụ thể là ngày 07/12/2066) hoặc thời hạn của Giấy Chứng Nhận, tùy thuộc thời hạn nào dài hơn.

DIỄN GIẢI

1. Các đầu mục hoặc tiêu đề chỉ để tham khảo và không nhằm để diễn giải hoặc giải thích nội dung của Hợp Đồng này;
2. Mọi tham chiếu đến các Điều và các Phụ Lục là các tham chiếu đến các Điều và các Phụ Lục của Hợp Đồng này;
3. Các tiêu đề và đề mục trong Hợp Đồng này được Các Bên thống nhất chỉ để cho mục đích tham khảo và không ảnh hưởng đến ngữ nghĩa hay diễn giải Hợp Đồng này;
4. Các tham chiếu đến một người hoặc một bên thứ ba sẽ được hiểu là các tham chiếu đến một cá nhân hoặc một pháp nhân được thành lập dưới bất kỳ hình thức nào theo quy định của Luật Áp Dụng cũng như những người kế nhiệm hoặc những người nhận chuyển nhượng của các cá nhân và pháp nhân đó; và
5. Không có quy tắc xây dựng nào sẽ áp dụng cho kết quả trong bất kỳ cách giải thích nào mà gây bất lợi cho một Bên vì Bên đó có trách nhiệm chuẩn bị bất kỳ phần nào của Hợp Đồng này (như quy định tại Điều 404.6 của Bộ luật Dân sự Việt Nam 2015).

PHỤ LỤC 2 **LỊCH THANH TOÁN**

1. Giá Bán Biệt Thự

Giá Bán Biệt Thự là 7.285.623.000 VNĐ (*Bằng chữ: Bảy tỷ hai trăm tám mươi lăm triệu sáu trăm hai mươi ba ngàn đồng Việt Nam*), bao gồm:

- Giá bán chưa bao gồm thuế GTGT: 6.649.359.150 (*Bằng chữ: Sáu tỷ sáu trăm bốn mươi chín triệu ba trăm năm mươi chín ngàn một trăm năm mươi đồng Việt Nam*), trong đó tiền thuê đất trả một lần mà Bên Bán đã nộp cho Cơ Quan Nhà Nước tính đến ngày của Hợp Đồng này và được phân bổ cho Biệt Thự là 286.720.645 VNĐ; và
- Thuế GTGT (không tính trên giá trị tiền thuê đất trả một lần mà Bên Bán đã nộp cho Cơ Quan Nhà Nước tính đến ngày của Hợp Đồng này và được phân bổ cho Biệt Thự): 636.263.850 VNĐ (*Bằng chữ: Sáu trăm ba mươi sáu triệu hai trăm sáu mươi ba ngàn tám trăm năm mươi đồng Việt Nam*).

2. Tiến độ thanh toán Giá Bán Biệt Thự

STT	Đợt Thanh Toán	Ngày Đến Hạn	Thành tiền	Ghi Chú
1	Đợt 1	Trong vòng 10 ngày kể từ ngày ký HĐMB	1.000.000.000	(đã bao gồm Phí Đặt Chỗ)
2	Đợt 2	Tháng 4/2026	5.000.000.000	
3	Đợt 3	Tháng 5/2026	958.741.850	Bàn giao Bất Động Sản
4	Đợt 4	Trong vòng 15 ngày kể từ ngày thông báo giấy chứng nhận quyền sở hữu Bất Động Sản đã được cấp và sẵn sàng để bàn giao	326.881.150	Bàn giao giấy chứng nhận
TỔNG CỘNG			7.285.623.000	

3. Đơn giá Phí Quản Lý

- a) Đơn giá Phí Quản Lý đến hết ngày 31/12/2028: 24.000 VNĐ/mỗi mét vuông (m²) của Diện Tích Biệt Thự hoặc Diện Tích Thực Tế (sau khi Giấy Chứng Nhận được cấp)/tháng. Phí Quản Lý hàng tháng được tính theo đơn giá Phí

Quản Lý nhân với Diện Tích Biệt Thự hoặc Diện Tích Thực Tế (sau khi Giấy Chứng Nhận được cấp), cộng với thuế GTGT.

- b) Đơn giá Phí Quản Lý từ ngày 01/01/2029 trở đi có thể được điều chỉnh định kỳ để phù hợp với chi phí thực tế và mặt bằng giá thị trường của các dịch vụ quản lý, vận hành được cung cấp cho Khu Biệt Thự Nghỉ Dưỡng The Ocean Villas Quy Nhon, có tham chiếu chỉ số lạm phát do Cục Thống kê Việt Nam công bố. Mức điều chỉnh mỗi năm không vượt quá 5% so với đơn giá Phí Quản Lý của năm liền kề trước đó và được tính toán phù hợp với nhu cầu quản lý, vận hành của Khu Biệt Thự Nghỉ Dưỡng The Ocean Villas Quy Nhon, trên cơ sở thống nhất của Bên Bán và Công Ty Quản Lý, và sẽ được thông báo bằng văn bản cho Bên Mua.

4. Tiền Ký Quỹ

Tiền Ký Quỹ tương ứng với 03 (ba) tháng Phí Quản Lý là 8.280.000 VNĐ (*Tám triệu hai trăm tám mươi nghìn Đồng Việt Nam*).

PHỤ LỤC 3
MẪU BIÊN BẢN GIAO BIỆT THỰ

BÊN BÁN

CÔNG TY CP KHU DU LỊCH BIỂN MAIA QUY NHƠN

Mã số doanh nghiệp : 4101484393
Địa chỉ đăng ký : Một phần Điểm số 1, KDL Nhơn Lý Cát Tiến, KKT Nhơn Hội, Xã Cát Tiến, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam
Địa chỉ liên lạc : Lầu 19, tòa nhà Sunwah, 115 Nguyễn Huệ, Phường Sài Gòn, TP.HCM
Đại diện bởi : [•] Chức vụ: [•]
Theo Giấy ủy quyền số: [•] ngày [•] bởi [•] (nếu có)

Và

BÊN MUA

[Dành cho Bên Mua là cá nhân]

Họ và tên : [•]
CMND/Hộ chiếu : số [•], ngày cấp: [•], nơi cấp: [•]
Địa chỉ thường trú : [•]
Địa chỉ liên lạc : [•]
Điện thoại : [•]
Email : [•]

Và

Họ và tên : [•]
CMND/Hộ chiếu : số [•], ngày cấp: [•], nơi cấp: [•]
Địa chỉ thường trú : [•]
Địa chỉ liên lạc : [•]
Điện thoại : [•]
Email : [•]

[Dành cho Bên Mua là tổ chức]

Công ty : [•]
Mã số doanh nghiệp : [•]
Địa chỉ đăng ký : [•]
Địa chỉ liên hệ : [•]
Điện thoại : [•]
Người đại diện : [•] Theo Giấy ủy quyền số: [•] ngày [•] bởi [•] (nếu có)

cùng xác nhận rằng vào ngày [•] tháng [•] năm [•], Biệt Thự đã được Bên Bán bàn giao cho Bên Mua với chi tiết như sau:

A. Mô tả Biệt thự bàn giao thực tế

1. Loại Biệt Thự : [•]
1. Mã số Biệt Thự : [•]
2. Diện Tích Biệt Thự : [•] m²
3. Vị trí : Lô [•] thuộc Giai đoạn 2 Dự án khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp Maia Quy Nhơn Beach Resort, Một phần Điểm số 1, Khu du lịch biển Nhơn Lý – Cát Tiến, Xã Cát Tiến, Tỉnh Gia Lai

A. Bàn giao Biệt thự

Căn cứ vào Hợp đồng mua bán đề ngày [•] (“**Hợp Đồng**”) được xác lập và ký kết bởi và giữa Bên Bán và Bên Mua, sau khi Bên Mua kiểm tra Biệt Thự, Bên Mua và Bên Bán cùng thống nhất như sau:

1. Bên Mua đã thực hiện các hành động cần thiết để kiểm tra Biệt Thự và thừa nhận rằng Biệt Thự và Gói Nội Thất kèm theo (nếu có) phù hợp với các quy định của Hợp Đồng.
2. Bên Mua theo đây đồng ý nhận bàn giao Biệt Thự từ Bên Bán theo đúng hiện trạng tại thời điểm nhận bàn giao, và chấp nhận các hao mòn tự nhiên của Biệt Thự và Gói Nội Thất kèm theo (nếu có) đã phát sinh đến thời điểm nhận bàn giao.

B. Những nội dung khác

1. Biên bản bàn giao này sẽ được điều chỉnh và thực hiện theo Luật Áp Dụng.
2. Biên bản bàn giao này sẽ được lập thành 04 (bốn) bản gốc bằng tiếng Việt với giá trị pháp lý ngang nhau. Bên Mua sẽ giữ 01 (một) bản gốc. Bên Bán giữ 03 (ba) bản gốc còn lại.

C. Ý kiến khác (nếu có)

Thay mặt và đại diện cho
**CÔNG TY CP KHU DU LỊCH BIỂN
MAIA QUY NHƠN**

[Thay mặt và đại diện cho] **Bên Mua**

Họ tên: [•]
Chức vụ: [•]

Họ tên: [•]

PHỤ LỤC 4
NỘI QUY CHUNG

Nội Quy Chung bao gồm các nội dung dưới đây:

ĐIỀU 1. ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI

1.1. Định nghĩa

Trừ khi ngữ cảnh có yêu cầu khác đi, các thuật ngữ và từ ngữ dùng trong Nội Quy Chung này sẽ có nghĩa như sau:

- (a) **“Công Ty Quản Lý”** là công ty quản lý bất động sản do Chủ Đầu Tư chỉ định theo từng thời điểm để quản lý và điều hành Khu Biệt Thự Nghỉ Dưỡng The Ocean Villas Quy Nhơn;
- (b) **“Biệt Thự”** là biệt thự nghỉ dưỡng (công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú) mô tả tại Hợp Đồng Mua Bán;
- (c) **“Bên Mua Biệt Thự”** là bên mua hợp pháp Biệt Thự từ Chủ Đầu Tư và/hoặc bên kế thừa hợp pháp hoặc bên được nhận chuyển nhượng hợp pháp Biệt Thự;
- (d) **“Chủ Đầu Tư”** là Công ty CP Khu Du Lịch Biển Maia Quy Nhơn;
- (e) **“Diện Tích Biệt Thự”** là diện tích xây dựng bên trong của Biệt Thự, được mô tả là GBA Internal trong bản vẽ mặt bằng của Biệt Thự đính kèm Hợp Đồng Mua Bán;
- (f) **“Dịch Vụ Quản Lý”** là dịch vụ quản lý, điều hành Khu Biệt Thự Nghỉ Dưỡng The Ocean Villas Quy Nhơn, bao gồm và không giới hạn những công việc như được liệt kê tại Phụ Đính 1 của Nội Quy Chung và các điều khoản khác của Hợp Đồng Mua Bán và Nội Quy Chung này;
- (g) **“Dự Án”** là dự án Maia Quy Nhơn Beach Resort thực hiện tại Một phần Điểm số 1, Khu du lịch biển Nhơn Lý – Cát Tiến, Xã Cát Tiến, Tỉnh Gia Lai với Mục Tiêu Dự Án theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 9846421354 do Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Bình Định (nay là tỉnh Gia Lai) cấp chứng nhận lần đầu ngày 07/12/2016;
- (h) **“Hợp Đồng Mua Bán”** là hợp đồng mua bán được ký kết bởi và giữa Chủ Đầu Tư và Bên Mua Biệt Thự, (các) văn bản chuyển nhượng hợp đồng được ký giữa Chủ Đầu Tư/Bên Mua Biệt Thự với bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán (nếu có), bao gồm tất cả các phụ đính, phụ lục đính kèm và các sửa đổi, bổ sung do các bên lập và ký vào từng thời điểm;
- (i) **“Hợp Đồng Khai Thác”** có nghĩa là hợp đồng được ký kết giữa Chủ Đầu Tư và Bên Mua Biệt Thự để đưa Biệt Thự vào chương trình khai thác cho thuê của

Chủ Đầu Tư, bao gồm tất cả các phụ đính, phụ lục đính kèm và các sửa đổi, bổ sung do các bên lập và ký vào từng thời điểm;

- (j) **“Khách Mời”** là các thành viên gia đình, bạn bè, nhân viên, đại diện, người được phép, hoặc bất kỳ người nào có mặt tại Biệt Thự hoặc Khu Biệt Thự Nghỉ Dưỡng The Ocean Villas Quy Nhon theo lời mời của Bên Mua Biệt Thự;
- (k) **“Khách Thuê”** là những khách của Khu Biệt Thự Nghỉ Dưỡng The Ocean Villas Quy Nhon có trả tiền để lưu trú tại Biệt Thự nhưng không phải Bên Mua Biệt Thự và Khách Mời;
- (l) **“Khu Biệt Thự Nghỉ Dưỡng The Ocean Villas Quy Nhon”** có nghĩa là một phần của Dự Án và là quần thể gồm các biệt thự và các diện tích khác như trong bản vẽ đính kèm Hợp Đồng Mua Bán;
- (m) **“Khuôn Viên Khu Biệt Thự”** là khu vực tiện ích chung, khu vực cây xanh, khu vực công cộng và các khu vực sử dụng chung khác ngoài các biệt thự nằm trong và bao quanh Khu Biệt Thự Nghỉ Dưỡng The Ocean Villas Quy Nhon;
- (n) **“Nội Quy Chung”** là các nội quy chung này của Khu Biệt Thự Nghỉ Dưỡng The Ocean Villas Quy Nhon và mọi sửa đổi, bổ sung của Nội Quy Chung này do Chủ Đầu Tư trực tiếp hoặc ủy quyền Công Ty Quản Lý lập ra theo quyết định của Chủ Đầu Tư và thông báo đến Bên Mua Biệt Thự theo từng thời điểm;
- (o) **“Phí Quản Lý”** là khoản phí dùng để chi cho các Dịch Vụ Quản Lý;
- (p) **“Tiền Ký Quỹ”** là khoản tiền ký quỹ được duy trì tương đương với ba (3) tháng Phí Quản Lý, khoản này được giữ lại để đảm bảo việc Bên Mua Biệt Thự thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Nội Quy Chung trong suốt thời gian Bên Mua sở hữu/sử dụng Biệt Thự, cũng như thanh toán cho các chi phí thuộc phạm vi thanh toán của Tiền Ký Quỹ được quy định trong theo Hợp Đồng Mua Bán và Nội Quy Chung này và/hoặc thỏa thuận khác giữa Bên Mua Biệt Thự và Chủ Đầu Tư liên quan đến quản lý và vận hành Biệt Thự (bao gồm cả Hợp Đồng Khai Thác);
- (q) **“Sự Kiện Bất Khả Kháng”** là sự kiện xảy ra ngoài tầm kiểm soát của một Bên và cản trở Bên đó thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào của mình theo Nội Quy Chung này, bao gồm nhưng không giới hạn:
 - i. Thiên tai (như là, nhưng không giới hạn, cháy, nổ, động đất, hạn hán, sóng thần và lũ lụt), bệnh dịch (bao gồm và không giới hạn dịch bệnh viêm đường hô hấp cấp Covid-19 hoặc SARS-COV-2 hay các biến thể của loại vi rút này theo tên gọi được Tổ chức Y tế Thế giới WHO và/hoặc Chính phủ Việt Nam công bố theo từng thời điểm);

- ii. Chiến tranh, hành vi thù địch (cho dù có tuyên bố chiến tranh hay không), xâm lược, hành động của các thế lực thù địch nước ngoài, động viên, lệnh hoặc cấm vận;
- iii. Nội loạn, cách mạng, khởi nghĩa, thế lực quân đội hoặc lật đổ hoặc nội chiến;
- iv. Nhiễm phóng xạ từ bất kỳ nguồn nhiên liệu hạt nhân nào hoặc từ chất thải hạt nhân do cháy nhiên liệu hạt nhân, vụ nổ chất phóng xạ hoặc các chất nguy hiểm khác từ vụ nổ các hợp chất hạt nhân hoặc các thành phần hạt nhân của những hợp chất đó;
- v. Bạo động, đình công, lãn công, đóng cửa nhà máy hoặc nổi loạn;
- vi. Hành động hoặc đe dọa khủng bố;
- vii. Đạo luật, lệnh, quyết định, kết luận hoặc cưỡng chế của Cơ quan nhà nước; bất kỳ sự thay đổi, điều chỉnh hoặc sửa đổi nào của Luật áp dụng; hoặc khủng hoảng tài chính mà có ảnh hưởng nghiêm trọng đến thị trường bất động sản Việt Nam.

1.2. Trong Nội Quy Chung này, trừ khi ngữ cảnh hoặc có yêu cầu khác đi:

- (a) Đề mục hoặc tiêu đề chỉ để tiện tham khảo và không nhằm mục đích diễn giải hoặc giải thích nội dung của Nội Quy Chung này;
- (b) Mọi dẫn chiếu đến Điều và Phụ Lục là các dẫn chiếu đến Điều và Phụ Lục của Nội Quy Chung này;
- (c) Các từ số ít cũng bao gồm số nhiều và ngược lại. Các thông báo của Chủ Đầu Tư sẽ được xem như bao gồm cả các thông báo do người quản lý được bổ nhiệm thay mặt Công Ty Quản Lý đưa ra;
- (d) Dẫn chiếu đến một người hoặc một bên thứ ba sẽ được hiểu là dẫn chiếu đến cá nhân hoặc pháp nhân được thành lập dưới bất kỳ hình thức nào cũng như các bên thế vị hoặc kế nhiệm của họ; và
- (e) không có quy tắc xây dựng nào sẽ áp dụng cho kết quả trong bất kỳ cách giải thích nào mà gây bất lợi cho một Bên vì Bên đó có trách nhiệm chuẩn bị bất kỳ phần nào của Nội Quy Chung này (như quy định tại Điều 404.6 của Bộ luật dân sự Việt Nam 2015).

ĐIỀU 2. MỤC ĐÍCH

Nội Quy Chung gồm các hướng dẫn, chỉ dẫn, quy định liên quan đến vận hành, quản lý, bảo trì và xử lý các vấn đề liên quan đến Khu Biệt Thự Nghỉ Dưỡng The Ocean Villas Quy Nhơn. Nội Quy Chung được lập và ban hành nhằm mục đích:

- 2.1. Đảm bảo lợi ích và sự an toàn cho Biệt Thự, Bên Mua Biệt Thự, Khách Mời và các Khách Thuê;
- 2.2. Nâng cao chất lượng lưu trú và dịch vụ cho Bên Mua Biệt Thự, Khách Mời và Khách Thuê;
- 2.3. Duy trì và đảm bảo trật tự, an ninh, vệ sinh môi trường, an toàn và chất lượng cho Khu Biệt Thự Nghỉ Dưỡng The Ocean Villas Quy Nhơn; và
- 2.4. Được áp dụng để giải quyết tranh chấp phát sinh từ và liên quan đến quản lý và sử dụng Khu Biệt Thự Nghỉ Dưỡng The Ocean Villas Quy Nhơn.

Tùy theo nhu cầu thực tế, Nội Quy Chung này có thể được Chủ Đầu Tư sửa đổi hay điều chỉnh phù hợp vào từng thời điểm.

ĐIỀU 3. PHẠM VI ÁP DỤNG VÀ TRÁCH NHIỆM

- 3.1. Nội Quy Chung được áp dụng cho Chủ Đầu Tư, Công Ty Quản Lý, Bên Mua Biệt Thự, Khách Mời và Khách Thuê và các cá nhân, tổ chức khác liên quan đến quản lý sử dụng Biệt Thự và ra vào Khu Biệt Thự Nghỉ Dưỡng The Ocean Villas Quy Nhơn. Bên Mua Biệt Thự, Khách Mời và Khách Thuê, trong mọi trường hợp và không có ngoại lệ, phải tôn trọng, tuân thủ nghiêm chỉnh và thực hiện đúng mọi Điều và Phụ Đính của Nội Quy Chung này.
- 3.2. Bên Mua Biệt Thự có các nghĩa vụ sau và đảm bảo rằng:
 - 3.2.1. Những Khách Mời đều được biết về Nội Quy Chung và trong mọi trường hợp, không có ngoại lệ, phải tôn trọng, tuân thủ nghiêm chỉnh và thực hiện đúng mọi Điều và Phụ Đính của Nội Quy Chung này. Khi có yêu cầu của Công Ty Quản Lý, Khách Mời phải ký các cam kết vì các mục đích nói trên.
 - 3.2.2. Kịp thời khắc phục những vi phạm về Nội Quy Chung của chính mình hoặc của Khách Mời bất kể Công Ty Quản Lý có thông báo về (các) vi phạm đó hay không.

ĐIỀU 4. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CHUNG CỦA BÊN MUA BIỆT THỰ

- 4.1. Trừ khi có thỏa thuận khác trong Hợp Đồng Khai Thác, Bên Mua Biệt Thự có quyền:
 - 4.1.1. Hưởng lợi trực tiếp từ môi trường sống văn minh thông qua việc tuân thủ Nội Quy Chung;
 - 4.1.2. Sử dụng các tiện ích được cho phép sử dụng theo thông báo của Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản Lý vào từng thời điểm, tùy thuộc vào các quy định của Nội Quy Chung;

- 4.1.3. Yêu cầu Công Ty Quản Lý cung cấp thông tin, công khai hóa các nội dung liên quan đến việc quản lý và sử dụng Khu Biệt Thự Nghỉ Dưỡng The Ocean Villas Quy Nhon, Phí Quản Lý, Tiền Ký Quỹ; và
- 4.1.4. Thực hiện các hành động khác được cho phép theo Nội Quy Chung này và các thỏa thuận khác với Chủ Đầu Tư.
- 4.2. Bên Mua Biệt Thự sẽ hoàn toàn chịu trách nhiệm cho việc:
 - 4.2.1 Mua và duy trì bảo hiểm tài sản đối với tất cả rủi ro và thiệt hại cho Biệt Thự, nội thất, và thiết bị trong Biệt Thự và bảo hiểm trách nhiệm dân sự cần thiết;
 - 4.2.2 Thông báo Nội Quy Chung này và các nội dung sửa đổi, bổ sung của Nội Quy Chung này cho Khách Mời của mình;
 - 4.2.3 Bên Mua Biệt Thự phải nộp cho Công Ty Quản Lý văn bản thông báo về việc có các Khách Mời đến lưu trú tại Biệt Thự ít nhất 48 (bốn mươi tám) giờ trước khi Khách Mời đến Biệt Thự. Bên Mua Biệt Thự phải đảm bảo Khách Mời cung cấp chứng minh nhân dân hoặc hộ chiếu hoặc giấy tờ tương đương cho Công Ty Quản Lý trước khi vào Biệt Thự và đồng ý rằng Công Ty Quản Lý có quyền không cho phép Khách Mời vào Biệt Thự nếu Bên Mua Biệt Thự và Khách Mời không thực hiện đầy đủ các quy định tại Điều này;
 - 4.2.4 Đóng góp đầy đủ, đúng hạn Phí Quản Lý, Tiền Ký Quỹ và các chi phí, lệ phí khác theo quy định của pháp luật, Nội Quy Chung, và theo thỏa thuận với nhà cung cấp dịch vụ;
 - 4.2.5 Thu xếp để người nhận chuyển nhượng Hợp Đồng Mua Bán ký kết các giấy tờ theo yêu cầu của Chủ Đầu Tư và Công Ty Quản Lý nhằm đảm bảo bên nhận chuyển nhượng, không có bất kỳ ngoại lệ nào, tiếp tục thực hiện và bị ràng buộc đối với Nội Quy Chung, và các giấy tờ pháp lý khác (nếu có) liên quan đến Biệt Thự và Khu Biệt Thự Nghỉ Dưỡng The Ocean Villas Quy Nhon; và
 - 4.2.6 Khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường thiệt hại cho bất kỳ phần nào của Khu Biệt Thự Nghỉ Dưỡng The Ocean Villas Quy Nhon bị hư hỏng do Bên Mua Biệt Thự hoặc Khách Mời gây ra.

ĐIỀU 5. QUẢN LÝ KHU BIỆT THỰ THE OCEAN VILLAS QUY NHON

- 5.1. Tùy theo quyết định của mình, Chủ Đầu Tư sẽ tự thực hiện vai trò của, hoặc thuê một công ty quản lý bất động sản chuyên nghiệp để làm, Công Ty Quản Lý để quản lý hoạt động của Khu Biệt Thự Nghỉ Dưỡng The Ocean Villas Quy Nhon.
- 5.2. Công Ty Quản Lý chịu trách nhiệm:
 - 5.2.1. Quản lý và điều hành chung mọi hoạt động của Khu Biệt Thự Nghỉ Dưỡng The Ocean Villas Quy Nhon, xem xét và thực hiện những sửa đổi phù hợp hay cần

thiết đối với Nội Quy Chung vào từng thời điểm. Công Ty Quản Lý có thể thuê một hoặc một vài bên cung cấp dịch vụ để thực hiện Dịch Vụ Quản Lý;

- 5.2.2. Điều phối và thực hiện bảo trì Khuôn Viên Khu Biệt Thự;
- 5.2.3. Thông báo, hướng dẫn, hỗ trợ (trong phạm vi có thể) Bên Mua Biệt Thự, Khách Mời và Khách Thuê trong việc tuân thủ Nội Quy Chung này;
- 5.2.4. Tiếp nhận và xử lý mọi thông báo, khiếu nại, đề xuất, sự ủy quyền, hay ý kiến từ Bên Mua Biệt Thự, Khách Mời và Khách Thuê liên quan đến Biệt Thự, Khu Biệt Thự Nghỉ Dưỡng The Ocean Villas Quy Nhon, Khuôn Viên Khu Biệt Thự và việc thực hiện Nội Quy Chung này;
- 5.2.5. Thực hiện các công việc cần thiết nhằm đảm bảo an toàn cho người, tài sản, vệ sinh môi trường nhằm duy trì hoạt động bình thường của Khu Biệt Thự Nghỉ Dưỡng The Ocean Villas Quy Nhon, Khuôn Viên Khu Biệt Thự; và
- 5.2.6. Theo dõi, kiểm tra và giám sát:
 - (i) Việc Bên Mua Biệt Thự, Khách Mời và Khách Thuê tuân thủ Nội Quy Chung;
 - (ii) Tiến hành các cuộc kiểm tra định kỳ và chi tiết về các bộ phận và khu vực thuộc Khuôn Viên Khu Biệt Thự để quản lý một cách hợp lý;
 - (iii) Thu và quản lý, theo dõi và giám sát việc thanh toán các Phí Quản Lý, tiền điện, tiền nước, phí xử lý chất thải, và các chi phí tiện ích và đóng góp khác mà Bên Mua Biệt Thự, Khách Mời và Khách Thuê phải trả (nếu có) theo quy định của Nội Quy Chung.

ĐIỀU 6. KINH PHÍ ĐỂ QUẢN LÝ VÀ BẢO TRÌ KHU BIỆT THỰ NGHỈ DƯỠNG THE OCEAN VILLAS QUY NHON

- 6.1. Kinh phí để thực hiện việc quản lý và vận hành Khu Biệt Thự Nghỉ Dưỡng The Ocean Villas Quy Nhon được sử dụng từ nguồn Phí Quản Lý hàng tháng do Bên Mua Biệt Thự đóng theo qui định tại Nội Quy Chung này. Phí Quản Lý phải đảm bảo đủ trang trải cho chi phí hoạt động quản lý vận hành của Khu Biệt Thự Nghỉ Dưỡng The Ocean Villas Quy Nhon, bao gồm cả phí dịch vụ thanh toán cho Công Ty Quản Lý.
- 6.2. Kinh phí để thực hiện việc bảo trì Khuôn Viên Khu Biệt Thự bao gồm nhưng không giới hạn việc sửa chữa, đại tu, cải tạo Khuôn Viên Biệt Thự, thay thế, lắp đặt thêm bất kỳ phần/hạng mục nào, hoặc cung cấp thêm bất kỳ hạng mục/dịch vụ công cộng nào khác tại Khuôn Viên Khu Biệt Thự, được sử dụng từ nguồn tiền ký quỹ do Bên Mua Biệt Thự đóng theo qui định tại Nội Quy Chung này.

ĐIỀU 7. PHÍ QUẢN LÝ VÀ PHÍ TIỆN ÍCH VÀ CÁC DỊCH VỤ KHÁC

- 7.1. Trừ Phí Quản Lý Năm Đầu Tiên được quy định theo Hợp Đồng Mua Bán, Phí Quản Lý sẽ được Bên Mua Biệt Thự đóng hàng quý cho Công Ty Quản Lý trong vòng 05 (năm) ngày đầu tiên của mỗi quý tương ứng.
- 7.2. Phí Quản Lý được tính trên Diện Tích Biệt Thự.
- (b) Đơn giá Phí Quản Lý đến hết ngày 31/12/2028: 24.000 VNĐ/m²/tháng, chưa bao gồm thuế GTGT.
- (c) Đơn giá Phí Quản Lý từ ngày 01/01/2029 trở đi có thể được điều chỉnh định kỳ để phù hợp với chi phí thực tế và mặt bằng giá thị trường của các dịch vụ quản lý, vận hành được cung cấp cho Khu Biệt Thự Nghỉ Dưỡng The Ocean Villas Quy Nhon, có tham chiếu chỉ số lạm phát do Cục Thống kê Việt Nam công bố. Mức điều chỉnh mỗi năm không vượt quá 5% so với đơn giá Phí Quản Lý của năm liền kề trước đó và được tính toán phù hợp với nhu cầu quản lý, vận hành của Khu Biệt Thự Nghỉ Dưỡng The Ocean Villas Quy Nhon, trên cơ sở thống nhất của Bên Bán và Công Ty Quản Lý, và sẽ được thông báo bằng văn bản cho Bên Mua.
- 7.3. Bên Mua Biệt Thự sẽ phải thanh toán các chi phí như nước, xử lý nước thải, điện, điện thoại, truyền hình, phí internet hoặc bất kỳ dịch vụ nào khác (“**Tiện Ích Và Các Dịch Vụ Khác**”) theo mức giá được tính bởi các nhà cung cấp có liên quan và dựa trên cơ sở mức tiêu thụ hàng tháng trong vòng 05 (năm) ngày theo yêu cầu của Công Ty Quản Lý.
- 7.4. Trường hợp Bên Mua Biệt Thự không thanh toán Phí Quản Lý và Phí cho Tiện Ích Và Các Dịch Vụ Khác trong thời hạn được quy định tại Điều 7.1 và Điều 7.3, Bên Mua Biệt Thự sẽ chịu một khoản lãi cho việc chậm thanh toán với mức lãi suất 0.03%/ngày kể từ ngày chậm trả cho đến ngày Chủ Đầu Tư thực sự nhận được khoản chậm trả và Chủ Đầu Tư có thể theo quyết định của mình tạm ngừng cung cấp Tiện Ích Và Các Dịch Vụ Khác (nếu có) cho đến khi Bên Mua Biệt Thự thanh toán đầy đủ.
- 7.5. Phí Quản Lý được Bên Mua Biệt Thự trả sẽ được kiểm toán độc lập vào cuối mỗi năm dương lịch. Hàng năm, Công Ty Quản Lý sẽ lập ngân sách hàng năm cho Phí Quản Lý.
- 7.6. Trong trường hợp Phí Quản Lý không đủ để chi trả các chi phí quản lý, theo thông báo bằng văn bản từ Công Ty Quản lý, Bên Mua Biệt Thự có trách nhiệm đóng góp tương ứng cho chi phí bổ sung, dựa trên Diện Tích Biệt Thự trong vòng 7 ngày kể từ ngày thông báo.

ĐIỀU 8. TIỀN KÝ QUỸ

- 8.1. Ngoài tiền lãi phát sinh từ việc Bên Mua Biệt Thự không thanh toán đúng hạn Tiền Ký Quỹ theo Hợp Đồng Mua Bán và Nội Quy Chung, trong suốt thời hạn sở hữu Biệt Thự, bất kỳ lúc nào nếu Tiền Ký Quỹ thấp hơn số tiền tương đương với 3 (ba) tháng Phí Quản Lý thì theo thông báo của Công Ty Quản Lý, Bên Mua Biệt Thự có trách nhiệm đóng bổ sung số tiền còn thiếu cho đủ Tiền Ký Quỹ nói trên.

- 8.2. Công Ty Quản Lý có thể sử dụng Tiền Ký Quỹ để chi trả cho các khoản chi liên quan đến việc sửa chữa Biệt Thự khẩn cấp có nguy cơ gây thiệt hại tức thì cho Biệt Thự và các khu vực khác trong Khu Biệt Thự Nghỉ Dưỡng Maia Quy Nhơn mà không cần sự cho phép trước của Bên Mua Biệt Thự.
- 8.3. Để làm rõ, Tiền Ký Quỹ được đóng để bảo đảm việc Bên Mua Biệt Thự thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng Mua Bán và Nội Quy Chung và không có bất kỳ khoản tiền lãi phát sinh nào mà Chủ Đầu Tư phải trả cho Bên Mua Biệt Thự đối với việc thu chi và giữ Tiền Ký Quỹ.
- 8.4. Bên Mua Biệt Thự sẽ thanh toán trong vòng 05 (năm) ngày kể từ khi nhận được thông báo từ Công Ty Quản Lý về bất kỳ chi phí nào khác mà Công Ty Quản Lý đã sử dụng Tiền Ký Quỹ để sửa chữa thiệt hại và/hoặc vi phạm của Bên Mua Biệt Thự và/hoặc Khách Mời.
- 8.5. Trường hợp Bên Mua Biệt Thự không thanh toán Tiền Ký Quỹ trong thời hạn được quy định tại Điều 8.4, Bên Mua Biệt Thự sẽ chịu một khoản lãi cho việc chậm thanh toán với mức lãi suất 0.03%/ngày kể từ ngày chậm trả cho đến ngày Chủ Đầu Tư thực sự nhận được khoản chậm trả và Chủ Đầu Tư có thể theo quyết định của mình tạm ngừng cung cấp Tiện Ích Và Các Dịch Vụ Khác (nếu có) cho đến khi Bên Mua Biệt Thự thanh toán đầy đủ.

ĐIỀU 9. KHUÔN VIÊN KHU BIỆT THỰ

Đối với các tiện ích và khu vực nằm trong Khuôn Viên Khu Biệt Thự được Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản Lý cho phép Bên Mua Biệt Thự, Khách Mời và Khách Thuê sử dụng tùy từng thời điểm ("**Khu Vực Được Sử Dụng**"), Bên Mua Biệt Thự, Khách Mời và Khách Thuê có nghĩa vụ sử dụng Khu Vực Được Sử Dụng đúng với chức năng của chúng và quy định của Nội Quy Chung. Để đảm bảo và duy trì chất lượng và việc sử dụng phù hợp theo Nội Quy Chung, Bên Mua Biệt Thự, Khách Mời và Khách Thuê trong bất kỳ trường hợp nào và dưới bất kỳ hình thức nào không được phép:

- 9.1. Sử dụng hoặc cho phép sử dụng Khu Vực Được Sử Dụng mà có thể cản trở việc sử dụng hợp pháp của các Bên Mua Biệt Thự, các Khách Mời và các Khách Thuê khác; cản trở hoặc chiếm dụng bất kỳ phần nào trong Khuôn Viên Khu Biệt Thự (cụ thể là vỉa hè và lối chạy xe trong Khuôn Viên Khu Biệt Thự) bằng cách để hay đặt bất kỳ đồ đạc hoặc vật gì hoặc tụ tập tại khu vực đó;
- 9.2. Sử dụng hoặc cho phép sử dụng Khu Vực Được Sử Dụng vào các mục đích bất hợp pháp hoặc gây tổn hại đến danh tiếng của Dự Án, hoặc gây rắc rối, phiền hà hoặc nguy hiểm cho bất kỳ các Bên Mua Biệt Thự, các Khách Mời và các Khách Thuê khác bao gồm nhưng không giới hạn việc lưu trữ hàng hóa nguy hiểm, thú vật, đốt lửa, đánh nhau, mở nhạc/tổ chức tiệc ồn ào, phát tán mùi hương nặng mùi tại Khuôn Viên Khu Biệt Thự và sử dụng quá mức Khu Vực Được Sử Dụng gây thiệt hại cho các Bên Mua Biệt Thự, Khách Mời và Khách Thuê khác;

- 9.3. Thực hiện bất cứ việc nào mà sẽ gây tắc nghẽn hoặc bằng cách khác làm hư hệ thống thoát nước hoặc vứt rác, chất thải, giẻ rách hoặc các chất độc hại khác vào toa-lét, bồn rửa mặt hoặc ống dẫn nước;
- 9.4. Lấn chiếm, sử dụng hoặc cho phép sử dụng Khu Vực Được Sử Dụng không đúng với mục đích sử dụng của khu vực đó hoặc không theo Nội Quy Chung này. Đặc biệt, nghiêm cấm Bên Mua Biệt Thự, Khách Mời và Khách Thuê lấn chiếm và sử dụng hoặc cho phép sử dụng Khu Vực Được Sử Dụng cho mục đích chứa hay giữ đồ đạc, buôn bán, kinh doanh, bán đấu giá, thương mại, sản xuất, hội họp, giải trí tiêu khiển hay cho bất kỳ mục đích không được phép nào khác;
- 9.5. Vào bất cứ khu vực nào trong Khuôn Viên Khu Biệt Thự mà được quy định là chỉ có những người có trách nhiệm mới được vào, nếu không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Công Ty Quản Lý;
- 9.6. Cho phép bất kỳ người nào vào hoặc ra khỏi các Biệt Thự sau khi cổng bên ngoài đã đóng trong giờ quy định. Bên Mua Biệt Thự, Khách Mời và Khách Thuê phải đăng ký với nhân viên tiếp tân hoặc nhân viên bảo vệ tất cả khách thăm ra vào các Biệt Thự trong khoảng thời gian từ 8 giờ tối đến 8 giờ sáng hôm sau;
- 9.7. Thực hiện bất cứ hành động nào mà có thể làm tăng phí bảo hiểm đối với Khu Biệt Thự Nghi Dưỡng The Ocean Villas Quy Nhơn và/hoặc Dự Án;
- 9.8. Điều chỉnh hoặc thay thế hoặc thay đổi bất kỳ bộ phận nào của Khuôn Viên Khu Biệt Thự mà chỉ có những người có trách nhiệm mới được phép thực hiện;
- 9.9. Xây dựng hay lắp đặt bất kỳ công trình dưới bất cứ hình thức gì ở trên, bên dưới hay xung quanh Khuôn Viên Khu Biệt Thự;
- 9.10. Gắn, dựng hoặc treo bất cứ ăng-ten truyền thanh hoặc truyền hình nào trên hoặc lên tường bên ngoài Biệt Thự;
- 9.11. Dán, treo, lắp đặt hoặc bằng cách khác gắn quảng cáo, hình, tranh ảnh hoặc các ký hiệu khác tại khu vực riêng của bất kỳ Biệt Thự nào hoặc Khuôn Viên Khu Biệt Thự. Bảng tên của mỗi Biệt Thự (nếu có) chỉ có thể được thể hiện theo cách thức và tại các vị trí mà Công Ty Quản Lý chấp thuận; và
- 9.12. Phá hoại, cố gắng phá hoại, hoặc có bất kỳ hành vi bất hợp pháp nào khác đối với Khuôn Viên Khu Biệt Thự.

Việc sử dụng các công trình, dịch vụ công cộng khác không thuộc Khuôn Viên Khu Biệt Thự (nếu có) đều được tính phí độc lập với Phí Quản Lý hàng tháng.

ĐIỀU 10. SỬ DỤNG BIỆT THỰ

Về nguyên tắc, Bên Mua Biệt Thự, Khách Mời và Khách Thuê đều có quyền tự do sử dụng không gian của Biệt Thự để lưu trú phù hợp với mục tiêu Dự Án. Tuy nhiên, Bên Mua Biệt

Thự, Khách Mời và Khách Thuê trong bất kỳ trường hợp nào và dưới bất kỳ hình thức nào không được phép:

- 10.1. Sử dụng hoặc cho phép sử dụng Biệt Thự làm nơi phục vụ cho các hoạt động buôn bán, kinh doanh, thương mại, sản xuất hay cho bất kỳ mục đích không phù hợp với mục tiêu Dự Án;
- 10.2. Tàng trữ hoặc cho phép tàng trữ bên trong hay bên ngoài khu vực riêng của Biệt Thự xăng dầu, vũ khí hay các loại hàng hóa, vật liệu bất hợp pháp, nguy hiểm, độc hại hoặc dễ cháy, nổ khác hoặc các văn hóa phẩm độc hại;
- 10.3. Để những mùi bất thường, khó chịu, hôi thối phát ra hoặc lan tỏa từ Biệt Thự mà có thể làm ảnh hưởng đến vệ sinh môi trường chung trong Khu Biệt Thự Nghỉ Dưỡng The Ocean Villas Quy Nhon hay có thể làm ảnh hưởng hay phiền hà đến các Bên Mua Biệt Thự, Khách Mời và Khách Thuê khác;
- 10.4. Sử dụng điện quá tải hoặc trái với các quy định của công ty điện lực hay của Công Ty Quản Lý mà có thể gây chập điện, cháy, nguy hiểm hoặc rủi ro cho Khuôn Viên Khu Biệt Thự, Khu Biệt Thự Nghỉ Dưỡng The Ocean Villas Quy Nhon, những Bên Mua Biệt Thự, Khách Mời và Khách Thuê khác.
- 10.5. Bỏ rác, các đồ vật không phân hủy hoặc không phân rã được, dễ gây nghẹt đường ống thoát nước như bịch nylon, tóc, v.v. xuống cống thoát nước, bồn rửa mặt, bồn vệ sinh, v.v. để tránh nguy cơ làm tắc nghẽn hệ thống thoát nước chung của Khu Biệt Thự;
- 10.6. Lắp đặt ăng-ten hoặc các thiết bị thu phát tín hiệu khác mà không được sự đồng ý trước bằng văn bản của Công Ty Quản Lý;
- 10.7. Làm gián đoạn, cản trở, xâm lấn, trồng cây, cung cấp vật liệu, xây dựng hàng rào hoặc công trình xây dựng bên ngoài Biệt Thự hoặc thực hiện bất kỳ hành động nào có thể cản trở các lối đi trong Khu Biệt Thự Nghỉ Dưỡng The Ocean Villas Quy Nhon;
- 10.8. Sử dụng các chất tẩy rửa có hàm lượng axít cao dễ gây mục và thấm nền Biệt Thự; và
- 10.9. Thực hiện hay có bất kỳ một hành vi không được phép nào khác khi sử dụng Biệt Thự.

ĐIỀU 11. VỀ MỸ QUAN CHUNG, AN TOÀN SỨC KHỎE VÀ VỆ SINH MÔI TRƯỜNG

Để đảm bảo và duy trì vẻ mỹ quan, an toàn sức khỏe, vệ sinh môi trường cũng như nâng cao giá trị của Dự Án, Khu Biệt Thự Nghỉ Dưỡng The Ocean Villas Quy Nhon, Bên Mua Biệt Thự, Khách Mời và Khách Thuê trong bất kỳ trường hợp nào và dưới bất kỳ hình thức nào đều không được phép:

- 11.1. Phơi quần áo, vải vóc, chăn, màn, khăn hoặc bất kỳ đồ dùng, vật dụng nào trên hoặc vắt ngang lan can, ban công hoặc ở phần không gian của ban công từ lan can trở lên, trên hoặc vắt ngang cửa sổ hoặc cửa ra vào của Biệt Thự hay xung quanh Khuôn Viên

Khu Biệt Thự; đập, giặt hoặc giữ thảm hoặc thảm cửa ngoài cửa sổ, hoặc ném hoặc quét vật gì ra ngoài cửa sổ, cửa ra vào hoặc bất cứ lỗ hổng nào khác, và không được treo vật dụng nào ở ngoài các Biệt Thự;

- 11.2. Đặt hoặc chất bất kỳ đồ đạc nào xung quanh Biệt Thự (hoặc lối vào Biệt Thự) hay xung quanh Khuôn Viên Khu Biệt Thự. Nếu Bên Mua Biệt Thự và Khách Mời không tuân thủ quy định này, đồ đạc được đặt ở những nơi nói trên sẽ bị xem là vô chủ và sẽ do Công Ty Quản Lý xử lý. Mọi chi phí của việc xử lý này sẽ hoàn toàn do Bên Mua Biệt Thự liên quan, Khách Mời liên quan và Khách Thuê liên quan chi trả;
- 11.3. Trồng cây hoặc đặt bất kỳ tượng hoặc tác phẩm điêu khắc nào trên ban công hoặc trước hoặc xung quanh các Biệt Thự hoặc xung quanh Khuôn Viên Khu Biệt Thự;
- 11.4. Đặt hoặc dựng hàng rào, treo màn hoặc bất kỳ vật dụng nào khác hoặc xây dựng thêm trên ban công, hành lang hoặc khu vực chung quanh Biệt Thự, hoặc tại hoặc xung quanh Khuôn Viên Khu Biệt Thự. Công Ty Quản Lý có thể xem xét và chấp thuận cho phép thực hiện các công việc này trên ban công Biệt Thự nếu theo toàn quyền quyết định của Công Ty Quản Lý, các công việc này không gây ảnh hưởng xấu đến sự đồng bộ và hình dáng của Biệt Thự, mặt tiền của Dự Án, các Biệt Thự khác và Khuôn Viên Khu Biệt Thự hoặc không hạn chế tầm nhìn hoặc việc sử dụng hoặc sinh hoạt của các Bên Mua Biệt Thự, Khách Mời và Khách Thuê khác;
- 11.5. Cắt, gắn đồ hoặc làm hỏng cấu trúc tường hay mặt ngoài của Khu Biệt Thự Nghỉ Dưỡng The Ocean Villas Quy Nhon, Khuôn Viên Khu Biệt Thự;
- 11.6. Thay hoặc che cửa kính (bằng loại rèm và màn không được chấp thuận), hoặc sơn cửa ra vào, mặt ngoài hay cửa sổ Biệt Thự hoặc làm thay đổi ngoại thất Biệt Thự;
- 11.7. Làm hư hỏng hoặc làm mất đi vẻ mỹ quan chung của Khu Biệt Thự Nghỉ Dưỡng The Ocean Villas Quy Nhon, Biệt Thự và Khuôn Viên Khu Biệt Thự. Đặc biệt, nghiêm cấm Bên Mua Biệt Thự, Khách Mời và Khách Thuê đánh dấu, vẽ, sơn, dán, bôi bẩn, gắn áp phích, quảng cáo, đặt bảng hiệu hoặc thực hiện bất kỳ việc nào khác không được phép đối với phần ngoại thất của Khu Biệt Thự Nghỉ Dưỡng The Ocean Villas Quy Nhon, Biệt Thự hay trên Khuôn Viên Khu Biệt Thự;
- 11.8. Vứt, ném, đổ hoặc để rác, đồ dơ, nước thải hoặc phế phẩm hay bất kỳ đồ vật nào khác có tính chất tương tự trước hay xung quanh Khu Biệt Thự Nghỉ Dưỡng The Ocean Villas Quy Nhon, Biệt Thự hoặc tại hay xung quanh Khuôn Viên Khu Biệt Thự.
- 11.9. Thả, mang vào hoặc nuôi các loại gia súc, gia cầm, thú cưng trong Khu Biệt Thự Nghỉ Dưỡng The Ocean Villas Quy Nhon, Biệt Thự (bao gồm chó, mèo hay chim cảnh trừ khi được Công Ty Quản Lý cho phép) hoặc tại xung quanh Khuôn Viên Khu Biệt Thự. Trong mọi trường hợp, Bên Mua Biệt Thự, Khách Mời và Khách Thuê không được phép để chó, mèo hay chim cảnh mà mình nuôi phóng uế bừa bãi, gây mất trật tự và vệ sinh tại hoặc xung quanh Khu Biệt Thự Nghỉ Dưỡng The Ocean Villas Quy Nhon, Khuôn Viên Khu Biệt Thự và phải chịu hoàn toàn trách nhiệm về các vật nuôi và mọi tổn thất do chúng gây ra;

- 11.10. Nuôi hay giữ hay giấu bất kỳ con vật nào mà theo đánh giá của Công Ty Quản Lý có thể làm ảnh hưởng đến mỹ quan chung, vệ sinh môi trường, an toàn và an ninh trật tự của Khu Biệt Thự Nghi Dưỡng The Ocean Villas Quy Nhon và Khuôn Viên Khu Biệt Thự hay làm ảnh hưởng đến sức khỏe hoặc an toàn hay sinh hoạt bình thường của các Bên Mua Biệt Thự và khách mời khác; và
- 11.11. Thực hiện hay có bất kỳ một hành vi nào khác có thể làm ảnh hưởng xấu đến vẻ mỹ quan chung, sức khỏe và an toàn của Bên Mua Biệt Thự, Khách Mời và Khách Thuê, vệ sinh môi trường của Dự Án, Biệt Thự và Khuôn Viên Khu Biệt Thự. Không cho phép Khách Mời, hoặc những người khác thuộc trách nhiệm của Bên Mua Biệt Thự vào trong Biệt Thự nếu biết rằng những người đó đang hoặc có cơ sở để nghi ngờ một cách chính đáng người đó mang loại virus hoặc vi khuẩn gây bệnh truyền nhiễm nguy hiểm và dễ gây lây nhiễm cho người khác cũng như làm hại người khác một cách nghiêm trọng. Bên Mua Biệt Thự, Khách Mời và Khách Thuê phải thông báo với Công Ty Quản Lý những người có triệu chứng và/hoặc mang vi khuẩn hoặc virus gây bệnh truyền nhiễm khi thực hiện đăng ký.

ĐIỀU 12. TRẬT TỰ, AN NINH VÀ YÊN TĨNH CHUNG

Để đảm bảo và duy trì trật tự an ninh và sự yên tĩnh chung cho Khu Biệt Thự Nghi Dưỡng The Ocean Villas Quy Nhon và Khuôn Viên Khu Biệt Thự, Bên Mua Biệt Thự, Khách Mời và Khách Thuê trong bất kỳ trường hợp nào và dưới bất kỳ hình thức nào không được phép:

- 12.1. Tổ chức hoặc cho phép tổ chức hay mời giới đánh bạc, mại dâm hay bất kỳ một hành vi nào khác mà luật áp dụng nghiêm cấm trong Biệt Thự, Khu Biệt Thự Nghi Dưỡng The Ocean Villas Quy Nhon hay tại xung quanh Khuôn Viên Khu Biệt Thự;
- 12.2. Tổ chức hoặc cho phép tổ chức những buổi tụ tập, hội họp, nhậu nhẹt, giải trí, tiêu khiển, v.v. dưới bất kỳ hình thức nào trong Biệt Thự và/hoặc Khu Biệt Thự Nghi Dưỡng The Ocean Villas Quy Nhon mà gây mất trật tự, ồn ào, huyên náo. Trừ khi có sự đồng ý trước bằng văn bản của Công Ty Quản Lý, mọi buổi tụ tập hay hội họp dưới bất kỳ hình thức nào tại hay xung quanh Khuôn Viên Khu Biệt Thự đều bị nghiêm cấm;
- 12.3. Gây ồn ào hoặc cho phép gây ồn ào bao gồm nhưng không giới hạn ở âm thanh phát ra từ máy truyền hình, truyền thanh hoặc bất kỳ các dụng cụ, thiết bị nào khác trong Biệt Thự;
- 12.4. Gây ồn ào mất trật tự, nô đùa, cãi nhau, đánh nhau, v.v. tại hay xung quanh Khu Biệt Thự Nghi Dưỡng The Ocean Villas Quy Nhon và Khuôn Viên Khu Biệt Thự; và
- 12.5. Thực hiện hay có bất kỳ một hành vi nào khác mà có thể ảnh hưởng hoặc làm xáo trộn hoặc quấy rối đến trật tự an ninh và sự yên tĩnh chung cho Khu Biệt Thự Nghi Dưỡng The Ocean Villas Quy Nhon và Khuôn Viên Khu Biệt Thự, đến sinh hoạt và sự yên tĩnh, bình yên của Bên Mua Biệt Thự, Khách Mời và Khách Thuê khác.

ĐIỀU 13. HƯ HỎNG, THAY ĐỔI HAY LẮP ĐẶT THÊM

13.1. Hư Hỏng

- 13.1.1. Đối với những hư hỏng của Biệt Thự, Khu Biệt Thự Nghi Dưỡng The Ocean Villas Quy Nhơn và/hoặc Khuôn Viên Khu Biệt Thự nguyên nhân do lỗi của Bên Mua Biệt Thự và/hoặc Khách Mời, Bên Mua Biệt Thự bằng chi phí của mình thanh toán cho Công Ty Quản Lý mọi chi phí sửa chữa, thay thế và khắc phục hư hỏng và thiệt hại phát sinh, bao gồm cả những hư hỏng và thiệt hại do Khách Mời gây ra.
- 13.1.2. Đối với những hư hỏng đối với Khuôn Viên Khu Biệt Thự, để bảo đảm sự an toàn và tính đồng bộ của Khu Biệt Thự Nghi Dưỡng The Ocean Villas Quy Nhơn, việc sửa chữa các hư hỏng của Khuôn Viên Khu Biệt Thự trong mọi trường hợp đều phải do Công Ty Quản Lý hoặc các công ty chuyên môn được Công Ty Quản Lý thuê thực hiện. Khi đó, Bên Mua Biệt Thự, Khách Mời và Khách Thuê phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho Công Ty Quản Lý và các công ty chuyên môn do Công Ty Quản Lý thuê vào Biệt Thự và cho phép họ mang vào Biệt Thự máy móc, thiết bị cần thiết để tiến hành việc sửa chữa nói trên. Trong thời gian tiến hành sửa chữa, Công Ty Quản Lý và những công ty chuyên môn được thuê phải hạn chế tối đa mọi bất tiện có thể gây ra cho Bên Mua Biệt Thự, Khách Mời và Khách Thuê, không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho Biệt Thự, Bên Mua Biệt Thự, Khách Mời, và Khách Thuê khác và cho các tài sản của họ trong biệt thự.

13.2. Thay Đổi hoặc Lắp Đặt Thêm

Bên Mua Biệt Thự, Khách Mời và Khách Thuê trong mọi trường hợp và dưới bất kỳ hình thức nào không được phép:

- 13.2.1. 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 Biệt Thự hoặc tại bất cứ lối thoát hiểm hỏa hoạn nào;
- 13.2.2. Tiến hành hoặc cho phép tiến hành bất kỳ thay đổi nào trong Biệt Thự hoặc đối với hệ thống phun nước chữa cháy, đường dây điện, hệ thống ống điều hòa không khí, các thiết bị chiếu sáng, hệ thống nước, hoặc bất kỳ thiết bị nào của Khu Biệt Thự Nghi Dưỡng The Ocean Villas Quy Nhơn trong Biệt Thự hoặc xây dựng hoặc lắp đặt bất kỳ trang thiết bị hoặc máy móc nào trong Biệt Thự;
- 13.2.3. Tiến hành hoặc cho phép tiến hành bất kỳ thay đổi hoặc điều chỉnh nào đối với các thiết bị cơ hoặc điện trong Biệt Thự hoặc tại bất kỳ nơi nào trong Khu Biệt Thự Nghi Dưỡng The Ocean Villas Quy Nhơn. Cụ thể, sẽ không lắp đặt bất kỳ thiết bị, trang bị hoặc máy móc nào vượt quá công suất tải của hệ thống điện trong Biệt Thự hoặc tại bất kỳ nơi nào khác trong Khu Biệt Thự Nghi Dưỡng The Ocean Villas Quy Nhơn hoặc mạng lưới hoặc đường dây điện có tiêu thụ điện nhưng không qua đồng hồ điện riêng của Bên Mua Biệt Thự;

- 13.2.4. Tiến hành hoặc 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 của Khu Biệt Thự Nghỉ Dưỡng The Ocean Villas Quy Nhơn.
- 13.2.5. Thi công các công trình ngầm trên, tại hoặc dưới mặt đất của Biệt Thự hoặc Khuôn Viên Khu Biệt Thự, Khu Biệt Thự Nghỉ Dưỡng The Ocean Villas Quy Nhơn bao gồm nhưng không giới hạn bởi việc đào giếng, lắp đặt ống dẫn, dây cáp ngầm; và
- 13.2.6. Thực hiện hay có bất kỳ công việc hay hành vi nào khác mà có thể làm thay đổi, biến dạng hay hư hỏng kết cấu, các tiện ích sinh hoạt và dịch vụ khác hoặc cấu trúc bên trong hay bên ngoài Biệt Thự, Khu Biệt Thự Nghỉ Dưỡng The Ocean Villas Quy Nhơn hay Khuôn Viên Khu Biệt Thự.

Nếu có nhu cầu sửa chữa hay thay đổi, Bên Mua Biệt Thự, Khách Mời và Khách Thuê phải thông báo cho Công Ty Quản Lý để được chấp thuận và chỉ được thực hiện sửa chữa, thay đổi theo đúng phạm vi thiết kế, yêu cầu kỹ thuật và chất lượng và các yêu cầu khác mà Công Ty Quản Lý chấp thuận hay đưa ra và phải chịu hoàn toàn trách nhiệm bồi thường và sửa chữa cho bất kỳ thiệt hại hay tổn thất nào khác phát sinh.

ĐIỀU 14. CAM KẾT CHUNG

- 14.1. Bên Mua Biệt Thự sẽ không tự mình thực hiện việc cho thuê lại hoặc có hành động xúc tiến việc cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ Biệt Thự hoặc có bất cứ thu nhập nào từ việc cho thuê lại nói trên. Việc cho thuê lại Biệt Thự phải được thực hiện theo Hợp Đồng Khai Thác đã ký giữa Bên Mua Biệt Thự và Chủ Đầu Tư. Công Ty Quản Lý có quyền từ chối những người được Bên Mua Biệt Thự mời vào Khu Biệt Thự Nghỉ Dưỡng The Ocean Villas Quy Nhơn hoặc Biệt Thự mà không phải chịu bất kỳ trách nhiệm nào phát sinh nếu Bên Mua Biệt Thự cho những người này thuê Biệt Thự không có xác nhận trước của Chủ Đầu Tư.
- 14.2. Bất kỳ việc chuyển nhượng hoặc chuyển giao Biệt Thự sẽ không giải phóng Bên Mua Biệt Thự khỏi các trách nhiệm đã phát sinh trước thời điểm chuyển nhượng hoặc chuyển giao theo Nội Quy Chung và có nghĩa vụ thanh toán các khoản phải trả phát sinh trước khi xảy ra sự kiện chuyển nhượng hoặc chuyển giao.
- 14.3. Bên Mua Biệt Thự 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 Biệt Thự, trừ khi có sự yêu cầu từ Chủ Đầu Tư. Bất kỳ trao đổi liên lạc nào đến và từ các cơ quan nhà nước nói trên liên quan đến Biệt Thự sẽ được thông báo và chuyển đến Chủ Đầu Tư, và Chủ Đầu Tư sẽ là bên giải quyết vấn đề nhanh chóng và thông báo diễn tiến sự việc cho Bên Mua Biệt Thự nếu xét thấy cần thiết.
- 14.4. Bên Mua Biệt Thự sẽ bồi thường và giữ cho Chủ Đầu Tư và Công Ty Quản Lý (cùng cán bộ, nhân viên, công chức, đại diện của Chủ Đầu Tư và Công Ty Quản Lý) được bồi thường thiệt hại đối với bất kỳ và tất cả tổn thất, thiệt hại, hành động pháp lý, thu

tục kiện tụng, khiếu nại, yêu cầu, trách nhiệm pháp lý, phí tổn và chi phí (bao gồm toàn bộ chi phí pháp lý) mà Chủ Đầu Tư 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:

- 14.4.1. Bất kỳ vi phạm Nội Quy Chung nào của Bên Mua Biệt Thự và/hoặc Khách Mời;
 - 14.4.2. Bất kỳ vi phạm về nghĩa vụ (bao gồm nghĩa vụ theo luật định) hoặc vi phạm Pháp luật Việt Nam bởi Bên Mua Biệt Thự và/hoặc Khách Mời;
 - 14.4.3. Bất kỳ hành động hoặc hành vi cố ý hay bất cẩn nào do Bên Mua Biệt Thự và/hoặc Khách Mời thực hiện.
- 14.5. Ngoại trừ các thương tích và/hoặc thiệt hại nêu dưới đây do hành động cố tình hoặc bất cẩn sai sót của Chủ Đầu Tư và các đại diện (bao gồm Công Ty Quản Lý, giám đốc, quản lý hoặc nhân viên của Chủ Đầu Tư (trong trường hợp này gọi chung là Chủ Đầu Tư), trong trường hợp có bất kỳ Bên Mua Biệt Thự hoặc Khách Mời nào bị thương tích cá nhân hoặc thiệt hại tài sản trong khi thực tế ở trong hoặc tại Khu Biệt Thự Nghỉ Dưỡng The Ocean Villas Quy Nhon, và thương tích hoặc thiệt hại tài sản đó dẫn đến việc khiếu nại hoặc kiện Chủ Đầu Tư, thì:
- 14.5.1. Bên Mua Biệt Thự sẽ và theo đây đồng ý bồi thường và giữ cho Chủ Đầu Tư cùng các thành viên nói trên không bị thiệt hại do bị khiếu nại hoặc kiện; và
 - 14.5.2. Bên Mua Biệt Thự theo đây đồng ý bằng phí tổn và chi phí của mình, thực hiện mọi hoặc bất kỳ thủ tục pháp lý phát sinh từ sự việc nói trên cho đến khi vụ việc đó được giải quyết dứt điểm hoàn toàn, với điều kiện là Chủ Đầu Tư hoặc nhà thầu của Chủ Đầu Tư không có sai sót hoặc lỗi làm xảy ra các vụ việc như vậy.

PHỤ ĐÍNH 1
CÁC DỊCH VỤ QUẢN LÝ

1. Dịch vụ vệ sinh
 - (a) Thu dọn rác;
 - (b) Dọn dẹp Khuôn Viên Khu Biệt Thự; và
 - (c) Làm vườn tại Khuôn Viên Khu Biệt Thự.
1. Chi phí cho công tác bảo vệ cho mục đích giữ gìn an ninh, trật tự ở các khu vực trong Khuôn Viên Khu Biệt Thự;
2. Chi phí lương, hành chính cho các nhân viên Công Ty Quản Lý và phí dịch vụ theo hợp đồng ký giữa Chủ Đầu Tư và Công Ty Quản Lý;
3. Quản lý hành chính chung;
4. Các loại hàng hóa và dịch vụ để quản lý Khuôn Viên Khu Biệt Thự;
5. Tiêu thụ điện và nước tại Khuôn Viên Khu Biệt Thự;
6. Diệt côn trùng tại Khuôn Viên Khu Biệt Thự;
7. Chi phí vận hành trang thiết bị thuộc Khuôn Viên Khu Biệt Thự;
8. Các hạng mục khác cần thiết cho việc quản trị, quản lý;
9. Chi phí cho các dịch vụ khác mà Chủ Đầu Tư cho là hợp lý và cần thiết nhằm phục vụ việc quản lý và vận hành Khuôn Viên Khu Biệt Thự hay vì lợi ích chung của Bên Mua Biệt Thự.



PHỤ ĐÍNH 2
GIẤY CAM KẾT

Tôi tên là: NGUYỄN THỊ THẢO QUỲNH

CCCD số: 075186000295, ngày cấp: 22/12/2024, nơi cấp: Bộ Công An

Địa chỉ: Căn nhà số 11, đường số 9, khu dân cư Vina Nam Phú, ấp 49, xã Nhà Bè, TP. HCM

Tôi đã ký Hợp Đồng Mua Bán số “Villa_Code»/HĐMB-2026/TOV ngày ____/____/____ liên quan đến mã Biệt Thự “Villa_Code» trong Khu Biệt Thự Nghỉ Dưỡng Maia Quy Nhon. Tôi đã đọc và hiểu rõ và tại đây đồng ý và cam kết nghiêm chỉnh chấp hành và tuân thủ với các Điều khoản và phụ lục của Nội Quy Chung của Khu Biệt Thự Nghỉ Dưỡng The Ocean Villas Quy Nhon, bao gồm những sửa đổi, bổ sung, điều chỉnh, thay thế về sau.

Ngày _____

NGUYỄN THỊ THẢO QUỲNH

PHỤ LỤC 5
CÁC HỒ SƠ VÀ BẢN VẼ

Phụ Định 1: Tiêu chuẩn kỹ thuật của Biệt Thự

STT	MỤC	MÔ TẢ
1.	Móng	Móng bê tông cốt thép: Bê tông Mác 350 Phụ gia chống ăn mòn.
2.	Kết cấu bên trên	Kết cấu bê tông cốt thép: Bê tông chống thấm Mác 350.
3.	Tường	
	Tường ngoài nhà	Gạch, vữa trát, quét màng chống thấm Henkel phần mái, khu vực ẩm như hồ bơi, chân tường và sơn hoàn thiện bằng sơn Jotun Ngoại thất hoặc tương đương.
	Tường trong nhà	Gạch, vữa trát & sơn hoàn thiện Jotun hoặc tương đương.
4.	Mái	
	Mái bằng	Mái bằng bê tông cốt thép: Bê tông chống thấm Mác 350, quét màng chống thấm Henkel.
5.	Trần	
	Gờ mái	Bê tông tô vữa và hoàn thiện bằng sơn Jotun Ngoại thất.
	Nội thất	Tấm trần thạch cao Vĩnh Tường sơn nước Jotun Nội thất hoàn thiện hoặc tương đương.
	Khu vệ sinh	Tấm trần thạch cao chống ẩm Vĩnh Tường và sơn nước Jotun Nội thất hoàn thiện hoặc tương đương.
6	Hoàn thiện bên trong	
6.1.	Tiền sảnh	
	Sàn và len chân tường	Gạch và len chân tường bán sứ VietCeramics nhập khẩu Malaysia hoặc tương đương.
	Tường	Vách kính cố định, khung nhôm, phôi nhôm nhập khẩu - Trát vữa và sơn nước Jotun hoặc tương đương.
6.2.	Hành lang	
	Sàn và len chân tường	Gạch và len chân tường bán sứ VietCeramics nhập khẩu Malaysia hoặc tương đương.
	Tường	Trát vữa & sơn nước Jotun hoặc tương đương.
6.3.	Bếp chính	
	Sàn và len chân tường	Gạch và len chân tường bán sứ VietCeramics nhập khẩu Malaysia hoặc tương đương.
	Tường	Trát vữa & sơn nước Jotun hoặc tương đương.

		Mặt bếp	Đá nhân tạo hoặc tương đương.
		Ốp tường	Gạch xi măng VietTile hoặc tương đương.
		Bếp nấu	Bếp điện từ Hafele hoặc tương đương.
		Hút mùi	Hút mùi Hafele bằng thép chống rỉ hoặc tương đương
		Chậu rửa	Chậu rửa bằng thép chống rỉ Hafele có vòi đơn cố định hoặc tương đương.
6.4.		Bếp ướ́t /phòng giặt	
		Sàn và len chân tường	Gạch và len chân tường bán sứ VietCeramics nhập khẩu Malaysia hoặc tương đương.
		Tường	Trát vữa & sơn nước Jotun hoặc tương đương.
		Mặt bếp	Đá nhân tạo hoặc tương đương.
		Bếp	Bếp điện từ Hafele hoặc tương đương
		Hút mùi	Hút mùi Hafele bằng thép chống rỉ hoặc tương đương
		Chậu rửa	Chậu rửa bằng thép chống rỉ Hafele có vòi đơn cố định hoặc tương đương.
6.5.		Phòng khách & phòng ăn	
		Sàn và len chân tường	Gạch và len chân tường bán sứ VietCeramics nhập khẩu Malaysia hoặc tương đương.
		Tường	Vách kính cố định, cánh cửa trượt, khung nhôm, phôi nhôm nhập khẩu hoặc tương đương. Trát vữa & sơn nước Jotun hoặc tương đương.
6.6.		Phòng ngủ	
		Sàn và len chân tường	Gạch và len chân tường bán sứ VietCeramics nhập khẩu Malaysia hoặc tương đương.
		Tường	Vách kính cố định, cánh cửa trượt, khung nhôm, phôi nhôm nhập khẩu hoặc tương đương. Trát vữa & sơn nước Jotun hoặc tương đương.
		Nội thất cố định	Gỗ đặc/ Veneer gỗ/ Ván MDF chống ẩm hoặc tương đương.
6.7.		Phòng tắm	
		Sàn	Sàn lát gạch bán sứ AmiHome ở khu ướ́t Sàn lát gạch bán sứ AmiHome và len chân tường bằng gạch VietCeramics nhập khẩu Malaysia hoặc tương đương.
		Tường	Tường ốp gạch Đá mài AmiHome hoặc tương đương ở khu ướ́t Trát vữa & sơn nước Jotun hoàn thiện hoặc tương đương.

			Vách kính cố định, khung nhôm, phôi nhôm nhập khẩu hoặc tương đương.
		Kệ lavabo	Gỗ đặc/ Veneer gỗ/ Ván MDF chống ẩm hoặc tương đương. Mặt đá nhân tạo và gương soi.
	6.8.	Cầu thang trong nhà	
		Bậc thang	Gỗ Veneer kỹ thuật sơn phủ PU hoặc tương đương.
		Mặt dựng	Gỗ Veneer kỹ thuật sơn phủ PU hoặc tương đương.
	7.	Cửa	
		Lối vào chính	Cửa gỗ Chò Chỉ hoặc tương đương với lớp phủ hoàn thiện bảo vệ ngoài trời.
		Phòng ngủ-phía ngoài	Cửa gỗ Chò Chỉ hoặc tương đương với lớp phủ hoàn thiện bảo vệ ngoài. Vách kính cố định, cánh cửa trượt, khung nhôm, phôi nhôm nhập khẩu hoặc tương đương.
		Phòng ngủ-phía trong	Cửa veneer gỗ với lớp phủ bảo vệ hoặc tương đương.
		Phòng tắm-phía ngoài	Cửa gỗ Chò Chỉ hoặc tương đương với lớp phủ bảo vệ.
		Phòng tắm-phía trong	Cửa veneer gỗ với lớp phủ bảo vệ hoặc tương đương.
	8.	Cửa đi nhôm, cửa sổ nhôm, lam trang trí	Khung nhôm, phôi nhôm nhập khẩu sơn tĩnh điện và tấm kính cường lực hoặc tương đương.
	9.	Đồ sứ và thiết bị vệ sinh	
	9.1	Phòng tắm chính	
		Bồn cầu	DAVAS (Italy) hoặc tương đương.
		Bồn rửa tay	DAVAS (Italy) hoặc tương đương.
		Vòi rửa tay	DAVAS (Italy) hoặc tương đương.
		Vòi tắm	DAVAS (Italy) hoặc tương đương.
		Bồn tắm	DAVAS (Italy) hoặc tương đương.
	9.2	Phòng tắm khác	
		Bồn cầu	DAVAS (Italy) hoặc tương đương.
		Bồn rửa tay	DAVAS (Italy) hoặc tương đương.
		Vòi rửa tay	DAVAS (Italy) hoặc tương đương.
		Vòi tắm	DAVAS (Italy) hoặc tương đương.
	10.	Ngoại thất	
	10.1	Terrace – hồ bơi	

		Sàn	Gạch bán sứ VietCeramics nhập khẩu Malaysia hoặc tương đương ở hiện Lát đá Đá Xanh Thanh Hóa hoàn thiện ở hồ bơi hoặc tương đương.
	10.2	Lối vào xe và garage	N/A
	10.3	Ban công	
		Sàn và len chân tường	Gạch bán sứ VietCeramics nhập khẩu Malaysia hoàn thiện sàn hoặc tương đương..
		Lan can	Kính cường lực, phụ kiện thép chống rỉ (inox 304) hoặc tương đương.
	10.4	Lối đi	
		Sàn	Lát đá Đá Xanh Thanh Hóa hoặc tương đương.
	10.5	Tường rào	Tường tô vữa sơn Jotun Ngoại thất hoặc tương đương.
11.		Cơ, điện và ống nước	
	11.1	Điện	Dây điện Cadivi hoặc tương đương
	11.2	Thiết bị điện	Thương hiệu Schneider/Legrand hoặc tương đương
	11.3	Điều hòa	Điều hòa âm trần Mitsubishi hoặc tương đương.
	11.4	Điểm cắm TV, data	Thương hiệu Schneider/Legrand hoặc tương đương
	11.5	Điểm cắm điện thoại	Thương hiệu Schneider/Legrand hoặc tương đương
	11.6	Ống nước và hệ thống vệ sinh	Sử dụng ống nhựa PVC Bình Minh/ PPR Dekko hoặc tương đương.
	11.7	Nước nóng	Máy nước nóng Ferroli hoặc tương đương.
13.		Các vấn đề khác	
			Chống thấm Henkel nhập khẩu UAE hoặc tương đương

Phụ Định 2: Danh mục chi tiết các hạng mục của Gói Nội Thất

I	LOOSE FURNITURE	Gói nội thất rời		
1	Master Bedroom	Phòng ngủ Chính		
1.1	Double bed	Giường ngủ	2035x2060x560	Sen Décor/đương
1.2	Bed bench	Ghế cuối giường	1500x450x450	Sen Décor/đương
1.3	Night stand	Đèn giường ngủ	600x450x550	Sen Décor/đương
1.4	Console table	Bàn trang trí	1300x400x900	Sen Décor/đương
2	Living Room	Phòng khách		
2.1	Sofa 1	Ghế sofa	2400x850	Sen Décor/đương
2.2	Round table	Bàn tròn	1000x350	Sen Décor/đương
2.3	Armchair	Ghế lưng tựa	710x730x710	Sen Décor/đương
2.4	Side stool	Bàn cạnh sofa	400x400x430	Sen Décor/đương
3	Bedroom 1-Twin bed	Phòng ngủ 1 - 2 giường đơn		
3.1	Single bed	Giường ngủ đơn	2035x960x245	Sen Décor/đương
3.2	Night stand	Đèn ngủ treo	450x550x550	Sen Décor/đương
3.3	Working chair	Ghế làm việc	470x400x480	Sen Décor/đương
4	Kitchen & Dining Room	Phòng bếp và phòng ăn		
4.1	Dining table	Bàn ăn	3170x900x750	Sen Décor/đương
4.2	Dining chair	Ghế bàn ăn	550x580x800	Sen Décor/đương
4.3	Sideboard	Tủ ly rời	1600x450x800	Sen Décor/đương
5	Curtain	Rèm		
5.1	Curtain - 2 layers	Rèm 2 lớp	3350x3000	Man Viet h
5.2	Curtain - 2 layers	Rèm 2 lớp	4280x3000	Man Viet h

5.3	Curtain - 2 layers	Rèm 2 lớp	2660x3000	Man Viet h
5.4	Curtain - 2 layers	Rèm 2 lớp	3810x3000	Man Viet h
5.5	Roman Blind	Rèm xếp	500x2600	Man Viet h
5.6	Roman Blind	Rèm xếp	1880x2170	Man Viet h
5.7	Curtain - 2 tone - 1 layer	Rèm 2 màu 1 lớp	1570x2310	Man Viet h
5.8	Curtain - 2 tone - 1 layer	Rèm 2 màu 1 lớp	1930x2310	Man Viet h
6	FFE	Hiên ngoài trời		
6.1	Sunbed	Ghế tắm nắng	1900x700x350	LQ hoặc tư
6.2	Table	Bàn khung nhôm	500x500x450	LQ hoặc tư
6.3	Sofa	Sofa 1 chỗ khung gỗ	750x760x720	LQ hoặc tư
7	Rug	Thảm		
7.1	Living room rug 3	Thảm phòng khách 2	3000x3400	Ideal/GoFlo đương
7.2	Bedroom rug 1	Thảm phòng ngủ 1	2700x1600	Ideal/GoFlo đương
7.3	Bedroom rug 3	Thảm phòng ngủ 3	2700x2200	Ideal/GoFlo đương
7.4	Bathroom rug 2	Thảm phòng tắm 2	1000x500	Ideal/GoFlo đương
8	Decorative Lightings	Đèn Trang Trí		
8.1	Decorative Pendant Light	Đèn treo trang trí	350x450	BBDecor/A tương đươn
8.2	Decorative Pendant Light	Đèn treo trang trí	500x450/350x450/250x950	BBDecor/A tương đươn
8.3	Garden lantern	Đèn lồng sân vườn	220x220x330	BBDecor/A tương đươn
II	OSE	Gói nội thất rời		
1	Bed set	Bộ ra giường		
1a	Master room / King bed	Phòng chính/Giường King		
1a-1	King mattresses incl. topper	Nệm và miếng lót	200*200*33	Hanvico ho

1a-2	King Mattress Protector (200 x 200 cm)	Tấm bảo vệ nệm	Fabric: TC180 50% cotton 50% poly, white Fill & weight: 100% bonded polyester, hypoallergenic;100gms/m2 Edging: single stitched seams w/1cm self piping; elastic bands at four corners	Hanvico ho
1a-3	Flat sheet	Tấm phủ nệm	100% Cotton Satin 300TC - 2,5 cm hem at top and bottom	Hanvico ho
1a-4	King Duvet Insert	Ruột chăn	100% Cotton 40S*40S T233 downproof fabric - Premium Micro fiber 1.4D*38mm / 200 gsm	Hanvico ho
1a-5	King Duvet Cover	Vỏ chăn	100% Cotton Satin 300TC - Bag style, Velcro closing	Hanvico ho
1a-6	Back Pillow	Gối sau	Hollow Polyfiber 7DHS fill - 1,500 gr/pcs (Firm)	Hanvico ho
1a-7	Front Pillow	Gối trước	Premium Microfiber fill - 1,500 gr/pcs (Soft) 58*75	Hanvico ho
1a-8	Pillow Protector (Back Pillow)	Lớp bảo vệ gối sau	100% Cotton 40S*40S T233 downproof fabric - Invisible zipper 60*90	Hanvico ho
1a-9	Pillow Protector (Front Pillow)	Lớp bảo vệ gối trước	100% Cotton 40S*40S T233 downproof fabric - Invisible zipper 58*75	Hanvico ho
1a-10	Pillow Cover (Back Pillow)	Vỏ gối sau	100% Cotton Satin 300TC - Hidden Flap 20 cm 62*93	Hanvico ho
1a-11	Pillow Cover (Front Pillow)	Vỏ gối trước	100% Cotton Satin 300TC - Bag style, Velcro closing 60*77	Hanvico ho
1b	Bed Room 1/Twin bed	Phòng ngủ 1 - 2 giường đơn		
1b-1	Twin mattress with topper	Nệm và miếng lót	90*200*33	Hanvico ho

1b-2	Twin Mattress Protector (90 x 200 cm)	Tấm bảo vệ nệm	Fabric: TC180 50% cotton 50% poly, white Fill & weight: 100% bonded polyester, hypoallergenic;100gms/m2 Edging: single stitched seams w/1cm self piping; elastic bands at four corners	Hanvico ho
1b-3	Twin Flat Sheet	Tấm phủ nệm	100% Cotton Satin 300TC - 2,5 cm hem at top and bottom	Hanvico ho
1b-4	Twin Duvet Insert	Ruột chăn	100% Cotton 40S*40S T233 downproof fabric - Premium Micro fiber 1.4D*38mm / 200 gsm	Hanvico ho
1b-5	Twin Duvet Cover	Vỏ chăn	100% Cotton Satin 300TC - Bag style, Velcro closing	Hanvico ho
1b-6	Back Pillow	Gối sau	Hollow Polyfiber 7DHS fill - 1,500 gr/pcs (Firm)	Hanvico ho
1b-7	Front Pillow	Gối trước	Premium Microfiber fill - 1,500 gr/pcs (Soft) 58*75	Hanvico ho
1b-8	Pillow Protector (Back Pillow)	Lớp bảo vệ gối sau	100% Cotton 40S*40S T233 downproof fabric - Invisible zipper 60*90	Hanvico ho
1b-9	Pillow Protector (Front Pillow)	Lớp bảo vệ gối trước	100% Cotton 40S*40S T233 downproof fabric - Invisible zipper 58*75	Hanvico ho
1b-10	Pillow Cover (Back Pillow)	Vỏ gối sau	100% Cotton Satin 300TC - Hidden Flap 20 cm 62*93	Hanvico ho
1b-11	Pillow Cover (Front Pillow)	Vỏ gối trước	100% Cotton Satin 300TC - Bag style, Velcro closing 60*77	Hanvico ho
2a	Bathroom Amenity- Master room	Vật dụng phòng tắm chính		
2a-1	Face Towel	Khăn mặt	100% cotton, plain border, single loop, no logo, White color	Hanvico ho
2a-2	Welcome towel	Khăn chào đón	100% cotton, plain border, single loop, no logo, White color	Hanvico ho

2a-3	Hand Towel	Khăn tay	100% cotton, plain border, single loop, no logo. White color	Hanvico ho
2a-4	Bath Towel	Khăn tắm	100% cotton, plain border, single loop, no logo. White color	Hanvico ho
2a-5	Bath Mat	Thảm chân	100% cotton, plain border, double loop, no logo, White	Hanvico ho
2a-6	Bathrobe L	Áo choàng cỡ L	100% Stone Washed linen - Natural Colour - Kimono Style	Hanvico ho
2a-7	Bathrobe M	Áo choàng cỡ M	100% Stone Washed linen - Natural Colour - Kimono Style	Hanvico ho
2b	Bathroom Amenity-Bed Room 1	Vật dụng phòng tắm phụ		
2b-1	Face Towel	Khăn mặt	100% cotton, plain border, single loop, no logo, White color	Hanvico ho
2b-2	Welcome towel	Khăn chào đón	100% cotton, plain border, single loop, no logo, White color	Hanvico ho
2b-3	Hand Towel	Khăn tay	100% cotton, plain border, single loop, no logo. White color	Hanvico ho
2b-4	Bath Towel	Khăn tắm	100% cotton, plain border, single loop, no logo. White color	Hanvico ho
2b-5	Bath Mat	Thảm chân	100% cotton, plain border, double loop, no logo, White	Hanvico ho
2b-6	Bathrobe L	Áo choàng cỡ L	100% Stone Washed linen - Natural Colour - Kimono Style	Hanvico ho
2b-7	Bathrobe M	Áo choàng cỡ M	100% Stone Washed linen - Natural Colour - Kimono Style	Hanvico ho
3	Pool Amenity	Vật dụng cho tắm Hồ bơi		
3.1	Pool towel	Khăn hồ bơi	100% cotton, plain border, Double loop 20s, no logo - Plain Green	Hanvico ho

3.2	Bathrobe with pockets	Áo choàng tắm có túi	Size M	Hanvico ho
3.3	Bathrobe with pockets	Ao choàng tắm có túi	Size L	Hanvico ho
3.4	Kids Bathrobe with pockets	Áo choàng tắm có túi cho trẻ em		Hanvico ho
3.5	Slippers	Dép lê		La O Ro ho
4	Room OPE	Vật dụng trong phòng		
4.1	Fridge LG Inverter 217 lít	Tủ lạnh LG Inverter 217 lít	555mm x 1445 x 637mmm	LG hoặc tu
4.2	SAFE-Drawer safe Color: Black	Két sắt	410mm x 350mm x 150 mm	JVD/Phúc l đương
4.3	EMERGENCY FLASHLIGHT Wall mount Color: Black	Đèn pin	210mm x 65mm x 55 mm	JVD/Phúc l đương
4.4	TV 43"	TV 43'		LG hoặc tu
4.5	TV Mount P4	Giá treo		NBY hoặc
4.6	Cable Dintek 1m	Cáp		Dintek hoặ
4.7	TV 65"	TV 65'		LG hoặc tu
4.8	TV Mount P6	Giá treo		NBY hoặc
4.9	Cable Dintek 1m	Cáp		Dintek hoặ
4.10	Kettle 1.8L	Ấm nước 1,8L		Lock & loc đương
4.11	Coffee machine	Máy pha café		Delonghi h
4.12	Telephone guest room	Điện thoại		AEI hoặc t
4.13	Hangers plain	Móc treo		Vietsolution
4.14	Hair dryer	Máy sấy tóc		Panasonic h
4.15	Digital weight / scale	Cân điện tử		Omro hoặc
4.16	Makeup mirror with led light	Gương trang điểm có đèn led		JVD hoặc t
4.17	TV insllation fee	Phí lắp đặt TV		

4.18	Transportation fee for Telephone	Phí vận chuyển		
4.19	Transportation fee for coffee machine	Phí lắp đặt		
4.20	Philips iron	Bàn ủi Philips		Philips hoặc
4.21	Ironing board	Giá ủi đồ		
4.22	Drying ladder (outdoor)	thang phơi đồ (ngoài nhà)		
4.23	Router wifi	Cục phát wifi		Alcatel hoặc
5	Room Decoratives	Trang trí trong phòng		
5.1	Turn down tray	Khay dịch vụ buổi tối	120x200	Vietsolution
5.2.	Welcome tray	Khay chào mừng khách	280x400	Vietsolution
5.3	Minibar tray	Khay tại minibar	380x630	La O Ro hoặc
5.4	Bathroom amenities tray	Khay để đồ dùng trong phòng tắm	240x350	La O Ro hoặc
5.5	Remote control tray	Khay để remote	100x260	La O Ro hoặc
5.6	Laundry tray	Khay giặt ủi	380x540	La O Ro hoặc
5.7	Tissue box	Hộp khăn giấy	160x140x160	La O Ro hoặc
5.8	Desk wastebin	Thùng rác tại khu bàn làm việc	270x195x280	La O Ro hoặc
5.9	Bathroom sanit bin	Thùng rác tại phòng tắm	270x195x280	La O Ro hoặc
5.10	Umbrella	Dù	D1200	Minh Thanh
5.11	Umbrella holder	Chậu đựng dù	280x610	Vesta hoặc
5.12	Hair dryer bag	Túi đựng máy sấy tóc	300x330	Catherine D đương
5.13	Laundry bag	Túi đựng đồ giặt ủi	420x500	Catherine D đương
5.14	Tote bag	Túi tote sử dụng trong resort		La O Ro hoặc
5.15	"Do not disturb" bag	Túi " không làm phiền"	110x170	Catherine D đương

5.16	Liquid dispenser	Máy xà phòng		Dong Gia h
5.17	Toilet paper bag	Túi đựng giấy vệ sinh	120x170	Catherine D đương
5.18	Hat	Mũ		
6	Artworks	Vật dụng trang trí		
6.1	Wall sculpture - Option 1 Wooden wall sculpture, effect painting finish	Trang trí treo tường	Size 1200x2000mm	Sen Décor/ đương
6.2	Wall sculpture - Option 2 Wooden wall sculpture, effect painting finish	Trang trí treo tường	Size L2000xH1000-1200mm	Sen Décor/ đương
6.3	Wall sculpture - Rattan finish, with mirror 5mm Gương 5mm, cộng mây décor	Trang trí treo tường	D800mm, inner with mirror 400mm	Habita hoặc
6.4	Wall painting	Tranh treo tường	750x1050mm	Habita hoặc
6.5	Wall painting (3 pcs)	Tranh treo tường	500x500mm	Habita hoặc
6.6	Wall painting (1 pc)	Tranh treo tường	500x500mm	Habita hoặc
6.7	ST253A01 Tượng trang trí Decor Object Dimension: W21X8xH36cm Material: Kim loại/vỏ sò			Monghouse
6.8	ST255B01 Tượng trang trí Decor Object Dimension: W28X13xH20cm Material: Resin			Monghouse
6.9	ST142A02 Tượng trang trí Decor Object Dimension: 18.5x15xH17mm Material: Resin			Monghouse
6,10	VS055A03 Lọ hoa Vase Dimension: D22xH27cm Material: Glass			Monghouse

6.11	ST032A01 Sách giả trang trí Decoration book Dimension : Ramdom Material : Paper			Monghouse
6.12	VS085A01 Lọ hoa Vase Dimension: D18xH22cm Material: Glass			Monghouse
6.13	VS085A03 Lọ hoa Vase Dimension: D17xH40.5cm Material: Glass			Monghouse
6.14	VS811A01 Lọ hoa Vase Dimension: D15xH27cm Material: Glass			Monghouse
6.15	VS811A02 Lọ hoa Vase Dimension: D13xH19cm Material: Glass			Monghouse
6.16	BO001A01 Set of 3 random cooking books			Monghouse
7	Pantry	Khu vực bếp		Thai Sa ho
7.1	Wine glass	Ly rượu		
7.2	Coffee cup incl. saucer	Tách café + đĩa		
7.3	Water glass	Ly uống nước		
7.4	Long drink glass	Ly uống nước (cao)		
7.5	Mug	Tách (lớn)		
7.6	Spoon	Muỗng		
7.7	Bottle opener	Mở chai		
8	Kitchen equipment & Built - in items	Thiết bị bếp		
8.1	MICROWAVE Capacity: 23 litre Power consumption: 1150W	Lò vi sóng	Dimension: 489mm x 275mm x 374mm	Toshiba ho
8.2	Toshiba Inverter Washing Machine 8.5kgs	Máy giặt loại Toshiba Inverter 8,5kg	Dimension: Cao 85 cm - Ngang 60 cm - Sâu 59.5 cm	Toshiba ho
9	Kitchenware	Gói đồ dùng nhà bếp		

1	Rice Bowl 11.5cm	Chén ăn cơm 11.5cm		Vietnam ho
2	Bowl 17.5cm	Tô 17.5cm		Vietnam ho
3	Rim Plate 18cm	Dĩa 18cm		Vietnam ho
4	Rim Plate 23.5cm	Dĩa 23.5cm		Vietnam ho
5	Rim Plate 30.5cm	Dĩa 30.5cm		Vietnam ho
6	Wooden Chopsticks, L=24cm	Đũa 24cm		Vietnam ho
7	Soup/Pasta Bowl 20.5cm	Tô 20.5cm		Vietnam ho
8	Creamer 300cc	Hũ sữa 300cc		Vietnam ho
9	Salt (1-hole)	Hũ muối		Vietnam ho
10	Pepper (4-hole)	Hũ tiêu		Vietnam ho
11	Ashtray w/2 Notches 9cm	Gạt tàn thuốc 9cm		Vietnam ho
12	Patio Pitcher 1265ml with plastic Lid, White	Bình nước 1265 ml		Vietnam ho
13	Table spoon 206mm, URBAN	Muỗng ăn chính 206mm		Vietnam ho
14	Table Fork 206mm, URBAN	Nĩa ăn chính 206mm		Vietnam ho
15	Table knife, solid handle, serrated blade 240mm, URBAN	Dao ăn chính 240mm		Vietnam ho
16	Tea Spoon 136mm UNIC	Muỗng cafe 136mm		Vietnam ho
17	Peg Rack Size: 47 x 21 x 23 cm	Giá để đĩa Kích thước: 47 x 21 x 23 cm		Vietnam ho
18	Wooden Cutlery Box Size: 27 x 11,6 x 6,5cm	Hộp đựng dao muỗng nĩa Kích thước: 27 x 11,6 x 6,5cm		Vietnam ho
19	Casserole, s/s, induction, with lid, dim=24.0x16.0cm, 7.2Ltr	Nồi inox có nắp 7.2Lít Kích thước: 24.0x16.0cm		Vietnam ho

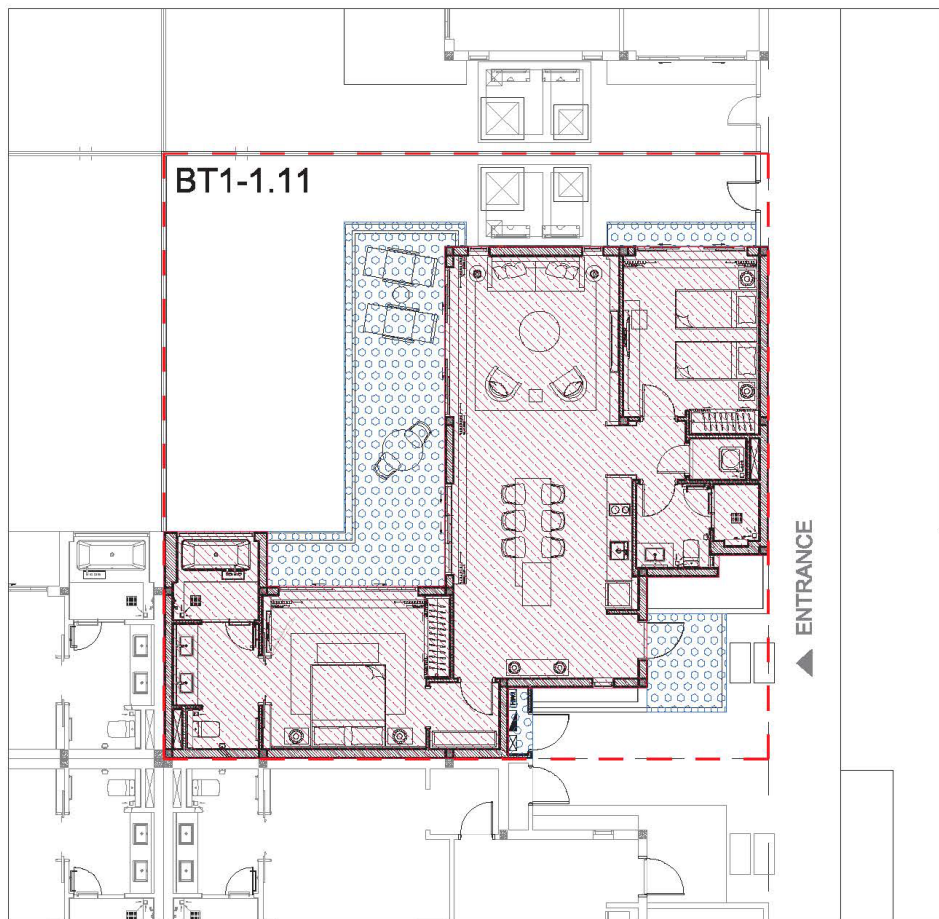
20	Sauce pan, s/s, induction, with lid, dim=20.0x10.5cm, 3.3Ltr	Nồi inox 1 tay cầm có nắp 3.3Lít Kích thước: 20.0x10.5cm		Vietnam ho
21	Bread basket round, polypropylene, wicker imitation, dishwasher safe	Rổ bánh mì 20cm, h=8.5cm		Vietnam ho
22	Professional mixing bowl d24cm 2.8l sst	Tô inox 24cm		Vietnam ho
23	All purpose knife, black nylon handle, l=10.0cm	Dao đa năng cán nhựa đen 10cm		Vietnam ho
24	Chef's knife wide blade, black nylon handle, l=17.0cm	Dao bếp cán đen 17cm		Vietnam ho
25	Chef's knife wide blade, black nylon handle, l=20.0cm	Dao bếp cán đen 20cm		Vietnam ho
26	Bread knife wavy blade, black nylon handle, l=25.0cm	Dao cắt bánh mì 25cmcm		Vietnam ho
27	Wooden Stand	Giá để dao		Vietnam ho
28	Sharpening steel, black nylon handle, l=20.5cm	Dụng cụ mài dao cán đen 20.5cm		Vietnam ho
29	Soup laddle, high-grade, stainless steel 18/10, L=22.5cm, bowl 7.5cm, 4mm thickness	Vá inox 22.5cm		Vietnam ho
30	Utility tong 24.5cm	Kẹp gấp 24.5cm		Vietnam ho
31	Can opener	Dụng cụ mở chai		Vietnam ho
32	Wooden Hot Pot Pad Ø18cm	Lót nồi bằng gỗ Ø18cm		Vietnam ho
33	Camtread Round Tray with non slip rubber surface Size: Ø35.5cm Colour: Tavern Tan	Khay chống trượt 35.5cm Màu: Tavern Tan		Vietnam ho
34	All purpose kitchen scissors, s/s with nylon handle	Kéo inox đa năng		Vietnam ho

35	Kitchen Cloth 100% cotton 52x76cm White with Green stripe	Khăn bếp 52 x 76cm		Vietnam ho
36	Plastic Cutting boardSize: 32.5x26.5x2.0cmColour: White	Thớt nhựa trắngKích thước: 32.5x26.5x2.0cm		Vietnam ho
37	Sharp Rice Cooker 1.8 ltrs	Nồi cơm điện 1.8 lít		Vietnam ho
38	Waste bin 5L - Stainless steel Size: 20 x 29cm	Thùng rác inox 5L Kích thước: 20 x 29cm		Vietnam ho
39	Placemat	Khăn lót đĩa	TRE bamboo, 33x45cm	Vietnam ho

GHI CHÚ

Các Bên nhất trí rằng Bên Bán có quyền bổ sung, thay đổi thiết kế Biệt Thự, các thông số kỹ thuật, các yếu tố về xây dựng, mặt bằng Biệt Thự, nguyên vật liệu và các thiết bị nội thất để đáp ứng yêu cầu của Luật Áp Dụng. Ngoài ra, Bên Bán có thể tiến hành các sửa đổi trong thiết kế nội thất và ngoại thất mà Bên Bán hoặc các kiến trúc sư của Bên Bán cho là hợp lý mà không cần phải thông báo cho Bên Mua, miễn là việc sửa đổi này hoặc các vật liệu thay thế sẽ tương đồng về chất lượng và tiêu chuẩn.

Phụ Định 3: Bản vẽ mặt bằng Biệt Thự



COURTYARD VILLA

VILLA 2C-C11 | PLOT 1

Plot Area : 23

Total GBA : 14

	GBA Internal	: 11
	GBA External	: 3

Phụ Đính 4: Sơ đồ Khu Biệt Thự Nghỉ Dưỡng The Ocean Villas Quy Nhon và vị trí Biệt Thự.

