CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Đà Nẵng, ngày... tháng... năm 2026

DỰ THẢO HỢP ĐỒNG
MUA BÁN PHẦN DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG TRONG CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

Số:……../2026/HĐMB

- *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 số 96/2024/NĐ-CP ngày 28 tháng 11 năm 2023 của Chính phủ quy -định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;*
- *Căn cứ Luật du lịch ngày 19 tháng 06 năm 2017;*
- *Căn cứ các văn bản, hồ sơ pháp lý dự án, công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú:*
    - *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: CM 289688 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam cấp ngày 06/06/2018.*
    - *Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án: 1158366632 do Sở tài chính - thành phố Đà Nẵng cấp.*
    - *Quyết định phê duyệt dự án đầu tư xây dựng dự án: Khu phức hợp Avatar Hội An (giai đoạn 1) số: 58/BC-AVATAR ngày 21 tháng 12 năm 20219.*
    - *Quyết định số: 2474/QĐ-UBND ngày 05 tháng 08 năm 2026 về việc chấp thuận quy hoạch Tổng mặt bằng Khu phức hợp Avatar Hội An thửa đất A/A1, tờ bản đồ số QH/01, thuộc bãi tắm Hà My, phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng.*
    - *Giấy chứng nhận thẩm duyệt phòng cháy chữa cháy số: 38.20/TD-PCCC ngày 20 tháng 12 năm 2029.*
    - *Giấy phép xây dựng số: 15/GPXD-SXD do Sở xây dựng tỉnh Quảng Nam cấp ngày 27/05/2022.*

Các Bên dưới đây gồm:

I. BÊN BÁN PHẦN DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG TRONG CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG CÓ CÔNG NĂNG PHỤC VỤ MỤC ĐÍCH DU LỊCH, LƯU TRÚ (sau đây gọi tắt là Bên bán):

- Tên tổ chức: **CÔNG TY CỔ PHẦN AVATAR ĐÀ NẴNG**
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: 107365677

- Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Quốc Thịnh Chức vụ: Chủ tịch HĐQT
- Địa chỉ: Lô 120 đường An Thượng 2, phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng
- Điện thoại liên hệ: 0983458686
- Số tài khoản: ..... Tại Ngân hàng:
- Mã số thuế: 107365677
- Email:……..

II. BÊN MUA PHẦN DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG TRONG CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG CÓ CÔNG NĂNG PHỤC VỤ MỤC ĐÍCH DU LỊCH, LƯU TRÚ (sau đây gọi tắt là Bên mua):

- Tên tổ chức, cá nhân: .....
- CCCD/Thẻ căn cước số: ..... cấp ngày:..../..../....., tại .....
- Nơi đăng ký cư trú: .....
- Địa chỉ liên hệ: .....
- Điện thoại liên hệ: .....
- Email: ……..

Hai bên đồng ý ký kết bản hợp đồng mua bán phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú này với các điều, khoản sau đây:

Điều 1. Giải thích từ ngữ

Trong hợp đồng này các từ và cụm từ dưới đây được hiểu như sau:

1. "Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú" là công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng sử dụng lưu trú du lịch trong tòa nhà được mua bán kèm theo phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú tại hợp đồng này, bao gồm: "Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú" được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc tòa nhà do Công ty cổ phần Avatar Đà Nẵng đầu tư xây dựng với các thông tin, đặc điểm của Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú được mô tả tại Điều 2 của hợp đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú và các phần diện tích khác mà Bên mua từ Bên bán theo thỏa thuận giữa các bên tại hợp đồng này; "phần diện tích khác" là các phần diện tích trong tòa nhà không nằm trong diện tích sàn xây dựng phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục

vụ mục đích du lịch, lưu trú nhưng được bán cùng với phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú tại hợp đồng này.

2. "Tòa nhà" là toàn bộ tòa nhà mà trong đó có phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú được mua bán do Công ty cổ phần Avatar Đà Nẵng làm chủ đầu tư, bao gồm các phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú, các phần diện tích sàn xây dựng có mục đích sử dụng khác và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại ô quy hoạch thửa đất A/A1, tờ bản đồ số QH/01, thuộc dự án Khu phức hợp Avatar Hội An, phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng.

3. "Hợp đồng" là hợp đồng mua bán phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú này và toàn bộ các phụ lục, tài liệu đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với hợp đồng này do các bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện hợp đồng này.

4. "Giá bán phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú" là tổng số tiền mua bán phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú được xác định tại Điều 3 của hợp đồng này.

5. "Bảo hành" là việc Bên bán phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú thực hiện trách nhiệm bảo hành phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú theo thỏa thuận trong hợp đồng và quy định của pháp luật để khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của hợp đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú gây ra trong khoảng thời gian bảo hành theo quy định của pháp luật nhà ở, pháp luật xây dựng và theo thỏa thuận trong hợp đồng này.

6. "Diện tích sàn xây dựng phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú" là diện tích sàn xây dựng Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú bao gồm cả phần diện tích ban công và lô gia gắn liền với phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú đó được tính từ tim tường bao, tường ngăn phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú.

7. “Diện tích sử dụng phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú” là diện tích sàn xây dựng được tính theo kích thước thông thủy của phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú: bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú và diện tích ban công, lô gia gắn liền với phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú đó; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ trong nhà chung cư và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú. Khi tính diện tích ban công, lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công, lô gia có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú đã được phê duyệt *(Chú thích: kích thước thông thủy là kích thước được đo đến mép trong của lớp hoàn thiện tường/vách/đố kính/lan can sát mặt sàn (không bao gồm các chi tiết trang trí nội thất như ốp chân tường/gờ/phào.....);* diện tích sử dụng phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú.

8. “Phần sở hữu riêng của Bên mua”: là phần diện tích bên trong Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú, phần diện tích khác; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên mua theo thỏa thuận giữa các bên tại hợp đồng này.

9. “Phần sở hữu riêng của Bên bán” là các phần diện tích bên trong và bên ngoài tòa nhà và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với các phần diện tích đó nhưng Bên bán không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên bán không phân bổ giá trị vốn đầu tư của phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên bán theo thỏa thuận giữa các bên tại hợp đồng này và theo quy định của pháp luật về nhà ở đối với trường hợp tòa nhà là nhà chung cư.

10. “Phần sở hữu chung trong Tòa nhà”:

- Khu vực công cộng: Gồm cổng ra vào, lối đi chung, cầu thang bộ, cầu thang máy, hành lang, tiền sảnh, khu vực hộp thư, nhà WC, đường nội bộ.

- Hệ thống điện; Hệ thống cấp, thoát nước; Hệ thống thông gió; Hệ thống thông tin liên lạc; Hệ thống thang máy; Hệ thống camera (nếu có); Hệ thống máy phát điện; Hệ thống PCCC; Hệ thống âm thanh; Khu vực cửa, sảnh vào khu căn hộ, cửa thang máy các tầng; Hệ thống chống sét; Cầu thang thoát hiểm; Bể bơi tầng 1; Phòng tập Gym.

11. "Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Tòa nhà" là khoản tiền 2% giá mua bán Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú (không bao gồm thuế VAT) mà các bên có nghĩa vụ đóng góp để phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung trong Tòa nhà.

12. "Dịch vụ quản lý vận hành Tòa nhà" là các dịch vụ quản lý, vận hành Tòa nhà nhằm đảm bảo cho Tòa nhà hoạt động bình thường.

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

14. "Bản nội quy Tòa nhà" là bản nội quy quản lý, sử dụng Tòa nhà được đính kèm theo hợp đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được hội nghị Tòa nhà thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng Tòa nhà.

15. "Doanh nghiệp quản lý vận hành Tòa nhà" là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực thực hiện việc quản lý, vận hành tòa nhà sau khi tòa nhà được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.

16. "Giấy chứng nhận" là Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên mua căn hộ theo quy định của pháp luật đất đai.

Điều 2. Đặc điểm của Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú được mua bán

Bên bán đồng ý bán và Bên mua đồng ý mua Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú với đặc điểm như sau:

1. Đặc điểm của phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú mua bán:

a) Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú số: ……tại tầng …… (tầng có phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú), thuộc Tòa nhà …… *đường/phố (nếu có)*, thuộc phường Điện Bàn Đông thành phố Đà Nẵng;

b) Diện tích sử dụng phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú:

Diện tích sử dụng Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú là: …… m^2. Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại khoản 7 Điều 1 của hợp đồng này và là căn cứ để tính tiền mua bán Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú quy định tại Điều 3 của hợp đồng này;

Hai bên nhất trí rằng, diện tích sử dụng ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú. Bên mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú cho Bên bán theo diện tích thực tế được đo đạc khi bàn giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú; trong trường hợp diện tích sử dụng thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn so với diện tích ghi trong hợp đồng này thì giá bán Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú.

Trong biên bản bàn giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú hoặc trong phụ lục của hợp đồng, hai bên nhất trí sẽ ghi rõ diện tích sử dụng thực tế khi bàn giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú, diện tích sử dụng chênh lệch so với diện tích ghi trong hợp đồng mua bán đã ký (nếu có). Biên bản bàn giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú và phụ lục của hợp đồng mua bán Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú là một bộ phận không thể tách rời của hợp đồng này. Diện tích Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho Bên mua được xác định theo diện tích sử dụng thực tế khi bàn giao phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú).

c) Diện tích sàn xây dựng là: ……m^2. Diện tích này được xác định theo quy định tại khoản 6 Điều 1 của hợp đồng này.

d) Mục đích sử dụng phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú: Phục vụ lưu trú

đ) Năm hoàn thành xây dựng *(ghi năm hoàn thành việc xây dựng tòa Tòa nhà)*: 2027

2. Đặc điểm về đất xây dựng Tòa nhà có phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú nêu tại khoản 1 Điều này:

a) Thửa đất số: A/A1

b) Tờ bản đồ số: QH/01 do cơ quan Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Quảng Nam lập;

c) Diện tích đất sử dụng chung: 2.500 m^2

3. Giấy tờ pháp lý của phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú: Bên bán cung cấp cho Bên mua các thông tin, bản sao giấy tờ sau đây:

- Hồ sơ, giấy tờ về đất đai: Quyết định giao đất, cho thuê đất
- Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng: Giấy phép xây dựng
- Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư dự án: Giấy đăng ký đầu tư

4. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú: …… *(Ghi thông tin về việc hoàn thành xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo dự án được phê duyệt).*

Điều 3. Giá bán phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú, kinh phí bảo trì, phương thức và thời hạn thanh toán

1. Giá bán:

a) Giá bán phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m^2 diện tích sử dụng phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú (x) với tổng diện tích sử dụng Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú mua bán; cụ thể là: ……m^2 sử dụng (x) …… đồng/01 m^2 sử dụng = …… đồng. (Bằng chữ: ……).

Giá bán phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú quy định tại điểm này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Tòa nhà, trong đó:

- Giá bán (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất) là: …… đồng. (Bằng chữ ……). Giá bán trên đã bao gồm thuế giá trị gia tăng theo quy định pháp luật.

- Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Tòa nhà: Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú (kinh phí này được tính trước thuế) là: 2% giá trị Hợp đồng mua bán trước thuế giá trị gia tăng.

b) Giá bán phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú quy định tại điểm a khoản 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú. Các chi phí này Bên mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;

- Kinh phí quản lý vận hành Tòa nhà hàng tháng. Kể từ ngày bàn giao phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú cho Bên mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của hợp đồng này, Bên mua có trách nhiệm thanh toán kinh phí quản lý vận hành Tòa nhà theo thỏa thuận tại hợp đồng này;

c) Hai bên thống nhất kể từ ngày bàn giao phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú đã mua thì Bên mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán kinh phí quản lý, vận hành Tòa nhà hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp, …cho nhà cung cấp dịch vụ.

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

3. Thời hạn thanh toán:

a) Thời hạn thanh toán tiền mua phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú (không bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%): Được quy định tại Phụ lục hợp đồng.

b) Thời hạn thanh toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung tương đương 2% giá bán phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú: …/…/….

Điều 4. Chất lượng công trình

1. Bên bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Tòa nhà, trong đó có phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú nêu tại Điều 2 hợp đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú mà hai bên đã cam kết trong hợp đồng này.

2. Tiến độ xây dựng: Hai bên thống nhất Bên bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng Tòa nhà, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây: Hai bên thống nhất Bên bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú và hoàn thiện vào ngày 01/09/2027.

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 khu Tòa nhà của Bên mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.

4. 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 Tòa nhà theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày Bên bán bàn giao phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú 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; hệ thống cung cấp chất đốt; hệ thống thông tin liên lạc…

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên bán

1. Quyền của Bên bán:

a) Yêu cầu Bên mua trả tiền mua Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú 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. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại khoản 1 Điều 12 của hợp đồng này;

b) Yêu cầu Bên mua nhận bàn giao phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong hợp đồng này;

c) Được quyền từ chối bàn giao phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận của Bên mua cho đến khi Bên mua thanh toán tiền theo thỏa thuận trong hợp đồng này;

d) Có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên mua (hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú từ Bên mua) vi phạm Bản nội quy quản lý sử dụng Tòa nhà đính kèm theo hợp đồng này.

đ) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Tòa nhà 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú thì phải có thỏa thuận bằng văn bản với Bên mua;

e) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban quản lý Tòa nhà trong thời gian chưa thành lập Ban quản lý Tòa nhà; ban hành Bản nội quy Tòa nhà; thành lập Ban quản lý Tòa nhà; lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành Tòa nhà để quản lý vận hành Tòa nhà kể từ khi đưa Tòa nhà vào sử dụng cho đến khi Ban quản lý Tòa nhà được thành lập;

g) Đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú theo thỏa thuận tại Điều 15 của hợp đồng này;

h) 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;

2. Nghĩa vụ của Bên bán:

a) Cung cấp cho Bên mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Tòa nhà và thiết kế phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên mua kèm theo hợp đồng này 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa Tòa nhà có phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú;

b) Xây dựng phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây

dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú 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 Tòa nhà theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;

d) Bảo quản phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú trong thời gian chưa bàn giao cho Bên mua mua; thực hiện bảo hành phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú và Tòa nhà theo quy định tại Điều 9 của hợp đồng này;

đ) Bàn giao phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú cho Bên mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng này;

e) 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 thuế, phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú 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 sẽ 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 15 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên bán mà Bên mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo mà không có lý do chính đáng 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú bán cho Bên mua;

i) Tổ chức Hội nghị Tòa nhà lần đầu để thành lập Ban quản lý Tòa nhà nơi có Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú bán; thực hiện các nhiệm vụ của Ban quản lý Tòa nhà khi Tòa nhà chưa thành lập được Ban quản lý;

k) Hỗ trợ Bên mua làm các thủ tục thế chấp phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên mua;

l) 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 theo hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

1. m) Nộp kinh phí bảo trì 2% theo thỏa thuận giữa các bên tại hợp đồng này và theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên bán vào tài khoản mở độc lập tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật và hợp đồng này để Ban quản lý Tòa nhà tiếp nhận, quản lý sau khi Ban quản lý Tòa nhà được thành lập theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của hợp đồng này và quy định pháp luật.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên mua

1. Quyền của Bên mua:

a) Nhận bàn giao phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú quy định tại Điều 2 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 Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng này;

b) Được sử dụng chỗ để xe ô tô/xe máy trong bãi đỗ xe của Tòa nhà và phải đóng phí (nếu có) theo quy định của Ban quản lý.

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 i khoản 2 Điều 5 của hợp đồng này);

d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;

đ) Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú mua theo thỏa thuận trong hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;

e) 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú 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 hoặc trong trường hợp diện tích sử dụng phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú thực tế lớn hơn 10% so với diện tích sử dụng phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú ghi trong hợp đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú của Bên mua đối với Bên bán;

h) Yêu cầu Bên bán hỗ trợ thủ tục thế chấp phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên mua có nhu cầu thế chấp phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú tại tổ chức tín dụng;

i) Yêu cầu Bên bán nộp kinh phí bảo trì Tòa nhà theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của hợp đồng này;

2. Nghĩa vụ của Bên mua

a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2% theo thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú của Bên bán;

b) Nhận bàn giao phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú theo thỏa thuận trong hợp đồng này;

c) Kể từ ngày bàn giao phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú, Bên mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú đã mua 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;

d) Kể từ ngày bàn giao phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú, kể cả trường hợp Bên mua chưa vào sử dụng phần diện tích

sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú thì phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú sẽ được quản lý và bảo trì theo nội quy quản lý sử dụng Tòa nhà và Bên mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản nội quy quản lý sử dụng Tòa nhà;

đ) Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 của hợp đồng này;

e) 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, lệ phí khác phát sinh do nhu cầu sử dụng của Bên mua theo quy định;

g) Thanh toán kinh phí quản lý vận hành Tòa nhà và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại khoản 5 Điều 11 của hợp đồng này, kể cả trường hợp Bên mua không sử dụng phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú đã mua;

h) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng Tòa nhà theo quy định pháp luật và Bản nội quy quản lý sử dụng Tòa nhà đính kèm theo hợp đồng này;

i) Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành Tòa nhà;

k) Sử dụng phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú đúng mục đích theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận trong hợp đồng này;

l) 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;

m) 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 Tòa nhà;

Điều 7. Thuế và các khoản phí, lệ phí liên quan

1. Bên mua phải thanh toán lệ phí trước bạ, các loại thuế, phí và lệ phí có liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật khi Bên bán làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú kể từ thời điểm nhận bàn giao phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú.

2. Bên mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại phí, lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú đã mua cho người khác.

3. Bên bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên bán cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

Điều 8. Giao nhận phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú

1. Điều kiện giao nhận phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú: Bên bán xây dựng xong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú theo thiết kế, Bên mua đóng đủ tiền mua công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú theo thỏa thuận trong hợp đồng.

2. Bên bán bàn giao phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú cho Bên mua vào ngày 15 tháng 09 năm 2027.

Việc bàn giao phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá 90 ngày, kể từ thời điểm đến hạn bàn giao phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú cho Bên mua; Bên bán phải có văn bản thông báo cho Bên mua biết lý do chậm bàn giao phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú.

Trước ngày bàn giao phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú là 15 ngày, Bên bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú.

3. Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú được bàn giao cho Bên mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà các bên đã thỏa thuận theo hợp đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm e khoản 1 Điều 5 của hợp đồng này.

4. Vào ngày bàn giao phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú theo thông báo, Bên mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú so với thỏa thuận trong hợp đồng này, cùng với đại diện của Bên bán đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú và ký vào biên bản bàn giao phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú.

Trường hợp Bên mua hoặc người được Bên mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch,

lưu trú theo thông báo của Bên bán trong thời hạn 15 ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại điểm g khoản 1 Điều 6 của hợp đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú theo thông báo của Bên bán được xem như Bên mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú theo thực tế và Bên bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú theo hợp đồng, Bên mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú; việc từ chối nhận bàn giao phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú như vậy sẽ được coi là Bên mua vi phạm hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12 của hợp đồng này.

5. Kể từ thời điểm hai bên ký biên bản bàn giao phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú, Bên mua được toàn quyền sử dụng phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú mua, kể cả trường hợp Bên mua có sử dụng hay chưa sử dụng phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú này.

Điều 9. Bảo hành

1. Bên bán có trách nhiệm bảo hành phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú đã bán theo theo thỏa thuận trong hợp đồng và quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật khác có liên quan và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.

2. Khi bàn giao phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú cho Bên mua, Bên bán phải thông báo và cung cấp cho Bên mua 01 bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình Tòa nhà vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các bên xác định thời điểm bảo hành.

3. Nội dung bảo hành phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú trong Tòa nhà có mục đích sử dụng hỗn hợp bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây

dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú (dầm, cột, trần sàn, mái, tường, các phần ốp, lát, trát), các thiết bị gắn liền với phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú 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 Tòa nhà. Đối với các thiết bị khác gắn với phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 30 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú. 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. Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn theo quy định của pháp luật về xây dựng. Thời gian bảo hành được tính từ ngày Bên bán ký biên bản nghiệm thu Tòa nhà đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Cụ thể như sau: Thời gian bảo hành 24 tháng.

6. Bên bán không thực hiện bảo hành phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú trong các trường hợp sau đây:

a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;

b) Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;

c) Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;

d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này;

đ) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú do Bên mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên bán;

7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú thuộc trách nhiệm của Bên mua. Việc bảo trì phần sở hữu chung trong Tòa nhà được thực hiện theo quy định của pháp luật.

Điều 10. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

1. Trường hợp Bên mua có nhu cầu thế chấp công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú đã mua 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. Trong trường hợp Bên mua chưa nhận bàn giao công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú từ Bên bán mà Bên mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng hợp đồng này cho bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng trình tự, thủ tục chuyển nhượng hợp đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Bên bán không được thu thêm bất kỳ một khoản kinh phí nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng cho Bên mua.

3. Hai bên thống nhất rằng, Bên mua chỉ được chuyển nhượng hợp đồng mua công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản cụ thể:

- Chưa nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai;
- Hợp đồng mua bán công trình xây dựng không có tranh chấp đang được cơ quan có thẩm quyền thông báo, thụ lý, giải quyết theo quy định của pháp luật hoặc có tranh chấp về hợp đồng nhưng đã được cơ quan có thẩm quyền giải quyết bằng bản án, quyết định, phán quyết đã có hiệu lực pháp luật;
- Công trình xây dựng thuộc hợp đồng mua bán không thuộc diện bị kê biên, thế chấp để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp được bên nhận thế chấp đồng ý;
- Có hợp đồng mua bán được xác lập theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.
- Bên mua đã thanh toán đầy đủ tiền cho Bên bán theo thỏa thuận.

4. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, người mua lại công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên mua theo thỏa thuận trong hợp đồng này.

Điều 11. Phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và việc sử dụng Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú

1. Bên mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú đã mua theo thỏa thuận của hợp đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú này theo thỏa thuận; có quyền sở hữu, sử dụng chung đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong Tòa nhà quy định tại khoản 3 Điều này.

2. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên bán bao gồm:……

3. Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong Tòa nhà bao gồm:

- Khu vực công cộng: Gồm cổng ra vào, lối đi chung, cầu thang bộ, cầu thang máy, hành lang, tiền sảnh, khu vực hộp thư, nhà WC, đường nội bộ.
- Hệ thống điện; Hệ thống cấp, thoát nước; Hệ thống thông gió; Hệ thống thông tin liên lạc; Hệ thống thang máy; Hệ thống camera (nếu có); Hệ thống máy phát điện; Hệ thống PCCC; Hệ thống âm thanh; Khu vực cửa, sảnh vào khu căn hộ, cửa thang máy các tầng; Hệ thống chống sét; Cầu thang thoát hiểm; Bể bơi tầng 1; Phòng tập Gym.

5. Hai bên nhất trí thỏa thuận mức kinh phí quản lý vận hành tòa nhà như sau:

a) Tính từ thời điểm Bên bán bàn giao phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú cho Bên mua theo quy định tại Điều 8 của hợp đồng này đến thời điểm Ban quản lý tòa nhà được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành tòa nhà với đơn vị quản lý vận hành là: 25.000 đồng/m^2/tháng. Mức kinh phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm. Bên mua có trách nhiệm đóng khoản kinh phí này hàng tháng cho Bên bán theo thông báo của Ban quản lý.

b) Sau khi Ban quản lý tòa nhà được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức phí và việc đóng phí quản lý vận hành tòa nhà sẽ do Hội nghị các chủ sở hữu trong tòa nhà quyết định và do Ban quản lý tòa nhà thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành tòa nhà.

Điều 12. 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 tiền mua Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú:

- Nếu quá 05 (năm) ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú theo thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này mà Bên mua không thực hiện thanh toán thì sẽ bị tính lãi suất phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán là: 0,05%/ngày (Không phẩy không năm phần trăm một ngày) được tính bắt đầu từ ngày phải thanh toán đến ngày thực trả;
- Trong quá trình thực hiện hợp đồng này, nếu tổng thời gian Bên mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này vượt quá 60 ngày thì Bên bán có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 14 của hợp đồng này.

Trong trường hợp này Bên bán được quyền bán công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên mua nhưng phải thông báo bằng văn bản cho Bên mua biết trước ít nhất 30 ngày. Bên bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên mua đã thanh toán không tính lãi suất sau khi đã khấu trừ tiền bồi thường về việc Bên mua vi phạm hợp đồng này là 20% (hai mươi phần trăm) tổng giá trị hợp đồng này (chưa tính thuế) và các chi phí bán hàng mà Bên bán phải thanh toán cho bên phân phối, phát triển dự án đối với công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú đã bán cho Bên mua.

2. Hai bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên bán chậm trễ bàn giao công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú cho Bên mua:

- Nếu Bên mua đã thanh toán tiền mua công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú theo tiến độ thỏa thuận trong hợp đồng này nhưng quá thời hạn 90 ngày, kể từ ngày Bên bán phải bàn giao công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú theo thỏa thuận tại Điều 5 của hợp đồng này mà Bên bán mua vẫn chưa bàn giao công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú cho Bên mua thì Bên bán phải thanh toán cho Bên mua khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất là: 0,05%/ngày (không phẩy không năm phần trăm một ngày) trên tổng số tiền mà Bên mua đã thanh toán cho Bên bán và được tính từ ngày phải bàn giao công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú theo thỏa thuận đến ngày Bên bán bàn giao công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú thực tế cho Bên mua.

- Nếu Bên bán chậm bàn giao công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú quá 90 ngày, kể từ ngày phải bàn giao công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú theo thỏa thuận tại Điều 5 của hợp đồng này thì Bên mua có quyền tiếp tục thực hiện hợp đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú mới hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 14 của hợp đồng này.

Trong trường hợp này, Bên bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên mua đã thanh toán không tính lãi suất và bồi thường cho Bên mua khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng tương đương với 20% (hai mươi phần trăm) tổng giá trị hợp đồng này (chưa tính thuế).

3. Trường hợp đến hạn bàn giao công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú theo thông báo của Bên bán và công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong hợp đồng này mà Bên mua không nhận bàn giao thì: Trường hợp Bên mua hoặc người được Bên mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn hộ trong thời hạn 10 (mười) ngày, kể từ ngày bàn giao Căn hộ hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn hộ mà không có lý do chính đáng thì kể từ ngày bàn giao Căn hộ, Bên mua được xem là đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn hộ theo thực tế và Bên bán đã thực hiện xong nghĩa vụ bàn giao Căn hộ theo Hợp đồng này và Bên mua có nghĩa vụ thanh toán đầy đủ các khoản phải thanh toán theo quy định của Hợp đồng này cho Bên bán.

Điều 13. Cam kết của các bên

1. Bên bán cam kết:

a) Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú nêu tại Điều 2 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) Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú nêu tại Điều 2 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 thuận trong hợp đồng này;

2. Bên mua cam kết:

a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú bán;

b) Đã được Bên bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú, Bên mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của hợp đồng này cũng như các phụ lục

đính kèm. Bên mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;

c) Số tiền mua phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú 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;

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 hai bên. Hai bên sẽ thống nhất sửa đổi các điều, khoản, điểm bị tuyên vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của hai bên.

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

Điều 14. Sự kiện bất khả kháng

1. Các bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây 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 (nếu có).

c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế.

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

3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho bên còn lại biết trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng *(nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này)*. Việc bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của

mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng 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 15. Chấm dứt hợp đồng

1. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng:

a) Hai bên đồng ý chấm dứt hợp đồng. Trong trường hợp này, hai bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt hợp đồng;

b) Bên mua chậm thanh toán tiền mua công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều 11 của hợp đồng này;

c) Bên bán chậm bàn giao công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú theo thỏa thuận tại Điều 5 của hợp đồng này;

d) Trong trường hợp bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng (động đất, bão lớn, lũ lụt, sóng thần, chiến tranh, bạo loạn, chính sách pháp luật thay đổi, dịch bệnh, lệnh cấm từ Nhà nước) không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn tối đa 365 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. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt hợp đồng theo quy định tại Khoản 1 Điều này như: Hoàn trả lại tiền mua công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú, tính lãi, các khoản phạt và bồi thường thiệt hại (nếu có) do hai bên thỏa thuận.

Điều 16. Thông báo

1. Địa chỉ để các bên nhận thông báo của các bên được nêu tại địa chỉ của chủ thể hợp đồng.

2. Hình thức thông báo giữa các bên: Email và chuyển phát

3. Bên nhận thông báo là: Các bên được nêu tại chủ thể hợp đồng

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:

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

b) Vào ngày chuyển phát nhanh, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;

c) Vào ngày gửi và nhận Email;

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

Điều 17. Giải quyết tranh chấp

17.1 Mọi tranh chấp phát sinh từ việc thực hiện Hợp Đồng này trước hết được giải quyết thông qua thương lượng, hòa giải giữa Các Bên trên tinh thần hợp tác, thiện chí;

17.2 Trường hợp sau 30 (Ba mươi) ngày, kể từ ngày phát sinh tranh chấp mà việc thương lượng, hòa giải không đạt kết quả, thì tranh chấp sẽ được đưa ra giải quyết tại Tòa án nhân dân có thẩm quyền của Việt Nam theo pháp luật Việt Nam. Bản án hoặc quyết định của Tòa án có giá trị bắt buộc thi hành đối với Các Bên. Bên thua kiện sẽ phải chịu mọi khoản án phí, lệ phí cho việc giải quyết tranh chấp.

Điều 18. Hiệu lực của hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày hai bên ký hợp đồng.

2. Hợp đồng này có ... điều, với ... trang, được lập thành ... bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên mua giữ ... bản, Bên bán giữ ... 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 phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà có phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú nêu tại Điều 2 của hợp đồng này đã được phê duyệt, 01 bản nội quy quản lý sử dụng Tòa nhà, 01 bản danh mục trang thiết bị, 01 bản cam kết bên mua và bên bán, 01 bản giá và tiến độ thanh toán.

Các phụ lục đính kèm hợp đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của hai bên là nội dung không tách rời hợp đồng này và có hiệu lực thi hành đối với hai bên.

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.

BÊN MUA	**BÊN BÁN**
(Ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức mua thì đóng dấu của tổ chức)	*(Ký và ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu của doanh nghiệp)*