BRG DIAMOND RESIDENCE

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ
APARTMENT SALE CONTRACT

Số: **D023111/HĐMB/BDR**

No: D023111/HDMB/BDR

Dự án Công trình hỗn hợp dịch vụ, văn phòng và nhà ở tại lô số 1, ô đất 4.1CC đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội

Project of Complex building of service, office and residence at lot 1, land plot 4.1CC, Le Van Luong Street, Nhan Chinh ward, Thanh Xuan district, Hanoi

Giữa

Between

BÊN BÁN

The SELLER

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN HÀ NỘI

HANOI REAL ESTATE BUSINESS AND SERVICES JOINT STOCK COMPANY

Và

and

BÊN MUA

The BUYER

ÔNG CHENG, YU-CHIEH

MR. CHENG, YU-CHIEH

Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2022

Hanoi, dated on 29/10/2022

Scanned with CamScanner

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

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2022
Ha Noi, date on 29/10/2022

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

APARTMENT SALE CONTRACT

Số: D023111/HĐMB/BDR
No.: D023111/HĐMB/BDR

CĂN CỨ:

PURSUANT TO:

- Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015 của Quốc hội Nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam;

  The Civil Code No. 91/2015/QH13 dated 24/11/2015 of the National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam;

- Luật Kinh doanh Bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014 của Quốc hội Nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam;

  Law on Real Estate Trading No. 66/2014/QH13 dated 25/11/2014 of the National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam;

- Luật Nhà Ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014 của Quốc hội Nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam;

  Law on Housing No. 65/2014/QH13 dated 25/11/2014 of the National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam;

- Luật Bảo vệ người tiêu dùng số 59/2010/QH12 ngày 17/11/2010 của Quốc hội Nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam;

  Law on Protection of Consumer rights 59/2010/QH12 dated 17/11/2010 of the National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam;

- Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ hướng dẫn Luật nhà ở; sửa đổi bổ sung theo Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021;

  Decree No. 99/2015/NĐ-CP dated 20/10/2015 of the Government guiding the Law on housing; amended, supplemented by Decree No. 30/2021/NĐ-CP dated 26/3/2021;

- Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

  Decree No. 02/2022/NĐ-CP dated 06/01/2022 of the Government guiding the implementation

Scanned with CamScanner

of certain articles of the Law on Real Estate Trading;

- Nghị định số 99/2011/NĐ-CP ngày 27/10/2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;

  Decree No. 99/2011/NĐ-CP dated 27/10/2011 of the Government stipulating the details and guiding the implementation of certain articles of the Law on Protection of Consumer rights;

- Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/06/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; sửa đổi bổ sung theo thông tư 07/2021/TTBXD ngày 30/6/2021;

  Circular No. 19/2016/TT-BXD dated 30/06/2016 of the Ministry of Construction guiding certain contents of the Law on Housing and Decree No. 99/2015/NĐ-CP dated 20/10/2015 of the Government stipulating the details and guiding the implementation of certain articles of the Law on Housing; amended, supplemented by Circular No. 07/2021/TTBXD dated 30/6/2021;

- Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư; sửa đổi, bổ sung theo các Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016; Thông tư 06/2019/TT-BXD ngày 31/10/2019; Thông tư 07/2021 ngày 30/6/2021;

  Circular No. 02/2016/TT-BXD dated 15/02/2016 of the Ministry of Construction promulgating the Regulations for monitoring, managing Apartment buildings; amended, supplemented by Circular No. 28/2016/TT-BXD dated 15/12/2016; Circular 06/2019/TT-BXD dated 31/10/2019; Circular 07/2021 dated 30/6/2021;

- Văn bản số 8836/SXD-QLN ngày 27/09/2019 của Sở Xây dựng Thành phố Hà Nội về việc đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai;

  Document No. 8836/SXD-QLN dated on September 27th, 2019 of the Ministry of Construction of Hanoi city on the satisfaction of the conditions to sell off-plan houses;

- Các Quyết định/Văn bản liên quan đến tính pháp lý của Dự án được cơ quan có thẩm quyền cấp, bao gồm:

  Decisions/Documents relating to the legality of the Project issued by competent authorities, which include:

  + Cam kết bảo lãnh ngày 02/03/2021 của Ngân hàng TMCP Đông Nam Á.

    Guarantee commitment dated on March 2nd, 2021 of the Southeast Asia Commercial Joint Stock Bank;

  + Giấy Chứng nhận đầu tư số 01121001761 ngày 19/12/2014 về việc được phép thực hiện dự án đầu tư Công trình hỗn hợp dịch vụ, văn phòng và nhà ở tại lô số 1, ô đất 4.1-CC đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội cấp cho Công ty Cổ phần Dịch vụ và Kinh doanh Bất động sản Hà Nội.

    Investment Certificate No. 01121001761 dated on December 19th, 2014 regarding permission to perform Project of Complex building of service, office and residence at lot 1, land plot 4.1CC, Le Van Luong Street, Nhan Chinh ward, Thanh Xuan district, Hanoi issued to Hanoi Real-Estate Business and Services Joint Stock Company;

Scanned with CamScanner

- Căn cứ nhu cầu và khả năng của hai Bên.

  Pursuant to the needs and capabilities of Parties.

Các Bên dưới đây gồm:

Parties below include:

I. BÊN BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ (sau đây gọi tắt là Bên bán)

SELLER OF THE APARTMENT (hereinafter referred to as Seller):

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN HÀ NỘI

HANOI REAL ESTATE BUSINESS AND SERVICES JOINT STOCK COMPANY

Trụ sở chính	:	Số 324 phố Tây Sơn, phường Ngã Tư Sở, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội
Head Office		*No. 324, Tay Son Street, Nga Tu So Ward, Dong Da district, Hanoi*
Điện thoại	:	024 356 43 666
Telephone		*024 356 43 666*
Fax	:	024 356 42 777
Tài khoản số	:	01100018000784 tại Ngân hàng TMCP Đông Nam Á – CN Láng Hạ
Account No.		*01100018000784 at Southeast Asia Commercial Joint Stock Bank – Lang Ha Branch*
Mã số thuế	:	0101437004
Tax code		*0101437004*
Người đại diện theo pháp luật	:	**Bà Đặng Thị Hà Nguyên**
Legal Representative		***Ms. Dang Thi Ha Nguyen***
Chức vụ	:	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Title		*Chairperson of the Board of Directors*

II. BÊN MUA CĂN HỘ CHUNG CƯ (sau đây gọi tắt là Bên mua)

BUYER OF THE APARTMENT (hereinafter referred to as Buyer):

Họ và tên	:	**CHENG, YU-CHIEH**
Full name	:	***CHENG, YU-CHIEH***
Thẻ căn cước công dân/Hộ chiếu số	:	351306199 cấp ngày 20/11/2018 tại Ministry of Foreign Affairs
ID Card/Passport No	:	*351306199 issued on 20/11/2018 by Ministry of Foreign Affairs*
Địa chỉ liên hệ	:	LotCN05, Đồng Văn III Supporting Industrial Zone, Xã Hoàng Đông, Huyện Duy Tiên, Tỉnh Hà Nam

Scanned with CamScanner

Contact address	:	*LotCN05, Dong Van III Supporting Industrial Zone, Hoang Dong, Duy Tien, Ha Nam*
Điện thoại	:	0858397355
Telephone	:	*0858397355*
Email	:	S001011220@gmail.com
Tài khoản số	:	2033785-001 tại Ngân hàng IVB
Account number	:	*2033785-001 at Bank of IVB*

Hai Bên đồng ý ký kết bản Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư này với các điều, khoản sau đây:

Parties agree to mutually enter into this Apartment Sale Contract with the following articles, clauses:

Điều 1. Giải thích từ ngữ

Article 1. Definitions

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

In this Contract, the following words and phrases shall be understood as follows:

1. "**Căn hộ**" là Căn hộ có công năng sử dụng để ở và các phần diện tích có công năng sử dụng khác (nếu có) trong Nhà chung cư được bán theo Hợp đồng này, bao gồm: "Căn hộ" được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Nhà chung cư do Công ty Cổ Phần Dịch vụ và Kinh doanh Bất động sản Hà Nội đầu tư xây dựng với các thông tin, đặc điểm của Căn hộ chung cư được mô tả tại Điều 2 của Hợp đồng này và "Phần diện tích khác" trong Nhà chung cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ và các phần diện tích khác mà Bên mua sẽ mua từ Bên bán theo thỏa thuận giữa các bên tại Hợp đồng này; "phần diện tích khác" là các phần diện tích trong Nhà chung cư không nằm trong diện tích sàn xây dựng Căn hộ nhưng được bán cùng với Căn hộ tại Hợp đồng này.

   *"**Apartment**" means the Apartment with residential use and other functional areas (if any) in the Apartment Building sold under this Contract, including: "Apartment" built under closed-type structure according to the approved design of the Apartment Building invested by Hanoi Real Estate Business and Services Joint Stock Company with the information and specifications of the Apartment described in Article 2 of this Contract and "Other areas" in the Apartment Building (if any) and technical equipment for private use attached to the Apartment and other areas that the Buyer shall purchase from Seller pursuant the agreement between the parties in this Contract; "other area" means the areas in the Apartment Building that are not included in the construction floor area of the Apartment but are sold together with the Apartment in this Contract.*

2. "**Nhà chung cư**" là toàn bộ Nhà chung cư có Căn hộ mua bán do Công ty Cổ Phần Dịch vụ và Kinh doanh Bất động sản Hà Nội làm Chủ đầu tư, bao gồm các Căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại ô quy hoạch số 4.1CC đường Lê Văn Lương thuộc dự án Công trình hỗn hợp dịch vụ, văn phòng và nhà ở, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

   *"**Apartment Building**" means the entire Apartment Building with the Apartment for sale and*

Scanned with CamScanner

purchase by Hanoi Real Estate Business and Services Joint Stock Company as the Investor, including Apartments, business, and commercial areas and common utility works of the building, including the premises (if any) which are built in the planning plot No 4.1CC, Le Van Luong Street under the Project of Complex building of service, office and residence, Nhan Chinh ward, Thanh Xuan district, Hanoi.

3. "**Hợp đồng**" là Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư 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.
*"**Contract**" means this Apartment Sale Contract and all its appendices and attached documents as well as any written amendments and supplements to this Contract made and signed by the parties during the performance of this Contract.*

4. "**Giá bán căn hộ**" là tổng số tiền bán Căn hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp đồng này
*"**Apartment selling price**" is the total selling price of the Apartment as determined in Article 3 of this Contract.*

5. "**Bảo hành nhà ở**" là việc Bên bán căn hộ chung cư thực hiện trách nhiệm bảo hành Căn hộ chung cư theo quy định của Điều 20 Luật Kinh doanh bất động sản 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 Căn hộ 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.
*"**Housing warranty**" means that the Seller of the Apartment assume the responsibility to provide the Apartment warranty according to the provisions of Article 20 of the Law on Real Estate Trading in order to remedy, repair or replace the items listed in Article 9 of this Contract when they are damaged, defective or operated abnormally and not caused by the fault of the Apartment user during the warranty period as prescribed by the Law on Housing, Law on Construction and pursuant to this Contract.*

6. "**Diện tích sàn xây dựng căn hộ**" là diện tích sàn xây dựng của Căn hộ bao gồm cả phần diện tích ban công và lô gia gắn liền với Căn hộ đó được tính từ tim tường bao, tường ngăn Căn hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn hộ.
*"**Construction floor area of the apartment**" is the construction floor area of the Apartment, including the area of the balcony and the loggia attached to the Apartment, calculated from the center of the surrounding walls, dividing walls of the Apartment, including the floor area with columns, technical boxes located inside the Apartment.*

7. "**Diện tích sử dụng căn hộ**" là diện tích sàn xây dựng được tính theo kích thước thông thủy của Căn hộ: bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn hộ và diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn hộ đó; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các Căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn hộ. Khi tính diện tích ban công, lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công, lô gia có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ đã được phê duyệt *(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 Căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua Căn hộ.
*"**Apartment usable area**" is the construction floor area calculated according to the clearance dimensions of the Apartment: including the area of walls separating the rooms inside the Apartment and the area of balconies and loggias attached to the Apartment; excluding the surrounding walls, dividing walls of the Apartments and the floor area with columns and*

Scanned with CamScanner

technical boxes located inside the Apartment. When calculating the area of the balcony or loggia, the entire floor area is calculated. In case the balcony or loggia has a common wall area, the calculations shall be made from the inner edge of the common wall which is clearly shown in the approved floor plan drawing of the apartment (clearance dimensions are the dimensions measured to the inside edge of completion layer of the wall/glass transom/banister close to the floor (excluding interior decoration details such as skirting boards/ledges/moldings.....)); The Apartment usable area is recorded in the Certificate issued to the Buyer of the Apartment.

8. "**Phần sở hữu riêng của Bên mua**" là phần diện tích bên trong Căn hộ, bên trong phần diện tích khác trong Nhà chung cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ, phần diện tích khác; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên mua theo quy định của Luật Nhà ở.

*"**Buyer's private ownership area**" is the area inside the Apartment, inside other areas in the Apartment Building (if any) and the technical equipment for private use attached to the Apartment, other areas; these areas are recognized as the private property of the Buyer in accordance with the Law on Housing.*

9. "**Phần sở hữu riêng của Bên bán**" là các phần diện tích bên trong và bên ngoài Nhà chung cư 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 Căn hộ; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên bán theo quy định của Luật Nhà ở.

*"**Seller's private ownership area**" means the areas inside and outside the Apartment Building and the system of technical equipment attached to those areas which Seller does not sell but keeps for use or business and Seller does not allocate the investment value of these privately owned areas to the Apartment selling price; These areas are recognized as the private property of the Seller in accordance with the Law on Housing.*

10. "**Phần sở hữu chung của Nhà chung cư**" là phần diện tích còn lại của Nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu trong Nhà chung cư và các thiết bị sử dụng chung cho Nhà chung cư đó theo quy định của Luật Nhà ở; bao gồm các phần diện tích, các hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng được quy định tại khoản 2 Điều 100 của Luật Nhà ở và các phần diện tích khác được các bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11 của Hợp đồng này.

*"**Shared ownership area of the Apartment Building**" means the remaining area of the Apartment Building apart from the areas privately owned by the owners in the Apartment Building and the equipment used in common for the Apartment Building in accordance with provisions of the Law on Housing; including the areas, equipment systems, technical infrastructure systems, public works specified in Clause 2, Article 100 of the Law on Housing and other areas specifically agreed upon by the parties in Article 11 of this Contract.*

11. "**Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư**" là khoản tiền 2% giá trị Căn hộ; khoản tiền này được tính vào tiền bán Căn hộ và được tính trước thuế để nộp nhằm phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư.

*"**Maintenance fee of the shared ownership area of the Apartment Building**" is 2% of the value of the Apartment; This amount is included in the sale price of the Apartment and is calculated before tax to pay for the maintenance of the shared ownership area of the Apartment.*

12. "**Dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư**" là các dịch vụ quản lý, vận hành Nhà chung cư nhằm đảm bảo cho Nhà chung cư hoạt động bình thường.

Scanned with CamScanner

*"**Apartment Building Management and Operation Services**" means the management and operation services of the Apartment Building to ensure the normal operation of the Apartment Building.*

13. "**Bảo trì Nhà chung cư**" là việc duy tu, bảo dưỡng nhà ở theo định kỳ và sửa chữa khi có hư hỏng nhằm duy trì chất lượng Nhà chung cư; hoạt động bảo trì Nhà chung cư bao gồm việc kiểm tra, quan trắc, kiểm định chất lượng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa định kỳ và sửa chữa lớn phần xây dựng Nhà chung cư; 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, cụm Nhà chung cư.
*"**Maintenance of Apartment Building**" means periodic maintenance and repairs of houses and repairs when there is damage in order to maintain the quality of the Apartment Building; Maintenance activities of the Apartment Building include inspection, monitoring, quality assurance, minor repairs, periodic repairs and major repairs of the construction of the Apartment Building; inspect and maintain the fire prevention and fighting safety system; replace components or equipment for common use of the building, Apartment complex.*

14. "**Bản nội quy Nhà chung cư**" là bản nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư kèm theo Hợp đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội nghị Nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở.
*"**Apartment Building Internal Regulations**" means the internal regulations on management and use of the Apartment Building attached to this Contract and all amendments and supplements passed by the Apartment Building Conference during the management and use of the houses.*

15. "**Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư**" là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà chung cư sau khi Nhà chung cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.
*"**Apartment Building Management and Operation Unit**" means an organization or enterprise that has the function and capacity to perform the management and operation of the Apartment Building after the Apartment Building is completed and put into use.*

16. "**Giấy chứng nhận**" là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên mua Căn hộ theo quy định của Pháp luật đất đai.
*"**Certificate**" means the Certificate of land use rights and ownership of houses and other land-attached assets issued by the competent state agency to the Buyer of the Apartment in accordance with the Land Law.*

17. "**Dự án**" là Dự án Công trình hỗn hợp dịch vụ, văn phòng và nhà ở tại lô số 1, ô đất 4.1CC đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội do Công ty Cổ Phần Dịch vụ và Kinh doanh Bất động sản Hà Nội làm Chủ đầu tư.
*"**Project**" is the Project of Complex building of service, office and residence at lot 1, land plot 4.1CC, Le Van Luong Street, Nhan Chinh ward, Thanh Xuan district, Hanoi with Hanoi Real Estate Business and Services Joint Stock Company as the Investor.*

18. "**Sự kiện bất khả kháng**" là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi Bên hoặc các Bên trong Hợp đồng không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là sự kiện bất khả kháng được các bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 14 của Hợp đồng.
*"**Force majeure event**" means an objectively occurring event that either Party or the Contracting Parties cannot foresee and cannot overcome in order to perform its obligations under the Contract, despite having taken all necessary measures within its ability. Cases that*

Scanned with CamScanner

are considered force majeure events are specifically agreed upon by the parties in Article 14 of the Contract.

19. "**Pháp luật**" là các văn bản quy phạm Pháp luật có hiệu lực theo quy định của pháp luật Nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam mà các Bên thỏa thuận áp dụng để điều chỉnh Hợp đồng này hoặc có liên quan đến Hợp đồng này và các quy định không nêu tại Hợp đồng này nhưng các Bên buộc phải tuân thủ theo quy định của Pháp luật Việt Nam.
*"**Law**" means legal documents in force in accordance with the laws of the Socialist Republic of Vietnam that the Parties agree to apply to govern this Contract or related to this Contract and provisions not mentioned in this Contract but the Parties are required to comply with pursuant to the provisions of Vietnamese Law.*

20. "**Ngày làm việc**" là bất kỳ ngày nào trừ thứ Bảy, chủ Nhật và các ngày nghỉ lễ, tết theo quy định của Pháp luật.
*"**Business Day**" means any day excluding Saturday, Sunday and public holidays, Tet holidays pursuant to the Law.*

21. **"Ngày bàn giao thực tế"** là ngày các Bên ký kết Biên bản bàn giao Căn hộ hoặc ngày Bên mua được coi là chính thức nhận bàn giao Căn hộ theo quy định tại Hợp đồng.
*"**Actual handover date**" is the date the Parties sign the Minutes of handing over the Apartment or the date the Buyer is considered to have officially taken over the Apartment according to the provisions of the Contract.*

22. **"Biên bản bàn giao Căn hộ"** là Biên bản được ký kết giữa Bên bán và Bên mua hoặc người đại diện theo ủy quyền của Bên mua để xác nhận việc giao nhận Căn hộ theo quy định của Hợp đồng.
*"**Minutes of Apartment Handover**" means the Minutes signed between the Seller and the Buyer or the Buyer's authorized representative to confirm the handover of the Apartment in accordance with the provisions of the Contract.*

23. "**Chủ đầu tư**" là Công ty Cổ Phần Dịch vụ và Kinh doanh Bất động sản Hà Nội (Bên bán).
*"**Investor**" means Hanoi Real Estate Business and Services Joint Stock Company (Seller).*

Điều 2. Đặc điểm của Căn hộ mua bán

Article 2. Specifications of the Apartment for sale

Bên bán đồng ý bán và Bên mua đồng ý mua Căn hộ chung cư với đặc điểm như sau:

The Seller agrees to sell and the Buyer agrees to buy the Apartment with the following specifications:

1. Đặc điểm của Căn hộ mua bán:
Specifications of Apartment for sale:

a) Căn hộ số: D023111 tại tầng (tầng có Căn hộ): 31, Công trình hỗn hợp dịch vụ, văn phòng và nhà ở tại lô số 1, ô đất 4.1CC đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.
Apartment No.: D023111 on 31 floor (floor with the Apartment), Complex building of service, office and residence at lot 1, land plot 4.1CC, Le Van Luong Street, Nhan Chinh ward, Thanh Xuan district, Hanoi.

b) Diện tích sử dụng Căn hộ là: 106,2 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 Căn hộ quy định tại Điều 3 của Hợp đồng này;
The Apartment usable area is: 106,2 m^2. This area is calculated according to the clearance

Scanned with CamScanner

dimensions (collectively referred to as the clearance area) according to the provisions of Clause 7 Article 1 of this Contract and is the basis for calculating the selling price of the Apartment specified in Article 3 of this Contract;

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 Căn hộ. Bên mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua Căn hộ cho Bên bán theo diện tích thực tế khi bàn giao Căn hộ; trong trường hợp diện tích sử dụng thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn 1% (một phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp đồng này thì hai Bên không phải điều chỉnh lại giá bán Căn hộ. Nếu diện tích sử dụng thực tế chênh lệch vượt quá 1% (một phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp đồng này thì giá bán Căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao Căn hộ.

The Parties agree that the usable area stated at this point is only an estimate and can increase or decrease according to the actual measurement at the time of handing over the Apartment. The Buyer is responsible for paying the purchase price of the Apartment to the Seller according to the actual area upon handing over the Apartment; in case the actual usable area is higher or lower than 1% (one percent) compared to the area stated in the Contract, the Parties do not have to adjust the Apartment selling price. If the actual usable area difference exceeds 1% (one percent) compared to the area stated in this Contract, the Apartment selling price will be adjusted according to the actual measured area when handing over the Apartment.

Trong biên bản bàn giao Căn hộ hoặc trong phụ lục của Hợp đồng, hai Bên nhất trí sẽ ghi rõ diện tích sử dụng thực tế khi bàn giao Căn hộ, diện tích sử dụng chênh lệch so với diện tích ghi trong Hợp đồng mua bán đã ký (nếu có). Biên bản bàn giao Căn hộ và phụ lục của Hợp đồng mua bán Căn hộ là một bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng này. Diện tích Căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho Bên mua được xác định theo diện tích sử dụng thực tế khi bàn giao Căn hộ;

In the Minutes of handing over the Apartment or in the appendices to the Contract, Parties agree to specify the actual usable area when handing over the Apartment, the difference in usable area compared to the area in the signed Sale Contract (if any). The Apartment Handover Minutes and the appendices of the Apartment Sale Contract are integral parts of this Contract. The Area of the Apartment is recorded in the Certificate issued to the Buyer and is determined according to the actual usable area upon handing over the Apartment;

c) Diện tích sàn xây dựng là: 108,68 m^2. Diện tích này được xác định theo quy định tại khoản 6 Điều 1 của Hợp đồng này;
Construction floor area is: 108,68 m2. This area is determined pursuant to the provisions in clause 6 Article 1 of this Contract;

d) Mục đích sử dụng Căn hộ: để ở.
Usage purpose of the Apartment: for residence.

e) Năm dự kiến hoàn thành xây dựng: **Dự kiến Quý IV/2022**
Expected year of completion of construction: **Expected in 4th Quarter of 2022**

2. Đặc điểm về đất xây dựng Nhà chung cư có Căn hộ nêu tại khoản 1 Điều này:
Specifications of the construction ground of the Apartment Building with the Apartment mentioned in clause 1 of this Article:

a) Lô số 1, ô đất 4.1CC đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.
Lot 1, land plot 4.1CC, Le Van Luong Street, Nhan Chinh ward, Thanh Xuan district, Hanoi

Scanned with CamScanner

b) Tờ bản đồ số: Theo thông tin ghi nhận tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ692174 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 03/03/2008.
Map No.: According to the information recorded in the Land use right certificate No AĐ692174 issued by People's Committee of HaNoi city on 03/03/2008.

c) Diện tích đất sử dụng chung: 8004 m^2.
Common-use land area: 8004 m^2.

3. Giấy tờ pháp lý của Căn hộ: Bên bán cung cấp cho Bên mua các thông tin, bản sao các giấy tờ sau đây:
Legal papers of the Apartment: Seller provides to Buyer information, copies of the following papers:

a) Hồ sơ, giấy tờ về đất đai: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ692174 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 03/03/2008.
Dossier, papers regarding the land: Land use right certificate No AĐ692174 issued by People's Committee of HaNoi city on 03/03/2008.

b) Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng: Giấy phép xây dựng số 16/GPXD-SXD do Sở Xây Dựng thành phố Hà Nội cấp ngày 16/03/2016.
Dossier, papers regarding construction: Construction permits No 16/GPXD-SXD issued by HaNoi Department of Construction on 16/03/2016.

c) Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư Dự án: Giấy chứng nhận đầu tư số 01121001761 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 19/12/2014.
Dossier, papers regarding the Project investment: Investment Certificate No 01121001761 issued by People's Committee of HaNoi city on 19/12/2014.

d) Các thông tin, giấy tờ khác:
Other information, papers:
+ Cam kết bảo lãnh ngày 02/03/2021 của Ngân hàng TMCP Đông Nam Á.
Guarantee commitment dated on March 2nd, 2021 of the Southeast Asia Commercial Joint Stock Bank;
+ Văn bản số 8836/SXD-QLN ngày 27/09/2019 của Sở Xây dựng Thành phố Hà Nội về việc đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai.
Document No. 8836/SXD-QLN dated on September 27th, 2019 of the Ministry of Construction of Hanoi city on the satisfaction of the conditions to sell off-plan houses;

4. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Căn hộ: Đang thi công xây dựng theo tiến độ Dự án.
Status of infrastructure works and services related to the Apartment: In the course of construction according to the Project progress.

5. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà, công trình xây dựng (nếu có): theo Nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm Hợp đồng này.
Restrictions on ownership, usage of the house, construction works (if any): according to internal rules of management and use of apartments attached to this Contract.

6. Các thông tin khác (nếu có):.....
Other information (if any): .....

Điều 3. Giá bán Căn hộ, kinh phí bảo trì, phương thức và thời hạn thanh toán

Article 3. Apartment selling price, maintenance fee, method and schedule of payment

1. Giá bán Căn hộ:
Apartment selling price:

Scanned with CamScanner

a) Giá bán Căn hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m^2 Diện tích sử dụng Căn hộ (x) với tổng Diện tích sử dụng Căn hộ mua bán; cụ thể là: 106,2 m^2 sử dụng (x) 73.539.262 đồng/1 m^2 sử dụng = **7.809.869.575** đồng. (Bằng chữ: ***Bảy tỷ, tám trăm lẻ chín triệu, tám trăm sáu mươi chín nghìn, năm trăm bảy mươi lăm đồng.***).

*The Apartment selling price is calculated according to the formula taking the unit price of 01 m^2 of the Apartment usable area (x) with the total Apartment usable area for sale; specifically: 106,2 m^2 of usable area (x) 73.539.262 dong/1 m^2 of usable area = **7.809.869.575** dong. (In words: Seven billion eight hundred and nine million eight hundred and sixty nine thousand five hundred and seventy five dongs.).*

Giá bán Căn hộ 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 Nhà chung cư, trong đó:

The Apartment selling price specified in this point includes the value of land use rights, land use levy, value added tax and Maintenance fee for the shared ownership area of the Apartment Building, of which:

- Giá bán (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất) là: **6.982.048.721** đồng (Bằng chữ: ***Sáu tỷ, chín trăm tám mươi hai triệu, không trăm bốn mươi tám nghìn, bảy trăm hai mươi mốt đồng.***)

  Selling price (value of land use rights, land use levy included) is: ***6.982.048.721*** *dong (In words: Six billion nine hundred and eighty two million forty eight thousand seven hundred and twenty one dongs.)*

- Thuế giá trị gia tăng: **688.179.879** đồng; khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của Pháp luật. (Bằng chữ: ***Sáu trăm tám mươi tám triệu, một trăm bảy mươi chín nghìn, tám trăm bảy mươi chín đồng.***)

  Valued added tax: ***688.179.879*** *dong; this tax amount does not calculate on the land use levy submitted to the State pursuant to provisions of Law. (In words: Six hundred and eighty eight million one hundred and seventy nine thousand eight hundred and seventy nine dongs.)*

- Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư bằng 2% Giá bán Căn hộ (kinh phí này được tính trước thuế) là: **139.640.975** đồng. (Bằng chữ: ***Một trăm ba mươi chín triệu, sáu trăm bốn mươi nghìn, chín trăm bảy mươi lăm đồng.***)

  The Maintenance fee of the shared ownership area of the Apartment Building is equal to 2% of the Apartment selling price (this expense is calculated before tax) is: ***139.640.975*** *dong. (In words: One hundred and thirty nine million six hundred and forty thousand nine hundred and seventy five dongs.)*

b) Giá bán Căn hộ quy định tại Điểm a Khoản này không bao gồm các khoản sau: *The Apartment selling price in Point a of this Clause does not include the following amounts*:

- 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;
  Registration fees, charges and fees in accordance with the provisions of the Law relating to the performance of the procedures to apply for the Certificate for the Buyer. These registration fees, charges and fees shall be paid by the Buyer;

- Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn hộ gồm: dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên mua sử dụng cho riêng Căn hộ. Các chi phí này Bên mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;

Scanned with CamScanner

Expenses for connecting, installing equipment and using services for the Apartment include: postal services, telecommunications, television and other services that the Buyer uses for the Apartment alone. These expenses are paid by the Buyer directly to the service provider;

- Kinh phí quản lý vận hành Nhà chung cư hàng tháng. Kể từ ngày bàn giao Căn hộ 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 Nhà chung cư theo thỏa thuận tại Hợp đồng này;
Monthly management and operation expenses of the Apartment Building. From the date of handing over the Apartment to the Buyer as agreed in Article 8 of this Contract, the Buyer is responsible for paying the expenses for management and operation of the Apartment Building as agreed in this Contract;

- Giá trị phần Diện tích sử dụng Căn hộ chênh lệch vượt quá 1% (một phần trăm) giữa Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế được đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn hộ so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng được quy định tại Khoản 5 Điều này.
Value of the difference in the Apartment usable area exceeding 1% (one percent) between the actual Apartment usable area measured at the time of handing over the Apartment and the Apartment usable area stated in the Contract specified in Clause 5 of this Article.

c) Hai bên thống nhất kể từ ngày bàn giao Căn hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn hộ 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 Nhà chung cư 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.
Parties agree that from the date of handing over the Apartment and throughout the term of ownership and use of the purchased Apartment, the Buyer must fufil financial obligations according to current regulations, pay monthly management and operation expenses of the Apartment Building and other service fees originating from the use of utilities such as: gas, electricity, water, telephone, cable television, ... for the Service Provider.

2. Phương thức thanh toán tiền mua: thanh toán bằng tiền Việt Nam, bằng tiền mặt hoặc thông qua ngân hàng theo quy định Pháp luật.
Payment method for the selling price: payment in Vietnamese dong, in cash or through a bank in accordance with the Law.

3. Thời hạn thanh toán:
Payment schedule:

Stt *No.*	**Tiến độ** *Progress*	**Tỷ lệ thanh toán** *Payment rate*	**Thời hạn** *Schedule*	**Số tiền thanh toán** *Payment amount*
1	Thanh toán lần 1 *First payment installment*	10% Giá bán Căn hộ (đã bao gồm thuế VAT không bao gồm kinh phí bảo trì) *10% of the Apartment selling price (including VAT and excluding*	Ngay khi ký Hợp đồng và trong vòng 10 ngày kể từ ngày ký thỏa thuận đặt cọc. Ngày ký Hợp đồng là ngày Bên mua thanh toán đủ 10% Giá bán Căn hộ (đã bao gồm thuế VAT) và trong mọi trường hợp không chậm hơn ngày theo thông báo của Bên bán *Immediately upon signing the Contract and within 10 days from the date of signing the deposit agreement. Contract*	767.022.860

Scanned with CamScanner

		maintenance expensefee)	*signing date is the date the Buyer fully pays 10% of the Apartment selling price (VAT included) and in any case no later than the date notified by the Seller*	
2	Thanh toán lần 2 *2nd payment installment*	30% Giá bán Căn hộ (đã bao gồm thuế VAT không bao gồm kinh phí bảo trì) *30% of the Apartment selling price (including VAT and excluding maintenance fee)*	Chậm nhất ngày 15/11/2022 *No later than 15/11/2022*	2.301.068.580
3	Thanh toán lần 3 *3rd payment installment*	30% Giá bán Căn hộ (đã bao gồm thuế VAT không bao gồm kinh phí bảo trì) *30% of the Apartment selling price (including VAT and excluding maintenance fee)*	Chậm nhất ngày 15/12/2022 *No later than 15/12/2022*	2.301.068.580
4	Thanh toán lần 4 *4th payment installment*	25% Giá bán Căn hộ (đã bao gồm thuế VAT) và thuế VAT của 5% Giá bán Căn hộ còn lại + 100% Kinh phí bảo trì *25% of the Apartment selling price (VAT included) and 5% VAT on the remaining amount of the Apartment selling price + 100% of maintenance fee*	Khi nhận bàn giao Căn hộ theo Thông báo của Bên bán, dự kiến Quý IV/2022. *When the Apartment is handed over pursuant to the Announcement of Seller, expected in 4th Quarter of 2022.*	2.091.607.119

Scanned with CamScanner

5	Thanh toán lần 5 *5th payment installment*	5% Giá bán Căn hộ (không bao gồm thuế VAT) *5% of the Apartment selling price (VAT excluded)*	Khi Bên bán thông báo bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất hoặc khi Bên bán bàn giao Hồ sơ pháp lý theo quy định tại Điểm i Khoản 2 điều 5 hoặc Điểm n Khoản 2 Điều 6 của Hợp đồng (trong trường hợp Bên mua tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận) *When the Seller announces the handover of the Certificate of land use rights, ownership of houses and properties attached to the land or when the Seller hands over the legal documents as prescribed in Point i Clause 2 Article 5 or Point n Clause 2, Article 6 of the Contract (in case the Buyer carries out the procedures to apply for the Certificate by itself)*	349.102.436

4. Thời hạn thanh toán Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư 2%

Payment time limit for the Maintenance fee of 2% for the shared ownership area of the Apartment Building:

a) Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư do Bên mua thanh toán được quy định chi tiết tại Khoản 3 Điều này. Các Bên thống nhất rằng, Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư tại điều này là tạm tính và sẽ được điều chỉnh lại theo Giá bán Căn hộ tại thời điểm bàn giao.
Expense for maintenance of shared ownership area of the Apartment Building paid by the Buyer are specified in details in Clause 3 of this Article. The Parties agree that the Maintenance Fee for the shared ownership area of the Apartment Building in this article is only an estimate and will be adjusted according to the Apartment selling price at the time of handing over.

b) Quản lý và sử dụng Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư:
Management and use of Maintenance fee for the shared ownership area of the Apartment Building:

- Trong thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày thu kinh phí của Bên mua, Bên bán có trách nhiệm gửi vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm mở tại Ngân hàng TMCP Đông Nam Á – Chi nhánh Láng Hạ để tạm quản lý kinh phí này và thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có Nhà chung cư biết.
Within 07 (seven) days from the date of collection of expense from the Buyer, the Seller is responsible for transferring such amount into the savings account opened at Southeast Asia Commercial Joint Stock Bank – Lang Ha Branch to temporarily manage this funding and notify the provincial housing management agency where the Apartment is located.

- Trong thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày Ban Quản trị Nhà chung cư được thành lập, Bên bán sẽ chuyển giao kinh phí bảo trì bao gồm cả lãi tiền gửi cho Ban Quản trị để thực hiện

Scanned with CamScanner

quản lý, sử dụng theo quy định của Luật Nhà ở và có thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh biết.
Within 07 (seven) days from the date of establishment of the Apartment Building Management Board, the Seller shall transfer the maintenance fee including the interest to the Management Board for management and use in accordance with the provisions of the Law on Housing and notify the provincial housing management agency.

- Kinh phí bảo trì này chỉ được sử dụng để bảo trì các phần sở hữu chung của Nhà chung cư, không được sử dụng cho việc quản lý vận hành Nhà chung cư và các mục đích khác.
This Maintenance fee is only used for maintenance of the shared ownership areas of the Apartment Building, not for the management and operation of the Apartment Building or other purposes.

5. Thanh toán giá trị phần Diện tích sử dụng Căn hộ chênh lệch (nếu có): *Payment for the value of the difference in Apartment usable area (if any)*:

a) Căn cứ quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 2 của Hợp đồng, tại thời điểm bàn giao Căn hộ, nếu Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế chênh lệch vượt quá 1% (một phần trăm) so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng thì Giá bán Căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo Diện tích sử dụng Căn hộ đo đạc thực tế khi bàn giao Căn hộ. Theo đó, giá trị điều chỉnh của Diện tích sử dụng Căn hộ (chưa bao gồm thuế GTGT và kinh phí bảo trì) sẽ được tính theo công thức sau đây:
Pursuant to the provisions in Point b, Clause 1, Article 2 of the Contract, at the time of handing over the Apartment, if the actual Apartment usable area exceeds 1% (one percent) compared to the Apartment usable area stated in the Contract, the Apartment selling price will be adjusted according to the actual Apartment usable area measured when handing over the Apartment. Accordingly, the adjusted value of the Apartment usable area (excluding VAT and maintenance fee) shall be calculated according to the following formula:

- [Giá trị điều chỉnh của Giá bán Căn hộ = Đơn giá 1m^2 x phần Diện tích sử dụng Căn hộ chênh lệch]
[Adjustment value of the Apartment selling price = Unit price for 1m^2 x difference in the Apartment usable area]

(Đơn giá 1m^2 quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 3 của Hợp đồng này.
Unit price for 1m^2 is stipulated in Point a Clause 1 Article 3 of this Contract).

b) Trường hợp Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế lớn hơn Diện tích sử dụng Căn hộ quy định tại Hợp đồng này và Diện tích chênh lệch vượt quá 1% (một phần trăm): Bên mua sẽ thanh toán cho Bên bán Giá trị điều chỉnh trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày các Bên ký Biên bản bàn giao Căn hộ.
In case the actual Apartment usable area is larger than the Apartment usable area specified in this Contract and the difference exceeds 1% (one percent): The Buyer shall pay the Seller the Adjustment Value within 10 (ten) days from the date Parties sign the Minutes of handing over the Apartment.

c) Trường hợp Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế nhỏ hơn Diện tích sử dụng Căn hộ quy định tại Hợp đồng này và Diện tích chênh lệch vượt quá 1% (một phần trăm): Bên bán sẽ thanh toán cho Bên mua Giá trị điều chỉnh trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày các bên ký Biên bản bàn giao Căn hộ.
In case the actual Apartment usable area is smaller than the Apartment usable area specified in this Contract and the difference exceeds 1% (one percent): The Seller will pay the Buyer the Adjustment Value within 10 (ten) days from the date Parties sign the Minutes of handing over the Apartment.

Scanned with CamScanner

6. **Phương thức thanh toán:** các khoản tiền Bên mua thanh toán cho Bên bán được thực hiện bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức trả bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản:
Payment method: *the amounts paid by the Buyer to the Seller are made in Vietnamese Dong through cash payment or bank transfer*:

a) Tiền mặt nộp tại: Phòng Kế toán Bên bán
Cash payment to be made at:Accounting Department of the Seller

b) Chuyển khoản vào tài khoản:
Bank transfer:

Tên tài khoản: *Account name*:	**Công ty Cổ phần Dịch vụ và Kinh doanh Bất động sản Hà Nội** *Hanoi Real-Estate Business and Services Joint Stock Company*
Số tài khoản.: *Account No.*:	**01100018000784** *01100018000784*
Ngân hàng: *Bank*:	**TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Láng Hạ** *Southeast Asia Commercial Joint Stock Bank – Lang Ha Branch*
SWIFT code:	**SEAVVNVX**

c) Thời điểm xác định Bên mua đã thanh toán tiền là thời điểm Bên bán xuất phiếu thu về khoản tiền đã nhận thanh toán của Bên mua hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên bán. Phí thực hiện việc chuyển khoản sẽ do Bên mua chịu.
The time to determine that the Buyer has paid the money is the time the Seller issues a receipt for the amount received from the Buyer or the transfer amount is credited to the Seller's account. The fee for making the transfer shall be borne by the Buyer.

- Ngày được sử dụng trong các tiến độ thanh toán nêu trên (đối với những tiến độ được phép xác định theo ngày tháng) được hiểu là ngày bình thường (tức bao gồm cả ngày thứ 7, chủ nhật nhưng không bao gồm các ngày nghỉ lễ, nghỉ tết theo quy định của Pháp luật Việt Nam).
The date used in the above payment schedule (for those that are allowed to be determined by date) is understood as a normal day (which includes Saturday, Sunday but excludes public holidays and Tet holidays in accordance with Vietnamese Law).
- Tỷ lệ thanh toán tương ứng với tỷ lệ phần trăm (%) Giá bán Căn hộ đã bao gồm thuế VAT.
The payment rate corresponds to the percentage (%) of the Apartment selling price with VAT included.
- Khoản đặt cọc (nếu có) sẽ được khấu trừ vào số tiền thanh toán Đợt 1.
The deposit (if any) shall be deducted from the First payment installment amount.
- Đối với mỗi đợt thanh toán, Bên bán sẽ cấp hóa đơn cho Bên mua xác nhận số tiền đã nhận được.
For each payment installment, the Seller shall issue an invoice to the Buyer confirming the amount received.
- Phần diện tích chênh lệch (nếu có) được thanh toán theo thoả thuận tại Điều này.
The area difference (if any) shall be paid pursuant to the agreement in this Article.
- Bên mua có trách nhiệm thu xếp tài chính để đảm bảo việc thanh toán đầy đủ khi các điều kiện thanh toán nêu trên được đáp ứng trên thực tế hoặc theo Thông Báo của Bên bán hoặc theo quy định của Hợp đồng.
The Buyer is responsible for making financial arrangements to ensure full payment when the above payment conditions are met in reality or in accordance with the Seller's Notice or in

Scanned with CamScanner

accordance with the provisions of the Contract.

Điều 4. Chất lượng công trình nhà ở

Article 4. Quality of the apartment building

1. Bên bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà chung cư, trong đó có Căn hộ 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 Căn hộ mà hai bên đã cam kết trong Hợp đồng này.
The Seller commits to ensure the quality of the construction of the Apartment Building, including the Apartment mentioned in Article 2 of this Contract, in accordance with the approved design and to use the agreed construction materials (or the equivalents) for the Apartment that the parties have committed in this Contract.

2. Tiến độ xây dựng: Hai bên thống nhất Bên bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây:
Construction progress: Parties agree that Seller is responsible for implementing the construction of the apartment building according to the agreed schedule below:

a) Giai đoạn 1: Đã hoàn thành cất nóc
Phase 1: Finished topping out

b) Giai đoạn 2: Bàn giao Căn hộ: Dự kiến **Quý IV/2022**
Phase 2: Handing over the Apartment: ***Expected in 4th Quarter of 2022***

3. Bên bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại khu Nhà chung cư của Bên mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung Dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.
The Seller must carry out the construction of technical and social infrastructure works to serve the apartment building needs at the Buyer's Apartment Building area in accordance with the approved planning, design, and content of the Project, in accordance with construction regulations and standards prescribed by the State.

4. Bên bán chỉ được phép bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng khi đã hoàn thành xong việc xây dựng Căn hộ và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo nội dung trong Dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực 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 của Nhà chung cư phục vụ nhu cầu ở bình thường của Bên mua, hệ thống hạ tầng khác. Trường hợp Bên bán bàn giao Căn hộ xây dựng thô thì Bên bán hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của Căn hộ.
The Seller is only allowed to handover the house and construction work to the customer after completing the construction of the Apartment and the technical and social infrastructure works according to the contents of the approved Project, ensuring connection with the common infrastructure system of the region, including: traffic system; public lighting and domestic electricity systems; domestic water supply system and liquid waste system of the Apartment Building to serve the normal residential needs of the Buyer, other infrastructure systems. In case the Seller hands over the raw construction of the Apartment, the Seller shall complete the entire exterior of the Apartment.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên bán
Article 5. Rights and obligations of Seller

1. Quyền của Bên bán:
Rights of Seller:

Scanned with CamScanner

a) Yêu cầu Bên mua trả tiền mua Căn hộ 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;
Request the Buyer to pay for the Apartment as agreed in Article 3 of the Contract and charge interest in case the Buyer is late in payment according to the agreed schedule in Article 3 of this Contract. The calculation of late payment interest is specified in Clause 1 Article 12 of this Contract;

b) Yêu cầu Bên mua nhận bàn giao Căn hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp đồng này;
Request the Buyer to take over the Apartment within the agreed time limit stated in this Contract;

c) Được quyền từ chối bàn giao Căn hộ 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;
Have the right to refuse to handover the Apartment or handover the original of Certificate of the Buyer until the Buyer pays the money as agreed in this Contract;

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 Căn hộ từ Bên mua) vi phạm Quy chế quản lý sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này;
Have the right to stop or request the service provider to stop supplying electricity, water and other utility services if the Buyer (or the party that received the transfer of the Apartment Sale Contract from the Buyer) violates the Regulations on management and use of the Apartment Building issued by the Ministry of Construction and the Internal Regulations on management and use of the Apartment Building attached to this Contract;

e) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Nhà chung cư 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 Căn hộ thì phải có sự thỏa thuận bằng văn bản với Bên mua;
Have the right to change the equipment and construction materials of the Apartment Building with those of equivalent quality value in accordance with the provisions of the Law on Construction; in case of changing equipment, finishing materials inside the Apartment, there must be a written agreement with the Buyer;

f) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban quản trị Nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị Nhà chung cư; ban hành Bản nội quy Nhà chung cư; thành lập Ban quản trị Nhà chung cư; lựa chọn và ký Hợp đồng với Đơn vị quản lý, vận hành Nhà chung cư để quản lý vận hành Nhà chung cư kể từ khi đưa Nhà chung cư vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị Nhà chung cư được thành lập;
Exercise the rights and responsibilities of the Apartment Building Management Board while the Apartment Building Management Board is not yet established; promulgate the Apartment Building Internal Regulations; establish of the Apartment Building Management Board; select and sign a contract with the Apartment Building Management and Operation Unit to manage and operate the Apartment Building from the time the Apartment Building is put into use until the Apartment Building Management Board is established;

g) Đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán Căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này;
Unilaterally terminate the Apartment Sale Contract pursuant to the agreement in Article 15 of this Contract;

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

Scanned with CamScanner

định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
Request the Buyer to pay a penalty for breach of the Contract or pay compensation for damages when violating agreements punishable by fines in this Contract or under a decision of a competent state agency;

i) Yêu cầu Bên mua cung cấp đầy đủ các giấy tờ, nộp các loại phí, lệ phí liên quan để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua theo quy định của Pháp luật;
Request the Buyer to provide all documents and pay relevant fees and charges to carry out the procedures for granting the Certificate to Buyer in accordance with the Law;

j) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng, quản lý, kinh doanh, khai thác đối với Phần sở hữu riêng của Bên bán quy định tại Khoản 2 Điều 11 của Hợp đồng phù hợp với thiết kế được phê duyệt và quy định Pháp luật có liên quan;
To be fully entitled to own, use, manage, trade and exploit the Seller's private ownership area specified in Clause 2, Article 11 of the Contract in accordance with the approved design and relevant legal regulations;

k) Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu Bên mua phát sinh tranh chấp với bên thứ ba bất kỳ làm ảnh hưởng, thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của Bên bán thì Bên bán được quyền yêu cầu Bên mua phải bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên bán;
During the performance of this Contract, if the Buyer incurs a dispute with any third party that affects or causes damage to the Seller's legitimate interests, the Seller is entitled to request the Buyer to compensate for any actual damage incurred to the Seller;

l) Yêu cầu Bên mua và/hoặc những người cư ngụ và/hoặc những người sử dụng Căn hộ phải di dời ra khỏi Căn hộ cùng các thiết bị và tài sản thuộc sở hữu của Bên mua để bàn giao lại Căn hộ cho Bên bán trong trường hợp Bên mua vi phạm nghĩa vụ của mình dẫn đến việc Bên bán chấm dứt Hợp đồng này theo quy định tại Điều 12 của Hợp đồng;
Request the Buyer and/or the occupants and/or users of the Apartment to move out of the Apartment with equipment and properties owned by the Buyer in order to handover the Apartment to the Seller in case the Buyer violates its obligations which leads to the Seller terminating this Contract in accordance with the provisions of Article 12 of the Contract;

m) Yêu cầu Bên mua thực hiện đúng và đầy đủ các quy định tại Hợp đồng này;
Request the Buyer to strictly and fully comply with the provisions of this Contract;

n) Có quyền yêu cầu Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư ngừng cung cấp các dịch vụ tiện ích khác trong trường hợp chủ sở hữu, người sử dụng Nhà chung cư đã được thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai yêu cầu nộp phí quản lý vận hành và kinh phí khác theo quy định của Hợp đồng và Bản nội quy Nhà chung cư nhưng vẫn không nộp hoặc nộp không đầy đủ các loại kinh phí này;
Have the right to request the Apartment Building Management and Operation Unit to stop providing other utility services in the event that the owners and users of the Apartment Building have been notified in writing to the second time requesting them to pay operation management fees and other expenses as prescribed in the Contract and the Apartment Building Internal Regulations, but still fail to pay or pay insufficiently these types of expense;

o) Bên bán được quyền chuyển nhượng/chuyển giao các quyền, lợi ích của mình trong Hợp đồng cho Bên thứ ba với điều kiện là việc chuyển nhượng/chuyển giao đó phải đúng với quy định của Pháp luật.
The Seller is entitled to transfer/assign its rights and interests in the Contract to a third party provided that such transfer/assignment complies with the provisions of Law.

p) Các quyền tương ứng với nghĩa vụ của Bên mua và các quyền khác quy định tại Hợp đồng và quy định của Pháp luật.

Scanned with CamScanner

Rights corresponding to the obligations of the Buyer and other rights specified in the Contract and the provisions of law.

2. Nghĩa vụ của Bên bán:
Obligations of Seller:

a) Cung cấp cho Bên mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Nhà chung cư và thiết kế Căn hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên mua kèm theo Hợp đồng này 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn hộ, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa Nhà chung cư có Căn hộ đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn hộ;
Provide the Buyer with accurate information regarding the approved detailed planning, design of the Apartment Building an design of the Apartment. Provide the Buyer along with this Contract 01 floor design drawing of the Apartment, 01 floor design drawing pf the floor with the Apartment, and 01 design drawing of the Apartment Building which has been approved with the Apartment and legal documents related to the purchase and sale of the Apartment;

b) Xây dựng nhà ở 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 Căn hộ thì Bên mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
Build houses and infrastructure works in accordance with the approved planning, Project dossier and progress, ensuring that when the Apartment is handed over, the Buyer can use and live normally;

c) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật Nhà chung cư theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
Ensure the quality of construction, technical and artistic architecture of the Apartment Building in accordance with current design and technical standards;

d) Bảo quản Căn hộ trong thời gian chưa giao nhà ở cho Bên mua; thực hiện bảo hành Căn hộ và Nhà chung cư theo quy định tại Điều 9 của Hợp đồng này;
Preserving the Apartment while the house has not been delivered to the Buyer; perform the warranty for the Apartment and the Apartment Building in accordance with Article 9 of this Contract;

e) Bàn giao Căn hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn hộ bán cho Bên mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp đồng này;
Handover the Apartment and legal documents relevant to the Apartment sold to the Buyer by the deadline as agreed in this Contract;

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;
Guide and support the Buyer to sign a Service contract with a provider of electricity, water, telecommunications, and cable television;

g) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản thuế, phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Căn hộ theo quy định của Pháp luật;
Pay land use levy and other taxes, fees and charges related to the sale of the Apartment in accordance with the Law;

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;
Carry out procedures for the competent state agency to issue the Certificate to the Buyer. In this case, the Seller shall notify the Buyer in writing of the submission of relevant documents for the Seller to carry out the procedures to apply for the Certificate;

Scanned with CamScanner

i) Trong thời hạn 15 (mười lăm) 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 Căn hộ bán cho Bên mua;
Within 15 (fifteen) days from the date of receipt of the Seller's notice, if the Buyer fails to submit all the documents according to the notice without legitimate reasons, it shall be considered that the Buyer shall voluntary carry out the procedures to apply for the Certificate. When the Buyer voluntarily carries out the procedures to apply for the Certificate, the Seller must support and provide full legal dossiers regarding the Apartment for sale to the Buyer;

j) Tổ chức Hội nghị Nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban Quản trị Nhà chung cư nơi có Căn hộ bán cho Bên mua; thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản trị Nhà chung cư khi Nhà chung cư chưa thành lập được Ban Quản trị;
Organize the first Apartment Building Conference to establish the Apartment Building Management Board where the Apartment sold to the Buyer is located; perform the tasks of the Apartment Building Management Board when the Apartment Building has not yet established the Apartment Building Management Board;

k) Hỗ trợ Bên mua làm các thủ tục thế chấp Căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên mua;
Support the Buyer to carry out mortgage procedures for the purchased Apartment at a credit institution at the request of the Buyer;

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;
Pay fines for breach of Contract and compensate the Buyer for damage when violating the agreements punishable by paying fines or compensation under this Contract or under a decision of a competent state agency;

m) Nộp kinh phí bảo trì 2% theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên bán vào tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của Pháp luật về nhà ở để Ban Quản trị Nhà chung cư tiếp nhận, quản lý sau khi Ban Quản trị Nhà chung cư được thành lập theo đúng quy định Pháp luật;
Pay the maintenance fee of 2% in accordance with the law for the area privately owned by the Seller to the account opened at a commercial bank in accordance with the Law on Housing for the Apartment Building Management Board to receive and manage after the Apartment Building Management Board has been established in accordance with the law;

n) Cung cấp thông tin về tiến độ xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước từ nguồn vốn huy động của Bên mua và tạo điều kiện để Bên mua kiểm tra thực tế tại công trình một cách hợp lý (Bên bán sẽ hướng dẫn Bên mua để việc kiểm tra đảm bảo tuân thủ quy định an toàn tại công trường thi công);
Provide information on the construction progress, the use of advance amount from the Buyer's mobilized capital and create conditions for the Buyer to check the actual status of the construction site in a reasonable manner (the Seller shall guide the Buyer to ensure that the inspection complies with safety regulations at the construction site);

o) Có trách nhiệm bảo vệ thông tin của Bên mua trong Hợp đồng này, không được phép thu thập, sử dụng, chuyển giao thông tin của Bên mua cho bên thứ ba khi chưa được sự đồng ý của Bên mua, trừ trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu;
The Buyer is responsible for protecting the Buyer's information in this Contract, the Buyer is not allowed to collect, use, transfer the Buyer's information to a third party without the Buyer's consent, except for when there is a request from the competent state agency;

Scanned with CamScanner

p) Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn hộ và thiết kế công trình hạ tầng tuân thủ quy hoạch và các quy định của Pháp luật về xây dựng. Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn hộ sẽ không bị thay đổi, trừ trường hợp có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, hoặc theo thỏa thuận giữa Bên mua và Bên bán và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận;
Design the area and surface of the Apartment and design the infrastructure works to comply with the planning and the provisions of the Law on Construction. Design of the area and surface of the Apartment shall not be changed, except at the request of a competent state agency, or as agreed between the Buyer and the Seller and approved by the competent state agency;

q) Hỗ trợ Bên mua làm các thủ tục thế chấp Căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng theo thỏa thuận giữa các bên liên quan để thanh toán các khoản tiền liên quan đến việc mua bán Căn hộ theo quy định tại Hợp đồng này;
Support the Buyer to carry out mortgage procedures for the purchased Apartment at a credit institution pursuant to an agreement between the parties involved to pay the amounts related to the purchase of the Apartment in accordance with this Contract;

r) Khi ký kết Hợp đồng này, cung cấp cho Bên mua bản sao Hợp đồng bảo lãnh ký với một ngân hàng thương mại bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của Bên bán đối với Bên mua khi Bên bán không bàn giao Căn hộ theo đúng tiến độ đã cam kết trong Hợp đồng này phù hợp với quy định của Pháp luật;
When signing this Contract, provide the Buyer with a copy of the Guarantee Contract signed with a commercial bank to guarantee the Seller's financial obligations to the Buyer when the Seller fails to handover the Apartment according to the schedule committed in this Contract in accordance with the provisions of the Law;

s) Các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp đồng và theo quy định Pháp luật.
Other obligations as stipulated in the Contract and in accordance with the Law.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên mua

Article 6. Rights and obligations of Buyer

1. Quyền của Bên mua
Rights of Buyer

a) Nhận bàn giao Căn hộ 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 Căn hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng này;
Takeover the Apartment specified in Article 2 of this Contract with equipment and materials with the quality specified in the list of construction materials that parties have agreed on attached this Contract and the Apartment dossier pursuant to the agreement in this Contract;

b) Được bố trí tối đa 02 chỗ để xe máy (không bao gồm xe máy/moto phân khối lớn hoặc xe gắn máy có kích thước lớn hơn vị trí để xe máy do Bên bán quy định) hoặc xe đạp trong bãi đỗ xe của Nhà chung cư tại vị trí do Bên bán quy định và trả phí theo quy định của Bên bán hoặc Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư phù hợp với quy định của chính quyền địa phương; Bên mua sẽ được Bên bán bố trí chỗ đỗ xe ô tô nếu vào thời điểm Bên mua đăng ký, bãi đỗ xe ô tô còn chỗ trống (chưa có người đăng ký gửi xe), phụ thuộc vào thực trạng của bãi đỗ ô tô tại từng thời điểm, theo sự phân bổ của Bên bán và theo quy định của Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của khu Nhà chung cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu Nhà chung cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng. Bên mua có trách nhiệm thanh toán chi phí chỗ đỗ xe ô tô theo thỏa thuận với Bên bán;

Is allocated a maximum of 02 parking slot(s) for motorbikes (excluding motorbikes/large

Scanned with CamScanner

displacement motorbikes or motorbikes larger than the motorbike parking slot specified by the Seller) or bicycles in the parking lot of the Apartment Building at the location specified by the Seller and pay fees according to the regulations of the Seller or the Apartment Building Management and Operation Unit in accordance with the regulations of the local government; The Buyer shall be arranged by the Seller a space for car parking if at the time the Buyer registers, there is vacancy in the car parking lot (no one has registered that parking slot yet), depending on the actual conditions of the car park from time to time, according to the allocation of the Seller and the regulations of the Apartment Building Management and Operation Unit. The arrangement of car parking slots of the Apartment Building must ensure the principle of prioritizing the owners of the Apartment Building first, then public parking slots. The Buyer is responsible for paying the cost of car parking slot according to the agreement with the Seller;

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);
Request Seller to carry out the procedures for applying for the Certificate in accordance with the provisions of the Law (unless the Buyer voluntarily carries out this procedure as agreed in point i clause 2 Article 5 of this Contract);

d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn hộ 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 Căn hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
To be fully entitled to own, use and perform transactions regarding the purchased Apartment in accordance with the law, and at the same time to use the infrastructure services provided by the service provider directly or through the Seller after receiving the Apartment according to the regulations on using infrastructure services of service providers;

e) Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua Căn hộ và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn hộ mua theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và theo quy định của Pháp luật;
Receive the Certificate after having paid 100% of the selling price of the Apartment and all taxes, fees and charges related to the purchased Apartment as agreed in this Contract and in accordance with the Law;

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;
Request the Seller to complete the construction of technical and social infrastructure works according to the approved project content and schedule;

g) Có quyền từ chối nhận bàn giao Căn hộ nếu Bên bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở 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 Căn hộ thực tế vượt quá 5% (năm phần trăm) so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao Căn hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Căn hộ của Bên mua đối với Bên bán;
Have the right to refuse to accept the handover of the Apartment if the Seller does not complete the construction and put into use the infrastructure works to serve the essential and normal needs of the Buyer in accordance with the agreement in clause 4 article 4 of this Contract or in case the actual Apartment usable area exceeds 5% (five percent) compared to the Apartment usable area stated in this Contract. The refusal to accept the handover of the Apartment in this case shall not be considered a breach of the conditions of handing over the Apartment of the Buyer to the Seller;

Scanned with CamScanner

h) Yêu cầu Bên bán tổ chức Hội nghị Nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban Quản trị Nhà chung cư nơi có Căn hộ mua theo Hợp đồng này khi có đủ điều kiện thành lập Ban Quản trị Nhà chung cư theo quy định của pháp luật;
Request the Seller to hold the first Apartment Building Conference to establish the Apartment Building Management Board where the Apartment purchased under this Contract is located when all conditions are met for the establishment of the Apartment Building Management Board as prescribed by law;

i) Yêu cầu Bên bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên mua có nhu cầu thế chấp Căn hộ tại tổ chức tín dụng;
Request the Seller to assist in the mortgage procedures of the purchased Apartment at a credit institution in case the Buyer wishes to mortgage the Apartment at a credit institution;

j) Yêu cầu Bên bán nộp kinh phí bảo trì Nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 4 Điều 3 của Hợp đồng này;
Request the Seller to pay the maintenance fee for the Apartment Building as agreed in point b clause 4 Article 3 of this Contract;

k) Các quyền khác quy định tại Hợp đồng và theo quy định của Pháp luật.
Other rights specified in the Contract and in accordance with the law.

2. Nghĩa vụ của Bên mua
Obligations of Buyer

a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Căn hộ 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 Căn hộ của Bên bán;
Pay in full and on time the purchase amount of the Apartment and the maintenance fee of the shared ownership area of 2% as agreed in Article 3 of this Contract, regardless of whether or not there is a payment notice for the purchase amount of the Apartment from the Seller;

b) Nhận bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
Takeover the Apartment as agreed in this Contract;

c) Kể từ ngày nhận bàn giao Căn hộ, Bên mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn hộ 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 Căn hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
From the date of receipt of the Apartment, the Buyer is fully responsible for the purchased Apartment and is solely responsible for the purchase and maintenance of the necessary Insurance Contracts for all risks and damages related to the Apartment and suitable civil liability insurance in accordance with the provisions of law;

d) Kể từ ngày nhận bàn giao Căn hộ, kể cả trường hợp Bên mua chưa vào sử dụng Căn hộ thì Căn hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư và Bên mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư;
From the date of handover of the Apartment, even if the Buyer has not yet used the Apartment, the Apartment shall be managed and maintained according to the internal regulations on management and use of the Apartment Building and the Buyer must comply with the regulations stated in the Regulations on management and use of the Apartment Building;

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 Điều 7 của Hợp đồng này;
Pay taxes, fees and charges in accordance with the law that the Buyer must pay as agreed in Article 7 of this Contract;

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

Scanned with CamScanner

theo quy định;
Pay service charges such as: electricity, water, cable television, satellite television, communications ... and other taxes and fees arising from the Buyer's demand in accordance with regulations;

g) Thanh toán kinh phí quản lý vận hành Nhà chung cư quy định tại khoản 4 Điều 11 của Hợp đồng này và các chi phí khác theo thỏa thuận, kể cả trường hợp Bên mua không sử dụng Căn hộ đã mua;
To pay the expenses for management and operation of the Apartment Building specified in clause 4 Article 11 of this Contract and other expenses as agreed, even if the Buyer does not use the purchased Apartment;

h) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng Nhà chung cư theo quy định pháp luật và Bản nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này;
Comply with the provisions of the Regulations on management and use of the Apartment Building in accordance with the law and the Internal Regulations on the management and use of the Apartment Building attached to this Contract;

i) Tạo điều kiện thuận lợi cho Đơn vị quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành Nhà chung cư;
Create favorable conditions for the Management and Operation Unit in the maintenance, management and operation of the Apartment Building;

j) Sử dụng Căn hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
Use the Apartment for the right purpose for residence in accordance with the Law on Housing and as agreed in this Contract;

k) 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;
Pay penalty for breach of Contract and compensate for damage to the Seller when violating the agreements punishable by paying fines or compensation according to the provisions of this Contract or under a decision of a competent state agency;

l) 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 Nhà chung cư;
Perform other obligations under decisions of competent state agencies when violating regulations on management and use of the Apartment Buildings;

m) Kể từ ngày bàn giao Căn hộ, nếu Bên mua có nhu cầu sửa chữa, cải tạo hoặc hoàn thiện Căn hộ phải liên hệ Bên bán/Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư để làm các thủ tục xin phép cải tạo theo quy định. Các nội dung cải tạo phải tuân thủ theo quy định tại Nội quy Nhà chung cư và đảm bảo việc sửa chữa, cải tạo hoặc hoàn thiện đó không làm ảnh hưởng tới kết cấu Nhà chung cư, quy hoạch chung của toàn bộ khu Nhà chung cư, mặt ngoài lô gia và/hoặc mặt ngoài của Căn hộ. Trường hợp Bên mua vi phạm, Bên bán và/hoặc Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư sẽ gửi một văn bản thông báo yêu cầu Bên mua phải khôi phục hiện trạng như trước khi được sửa chữa, cải tạo và trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày nhận được thông báo, nếu Bên mua không hoàn thành việc khắc phục trong thời hạn này, Bên bán và/hoặc Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư có quyền hoặc sẽ xử lý theo quy định tại Nội quy Nhà chung cư, và/hoặc sẽ mời các cơ quan chức năng tiến hành xử lý theo Pháp luật hiện hành.

From the date of handing over the Apartment, if the Buyer wishes to repair, renovate or complete the Apartment, Buyer must contact the Seller/Management and Operation Unit of the Apartment Building to carry out the procedures to apply for a renovation permit in accordance with regulations. The renovation contents must comply with the provisions of the

Scanned with CamScanner

Apartment Building Internal Regulations and ensure that such repair, renovation or completion does not affect the structure of the Apartment Building, the general planning of the entire Apartment Building area, the exterior of the loggia and/or the exterior of the Apartment. In case of Buyer's breaches, the Seller and/or the Apartment Building Management and Operation Unit will send a written notice requesting the Buyer to restore the status quo before the repair or renovation and within 10 (ten) days from the date of receipt of the notice, if the Buyer does not complete the remedy within this time limit, the Seller and/or the Apartment Building Management and Operation Unit shall have the right or shall handle the breaches according to provisions in the Apartment Building Internal Regulations, and/or shall invite the competent authorities to handle the breaches in accordance with the current Law.

n) Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên bán mà Bên mua không nộp đầy đủ các giấy tờ, phí, lệ phí theo thông báo thì coi như Bên mua tự chịu trách nhiệm thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Trong trường hợp này, ngày cuối cùng trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày nêu trên được coi là ngày đến hạn thanh toán đợt cuối của Hợp đồng. Khi Bên mua làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên bán phải hỗ trợ, cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn hộ cho Bên mua và Bên mua phải hoàn thành việc thanh toán đợt cuối của Hợp đồng cho Bên bán tại thời điểm này;
Within 15 (fifteen) days from the date of receipt of the Seller's notice, if the Buyer fails to fully submit all documents, fees and charges according to the notice, the Buyer shall be deemed to be solely responsible for the performance of procedures for Certificate issuance. In this case, the last day of the above term of 15 (fifteen) days is considered as the due date of the last payment installment of the Contract. When the Buyer completes the procedures for applying for the Certificate, the Seller must support and provide full legal dossier regarding the Apartment to the Buyer and the Buyer must complete the final payment installment of the Contract to the Seller at this time;

o) Thanh toán các khoản thuế và lệ phí theo quy định của Pháp luật mà Bên mua phải nộp như thỏa thuận tại Hợp đồng;
Pay taxes and fees in accordance with the Law that the Buyer must pay as agreed in the Contract;

p) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Nội quy Nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này;
Comply with the provisions of the Regulations on management and use of the Apartment Building issued by the Ministry of Construction and the Apartment Building Internal Regulations attached to this Contract;

q) Nộp phạt vi phạm Hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên bán khi Bên mua 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;
Pay penalty for breach of Contract and compensate for damage to the Seller when the Buyer violates the agreements punishable by paying fines or compensation in this Contract or under a decision of a competent state agency;

r) 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 Nhà chung cư;
Perform other obligations under decisions of competent state agencies when violating regulations on management and use of Apartment Building;

s) Thực hiện các thủ tục cần thiết liên quan đến việc nhận bàn giao Căn hộ theo đúng quy định của Hợp đồng;
Carry out necessary procedures related to the handover of the Apartment in accordance with the provisions of the Contract;

Scanned with CamScanner

t) Trước khi Căn hộ được bàn giao cho Bên mua, Bên mua không được tự động cư trú, hoặc sử dụng Căn hộ mà không được sự đồng ý trước của Bên bán bằng văn bản;
Before the Apartment is handed over to the Buyer, the Buyer must not automatically reside, or use the Apartment without the prior written consent of the Seller;

u) Tôn trọng và không thực hiện bất kì hành vi nào gây ảnh hưởng đến quyền sở hữu và hoạt động kinh doanh của Bên bán trong Phần sở hữu riêng của Bên bán trong trường hợp Bên bán tuân thủ thiết kế đã được phê duyệt và quy định Pháp luật có liên quan đến việc sở hữu, sử dụng Phần sở hữu riêng của Bên bán;
Respect and do not perform any acts which affect the ownership and business activities of the Seller in the Seller's private ownership area in case the Seller complies with the approved design and legal regulations related to the ownership and use of the Seller's private ownership area;

v) Có ý thức và chịu trách nhiệm bảo quản, sử dụng theo đúng quy định và bồi thường thiệt hại theo quy định của Pháp luật trong trường hợp làm hỏng hóc, thiệt hại đối với Phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu chung của Nhà chung cư;
Be aware of and responsible for preserving, using in accordance with regulations and compensating for damage in accordance with the Law in case of breakdowns, damages to the area and equipment under the shared ownership of the Apartment Building;

w) Các nghĩa vụ khác quy định tại Hợp đồng và theo quy định của Pháp luật;
Other obligations specified in the Contract and in accordance with the law.

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

Article 7. Taxes and related fees and charges

1. Bên mua phải thanh toán lệ phí trước bạ và các loại thuế, phí, 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 Căn hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao Căn hộ.
The Buyer must pay the registration fee and all taxes, fees and charges related to the issuance of the Certificate in accordance with the law when the Seller carries out the procedures for granting the Certificate to Buyer and during the process owning and using the Apartment from the time of receiving and handover the Apartment.

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 Căn hộ đã mua cho người khác.
The Buyer is responsible for paying taxes and other fees, charges and expenses (if any) according to regulations to the State when selling the purchased Apartment to others.

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.
The Seller is responsible for paying the financial obligations under the responsibility of the Seller to the State in accordance with the law.

Điều 8. Giao nhận Căn hộ

Article 8. Apartment handover

1. **Điều kiện giao nhận Căn hộ:**
Conditions for handover the Apartment:

a) Bên bán đã hoàn thành xong việc xây dựng Căn hộ theo thiết kế đã được phê duyệt, sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại Bảng danh mục vật liệu và trang thiết bị Căn hộ 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; Bên bán đã hoàn thành xong việc xây dựng nhà, công trình xây dựng và các công trình

Scanned with CamScanner

hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiến độ ghi trong Dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực; trường hợp bàn giao nhà, công trình xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà, công trình xây dựng đó; Chênh lệch diện tích Căn hộ thực tế không vượt quá 5% (năm phần trăm) so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng hoặc trường hợp Chênh lệch diện tích Căn hộ vượt quá 5% (năm phần trăm) so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng, nhưng Hai bên đã thỏa thuận được phương án giải quyết khác liên quan đến phần diện tích chênh lệch; và

The Seller has completed the construction of the Apartment according to the approved design, using the appropriate equipment and materials mentioned in the Table of Materials and Equipment of the Apartment as agreed by the Parties under the Contract, except for the case as agreed in point e clause 1 Article 5 of this Contract; Seller has completed the construction of houses, construction works and technical and social infrastructure works according to the schedule stated in the approved Project, ensuring connection with the general infrastructure system of the area; in case of handing over the house or rough construction work, the entire exterior of the house or construction work must be completed; The actual apartment area difference must not exceed 5% (five percent) compared to the Apartment usable area stated in the Contract or in case the Difference in Area of the Apartment exceeds 5% (five percent) compared to the Apartment usable area stated in the Contract, but the Parties have reached an agreement on another solution regarding the difference in area; and

b) Bên mua đã hoàn thành đúng và đầy đủ các nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Hợp đồng;
The Buyer has properly and fully fulfilled the payment obligations as prescribed in the Contract;

c) Bên mua đã nộp đủ 100% Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư;
The Buyer has fully paid 100% of the Maintenance fee for the shared ownership area of the Apartment Building;

d) Các bên thống nhất rằng:
Parties agree that:

i. Vào thời điểm bàn giao, Bên mua có quyền chỉ ra tất cả các sai sót, khiếm khuyết của Căn hộ so với mô tả tại Hợp đồng (nếu có) (trừ trường hợp chênh lệch về Diện tích sử dụng Căn hộ) và được quyền lựa chọn: (i) tạm thời không nhận bàn giao Căn hộ và ghi nhận tất cả các sai sót, khiếm khuyết cần khắc phục của Căn hộ vào Biên bản kiến nghị và yêu cầu Bên bán khắc phục. Việc bàn giao Căn hộ sẽ được tiến hành sau khi Bên bán đã khắc phục xong các khiếm khuyết, sai sót của Căn hộ; hoặc (ii) nhận bàn giao Căn hộ và ghi nhận vào Biên bản bàn giao Căn hộ tất cả các khiếm khuyết, sai sót của Căn hộ, đồng thời yêu cầu Bên bán phải khắc phục các sai sót, khiếm khuyết này. Bên bán có trách nhiệm sửa chữa các sai sót, khiếm khuyết theo yêu cầu của Bên mua trong thời hạn thỏa thuận tại Biên bản bàn giao Căn hộ. Để tránh hiểu lầm, các bên thống nhất rằng mọi sai sót, khiếm khuyết đối với Căn hộ được Bên mua ghi trong Biên bản bàn giao Căn hộ (nếu có) sẽ được áp dụng theo quy định về bảo hành đối với Căn hộ.

At the time of handover, the Buyer has the right to point out all errors and defects of the Apartment compared to the description in the Contract (if any) (except for the difference in the Apartment usable area) and has the right to choose to: (i) temporarily refuse to takeover the Apartment and record all errors and defects that need to be rectified in the Minutes of Proposal and Request for Seller to rectify. The handover of the Apartment shall be carried out after the Seller has completely remedied the defects and errors of the Apartment; or (ii) takeover the Apartment and record in the Minute of Apartment Handover all defects and errors of the Apartment, and at the same time request the Seller to remedy these errors and defects. The Seller is responsible for correcting errors and defects at the request of the Buyer within the agreed period in the Minute of Apartment

Scanned with CamScanner

Handover. For the sake of clarity, parties agree that all errors and defects in the Apartment recorded by the Buyer in the Minute of Apartment Handover (if any) shall be applied in accordance with the warranty provisions for the Apartment.

ii. Trường hợp yêu cầu của Bên mua ghi trong Biên bản kiến nghị, Biên bản bàn giao Căn hộ không phù hợp với thỏa thuận của các bên tại Hợp đồng, Bên bán có quyền từ chối việc sửa chữa, khắc phục và nêu rõ lý do bằng văn bản. Tranh chấp (nếu có) sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 17 của Hợp đồng.
In case the Buyer's requests stated in the Minutes of Proposal, Apartment Handover Minutes are not consistent with the agreement of parties in the Contract, the Seller has the right to refuse to repair or remedy and clearly state the reasons in writing. Disputes (if any) shall be handled in accordance with Article 17 of the Contract.

iii. Tất cả các yêu cầu của Bên mua đối với Bên bán về việc khắc phục khiếm khuyết, sai sót phải được đưa ra một lần trong vòng 05 (năm) ngày kể từ ngày thông báo nhận bàn giao lần 1 của Bên bán.
All requests of the Buyer to the Seller for the remedy of defects, errors must be made once within 05 (five) days from the date of the Seller's first handover notice.

2. Bên bán dự kiến bàn giao Căn hộ cho Bên mua dự kiến vào Quý IV/2022 (sau đây gọi là – "**Ngày bàn giao dự kiến**").
*The Seller expects to hand over the Apartment to the Buyer in the 4th Quarter of 2022 (hereinafter referred to as –"**Expected Handover Date**").*

a) Việc bàn giao Căn hộ thực tế có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với Ngày bàn giao dự kiến được quy định tại Khoản này, nhưng sẽ không sớm hoặc chậm quá **180** (một trăm tám mươi) ngày kể từ Ngày bàn giao dự kiến ("**Ngày phải bàn giao**"); Bên bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên mua biết lý do chậm bàn giao Căn hộ.
*The actual handover of the Apartment may be earlier or later than the Expected Handover Date specified in this Clause, but shall not be earlier or later than 180 (one hundred and eighty) days from the expected handover date ("**Handover Deadline**"); The Seller shall notify the Buyer in writing of the reason for the delay in handing over the Apartment.*

b) Trước Ngày bàn giao thực tế 30 (ba mươi) ngày, Bên bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn hộ. Thông báo bàn giao Căn hộ sẽ được gửi theo phương thức phù hợp quy định tại Điều 16 của Hợp đồng và nếu việc gửi thông báo theo cách trên đã được Bên bán thực hiện, Bên mua sẽ không được dựa vào lý do chưa nhận được thông báo bàn giao Căn hộ của Bên bán để từ chối hoặc làm trì hoãn việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán và nhận bàn giao Căn hộ.
Before the Actual handover date 30 (thirty) days, the Seller must send a written notice to the Buyer about the time, place and procedures for handing over the Apartment. The Apartment handover notice shall be sent via the appropriate method specified in Article 16 of the Contract and if the above notice has been sent by the Seller, the Buyer shall not be able to use the excuse of not having received the Seller's Apartment handover notice to refuse or delay the performance of payment obligations or the receipt of the handover of the Apartment.

3. Căn hộ 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.

The Apartment handed over to the Buyer must conform to the approved design; must properly use the equipment and materials specified in the table of construction materials and equipment as agreed by the parties under the Contract, except for the case agreed in point e clause 1 Article 5 of this Contract.

Scanned with CamScanner

4. Vào ngày bàn giao Căn hộ theo thông báo, Bên mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn hộ so với thỏa thuận trong Hợp đồng này, cùng với đại diện của Bên bán đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế Căn hộ và ký vào Biên bản bàn giao Căn hộ.
On the Apartment handover date according to the notice, the Buyer or a legally authorized person must come to check the actual conditions of the Apartment compared to the agreement in this Contract, together with the representative of the Seller to re-measure the actual Apartment usable area and sign the Apartment Handover Minutes.
5. Trường hợp Bên mua hoặc người được Bên mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên bán trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn hộ 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 Căn hộ theo thông báo của Bên bán được xem như Bên mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn hộ theo thực tế và Bên bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn hộ theo Hợp đồng, Bên mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Căn hộ; việc từ chối nhận bàn giao Căn hộ 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.
In case the Buyer or the person legally authorized by the Buyer does not come to takeover the Apartment according to the Seller's notice within 15 (fifteen) days or comes to inspect but does not takeover the Apartment without a legitimate reason (except for the case agreed at point g clause 1 Article 6 of this Contract), from the due date of handover of the Apartment according to the Seller's notice, the Buyer shall be deemed to have agreed, officially taken over the Apartment and the Seller has fulfilled its responsibility to handover the Apartment under the Contract, the Buyer is not entitled to give any illegitimate reasons for not receiving the handover of the Apartment; such refusal to takeover the Apartment shall be considered a breach of the Contract by the Buyer and shall be handled in accordance with Article 12 of this Contract.
6. Kể từ thời điểm hai bên ký Biên bản bàn giao Căn hộ, Bên mua được toàn quyền sử dụng Căn hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn hộ đã mua, kể cả trường hợp Bên mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn hộ này.
From the time the two parties sign the Minute of Apartment Handover, the Buyer has the full right to use the Apartment and bears all responsibilities related to the purchased Apartment, even if the Buyer has used the Apartment or not.
7. Bên bán được quyền bảo lưu quyền sở hữu, quyền sử dụng Căn hộ cho đến khi Bên mua hoàn tất việc thanh toán và thực hiện các nghĩa vụ đến hạn khác theo quy định của Hợp đồng.
The Seller is entitled to reserve the ownership and right to use the Apartment until the Buyer completes the payment and performs other due obligations in accordance with the Contract.
8. Căn hộ được bàn giao cho Bên mua hoặc đại diện hợp pháp của Bên mua khi Bên mua xuất trình cho Bên bán bản gốc của: Hợp đồng này, văn bản ủy quyền hợp lệ (nếu có) của Bên mua cho đại diện hợp pháp của Bên mua trong trường hợp đại diện hợp pháp của Bên mua nhận bàn giao Căn hộ, phiếu thu hoặc chứng từ thanh toán khác nhằm chứng minh rằng Bên mua đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng.
The Apartment is handed over to the Buyer or the Buyer's legal representative when the Buyer presents to the Seller the original of: This Contract, the Buyer's valid power of attorney (if any) for the legal representative of the Buyer in case the Buyer's legal representative takeovers the Apartment, receipts or other payment documents to prove that the Buyer has fully performed the payment obligations under the Contract.

Điều 9. Bảo hành nhà ở

Scanned with CamScanner

Article 9. Housing warranty

1. Bên bán có trách nhiệm bảo hành Căn hộ đã bán theo đúng quy định tại Điều 20 của Luật Kinh doanh bất động sản, Điều 85 của Luật Nhà ở và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.
   The Seller is responsible for providing warranty for the sold Apartment in accordance with the provisions of Article 20 of the Law on Real Estate Trading, Article 85 of the Law on Housing and the State's amendments and supplements from time to time.
2. Khi bàn giao Căn hộ cho Bên mua, Bên bán phải thông báo và cung cấp cho Bên mua 01 bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình Nhà chung cư vào sử dụng theo quy định của Pháp luật xây dựng để các bên xác định thời điểm bảo hành Căn hộ.
   When handing over the Apartment to the Buyer, the Seller must notify and provide the Buyer with 01 copy of the acceptance report to put the Apartment Building into use in accordance with the Construction Law for the parties to determine the time of the Apartment warranty.
3. Nội dung bảo hành nhà ở (kể cả Căn hộ trong Nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp) bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của nhà ở (dầm, cột, trần sàn, mái, tường, các phần ốp, lát, trát), các thiết bị gắn liền với nhà ở 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 nhà ở. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì Bên bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối.
   The contents of the housing warranty (including the Apartment in the mixed-use Apartment Building) include: repair and remedy for damages to the main structure of the house (beams, columns, ceiling, floor, roof, walls, cladding, paving, plastering), equipment attached to the house such as doors system, fuel supply system, domestic power supply line, lighting power supply, water supply system for living activities, liquid waste drainage, remedy cases of tilting, subsidence of the house. For other equipment attached to the house, the Seller shall carry out the warranty according to the regulations of the manufacturer or distributor.
4. Bên bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành Căn hộ 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.
   The Seller is responsible for performing the Apartment's warranty by replacing or repairing defective points or replacing equipment of the same type with equal or better quality. The warranty by replacement or repair is only performed by the Seller or a Seller's authorized Party.
5. Căn hộ được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng. Thời gian bảo hành các hạng mục theo quy định tại khoản 3 điều này (trừ các thiết bị lắp đặt) là 60 tháng được tính từ ngày Bên bán ký biên bản nghiệm thu đưa nhà ở vào sử dụng.
   The apartment is warranted from the completion of construction and acceptance to put into use. The warranty period for the items specified in clause 3 of this Article (except for installed equipment) is 60 months from the date the Seller signs the minutes of acceptance and putting the house into use.
6. Bên mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên bán khi Căn hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 10 (mười) 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 Căn hộ. 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.
   The Buyer must promptly notify in writing to the Seller when the Apartment suffers damages

Scanned with CamScanner

covered by the warranty. Within 10 (ten) days from the date of receipt of the Buyer's notice, the Seller is responsible for providing warranty for damages as agreed upon and in accordance with the law; The Buyer must create conditions for the Seller to perform the Apartment warranty. If the Seller delays the performance of the warranty and causes damage to the Buyer, Seller shall be responsible for compensating the Buyer according to the actual damage.

7. Bên bán không thực hiện bảo hành Căn hộ trong các trường hợp sau đây:
The Seller shall not provide warranty for the Apartment in the following cases:

a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
Normal wear and tear;

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;
In cases where the damage was caused by the fault of the Buyer or any other user or third party;

c) Trường hợp hư hỏng do Sự kiện bất khả kháng;
Damages due to Force majeure events;

d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này;
In case the warranty period has expired as agreed in clause 5 of this Article;

e) 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 Căn hộ do Bên mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên bán;
Cases not covered by the warranty as agreed in clause 3 of this Article, including equipment and parts attached to the Apartment that are installed or repaired by the Buyer itself or without the consent of the Seller;

8. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn hộ thuộc trách nhiệm của Bên mua. Việc bảo trì Phần sở hữu chung của Nhà chung cư được thực hiện theo quy định của Pháp luật về nhà ở.
After the warranty period as agreed in clause 5 of this Article has expired, the repair of damages to the Apartment is the responsibility of the Buyer. The maintenance of the Shared ownership area of the Apartment Building shall be carried out in accordance with the Law on Housing.

Điều 10. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

Article 10. Transfer of rights and obligations

1. Trường hợp Bên mua có nhu cầu thế chấp Căn hộ 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.
In case the Buyer wishes to mortgage the purchased Apartment to a credit institution operating in Vietnam before the Buyer is granted the Certificate, the Buyer must notify in writing in advance for the Seller to work with the Buyer to perform the necessary procedures according to the regulations of the credit institution.

2. Trong trường hợp Bên mua chưa nhận bàn giao Căn hộ 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 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 phí chuyển nhượng Hợp đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng Hợp đồng cho Bên mua.
In case the Buyer has not yet taken over the Apartment handover from the Seller but the Buyer wishes to transfer this Contract to a third party, the parties must strictly follow the procedures

Scanned with CamScanner

for transferring the Contract in accordance with the provisions of the Law Real estate Trading. The Seller is not allowed to collect any additional Contract transfer fee when carrying out the procedures to confirm the transfer of the Contract for the Buyer.

3. Hai bên thống nhất rằng, Bên mua chỉ được chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Căn hộ cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện sau đây:
Parties agree that, the Buyer may only transfer the Apartment Sale Contract to a third party when fully meeting the following conditions:

a) Căn hộ không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba, trừ trường hợp được tổ chức tín dụng nhận thế chấp đồng ý để Bên mua chuyển nhượng Hợp đồng cho Bên thứ ba;
The apartment is not in a state of mortgage at a credit institution or subject to transfer restrictions under a decision of a state agency or there is no dispute with a third party, unless the credit institution to which the house is mortgaged to agrees for the Buyer to transfer the Contract to a Third party;

b) Bên mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến Căn hộ cho Bên bán theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
The Buyer has completed the payment of due obligations related to the Apartment to the Seller as agreed in this Contract;

c) Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Pháp luật tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp đồng;
The transferee of the Contract must be eligible to buy and own a house in Vietnam according to the provisions of law at the time of receiving the transfer of the Contract;

d) Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên bán và Bên mua trong Hợp đồng.
The transferee of the Contract must commit to comply with the agreements between Seller and Buyer in the Contract.

e) Bên bán/Bên mua chưa nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua.
The Seller/Buyer has not submitted a dossier requesting a competent state agency to issue a Certificate to the Buyer.

4. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, người mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên mua theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và trong Bản nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này.
In both cases mentioned in clauses 1 and 2 of this Article, the Buyer or the transferee of the Contract shall be entitled to the rights and must perform the obligations of the Buyer as agreed in this Contract in the Internal Regulations on management and use of the Apartment Building attached to this Contract.

5. Bên bán chỉ xác nhận chuyển nhượng Hợp đồng đối với các giao dịch chuyển nhượng phù hợp quy định của Pháp luật và quy định tại Khoản 3 Điều này.
The Seller only confirms the transfer of the Contract for transfer transactions in compliance with the provisions of the Law and the provisions of Clause 3 of this Article.

6. Trường hợp Bên mua thực hiện các giao dịch chuyển nhượng Hợp đồng không được Bên bán xác nhận, Bên mua sẽ tự chịu trách nhiệm hoàn toàn về giao dịch đó trước Pháp luật, trước Bên bán, bên thứ ba bất kỳ về tính hợp pháp của giao dịch đó.
In case the Buyer performs Contract transfer transactions that are not confirmed by the Seller, the Buyer will be solely responsible for those transactions before the Law, the Seller, any third party for the legality of such transactions.

Scanned with CamScanner

Điều 11. Phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và việc sử dụng Căn hộ trong Nhà chung cư

Article 11. Private ownership area, shared ownership area and the use of the Apartment in the Apartment Building

1. Bên mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích Căn hộ đã mua theo thỏa thuận của Hợp đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ này bao gồm các vật tư thiết bị theo quy định tại bảng danh mục vật liệu hoàn thiện đính kèm Hợp đồng này; có quyền sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong Nhà chung cư quy định tại khoản 3 Điều này.
   The Buyer is entitled to private ownership of the area of the Apartment purchased under this Contract and the technical equipment for private use attached to this Apartment, including the materials and equipment specified in the table of finishing materials attached to this Contract; has the right to own and use the area and equipment under shared ownership in the Apartment Building specified in clause 3 of this Article.
2. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên bán bao gồm: Toàn bộ diện tích, hạng mục, công trình, thiết bị và tiện ích thuộc sở hữu riêng của Bên bán (Chủ đầu tư), không phân bổ vào Giá bán Căn hộ, bao gồm và không chỉ giới hạn bởi:
   The areas and technical equipment under the private ownership of the Seller include: The entire area, items, works, equipment and utilities privately owned by the Seller (the Investor), not allocated to the Apartment selling price, including and not limited to:

a) Không gian và diện tích khu vực để xe; diện tích các tầng hầm (ngoại trừ các phần diện tích tầng hầm được bố trí làm chỗ để xe đạp, xe gắn máy cho các Căn hộ thuộc quyền sở hữu chung theo quy định tại Phụ lục 02 và các phần diện tích riêng biệt được bố trí, lắp đặt hệ thống kỹ thuật chung cho Nhà chung cư khu vực phòng kỹ thuật, sảnh chung, thang thoát hiểm tầng hầm cho các chủ sở hữu, người sử dụng Nhà chung cư);
   Space and parking area; the area of the basements (except for the basement area which is arranged as parking slot for bicycles and motorbikes for the Apartments under shared ownership as prescribed in Appendix 02 and the separate areas where the general technical system for the Apartment Building is arranged and installed, the technical room area, the common hall, the basement emergency stairs for the owners and users of the Apartment Building);

b) Không gian và diện tích khu trung tâm thương mại từ tầng 01 đến tầng 05 (bao gồm cả diện tích các sảnh, khu vệ sinh, thang máy, thang cuốn và các khu vực kỹ thuật của khu trung tâm thương mại); không gian và diện tích tầng áp mái. Để làm rõ, phần diện tích được bố trí, lắp đặt hệ thống kỹ thuật chung cho Nhà chung cư tại tầng áp mái không thuộc sở hữu riêng của Bên bán;
   Space and area of the commercial center from the 1st floor to the 5th floor (including the area of the halls, restrooms, elevators, escalators and technical areas of the commercial center); space and area of the attic. To clarify, the area where the general technical system for the Apartment Building in the attic is arranged and installed is not privately owned by the Seller;

c) Các Căn hộ do Bên bán giữ lại không bán hoặc chưa bán;
   Apartments that the Seller do not sell or has not been sold yet;

d) Các phần diện tích khác thuộc các tầng gồm:
   Other areas of the floors:
   i. Nhà trẻ diện tích khoảng 1.608,16m2 (bố trí tại tầng 1, tầng 2);
      Kindergarten with an area of 1,608.16 m^2 (situated on the 1st and 2nd floor);
   ii. Phần diện tích khoảng 533 m2 bao gồm cả vườn tại tầng 1;
      Area of 533 m^2 including the garden on the 1st floor;

Scanned with CamScanner

iii. Phần diện tích còn lại của tầng kỹ thuật khoảng 1.985,15 m2 bao gồm các phần diện tích dùng cho bể bơi, phòng gym, ... (ngoài diện tích khoảng 985,4m2 dùng cho: Phòng sinh hoạt cộng đồng, khu sân chơi trẻ em, sân nghỉ, khu BBQ, sân vườn cảnh quan, bể cảnh và diện tích giao thông liên quan của các khu vực này tại tầng kỹ thuật);
The remaining area of the technical floor is about 1,985.15 m^2, including the area used for the swimming pool, gym, ... (outside the area of about 985.4m^2 used for: Community living room, children's play area, rest yard, BBQ area, landscape garden, landscape pool and related traffic area of these areas on the technical floor);

iv. Sân vườn tầng 34 của khu Căn hộ là 550m2;
Garden on the 34th floor of the Apartment complex with an area of 550 m^2;

v. Sân vườn tầng 35 của khu Căn hộ là 145m2.
Garden on the 35th floor of the Apartment complex with an area of 145 m^2.

e) Các phần diện tích, hạng mục, công trình, thiết bị và tiện ích khác còn lại của Nhà chung cư và Dự án (ngoại trừ Phần sở hữu riêng của Bên mua và Phần sở hữu chung).
The remaining areas, items, works, equipment and other utilities of the Apartment Building and the Project (except for the Buyer's private ownership area and Shared ownership area).

f) Để làm rõ, các thông số diện tích, hạng mục, công trình, thiết bị và tiện ích thuộc Phần sở hữu riêng của Bên bán tại Nhà chung cư (và các diện tích khác chưa được liệt kê vào Phần sở hữu riêng của Bên bán (nếu có)) sẽ do Bên bán toàn quyền quyết định và xác định. Bên bán có toàn quyền (a) thiết kế lại, mở rộng, thay đổi, bổ sung thêm diện tích và (b) làm mới, sửa chữa, cải tạo, lắp đặt thêm thiết bị và tiện ích hoặc xây thêm hạng mục đối với Phần sở hữu riêng của Bên bán.
For clarity, the parameters of the area, items, works, equipment and utilities belonging to the Seller's private ownership area of the Apartment Building (and other areas not yet listed in the Seller's private ownership area) (if any)) shall be decided and determined by the Seller at its sole discretion. The Seller has the full right to (a) redesign, expand, change, add more area and (b) renew, repair, renovate, install more equipment and utilities or build more items for Seller's private ownership area.

3. Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong Nhà chung cư bao gồm: Các khu vực công cộng; Hệ thống, kết cấu công trình xây dựng; Chỗ để xe (không thuộc phần sở hữu riêng của Bên bán; Hệ thống điện; Hệ thống điện nhẹ; Hệ thống cấp thoát nước; Hệ thống điều hòa thông gió; Hệ thống thang máy; Hệ thống PCCC; Khu vực gom rác tại các tầng; Lư hóa vàng phục vụ Nhà chung cư.
Areas and equipment under shared ownership and common use by owners in the Apartment Building include: Public areas; System and structure of construction works; parking slot (not a part of Seller's private ownership area; Electrical system; Light electrical system; Water supply and drainage system; Air conditioning system; Elevator system; Fire prevention and fighting system; Garbage collection area on each floor; Joss paper burner for the Apartment Building.
Chi tiết các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong Nhà chung cư (các công trình tiện ích chung) được quy định chi tiết tại Phụ lục 2 đính kèm Hợp đồng.
Details of areas and equipment under shared ownership and common use by owners in the Apartment Building (common utility works) are stipulated in Appendix 2 attached to the Contract.

4. Hai bên nhất trí thỏa thuận mức kinh phí quản lý vận hành Nhà chung cư như sau:
Parties agree to negotiate the management expense of the Apartment Building as follows:

a) Tính từ thời điểm Bên bán bàn giao Căn hộ cho Bên mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp đồng này đến thời điểm Ban quản trị Nhà chung cư được thành lập và ký Hợp đồng quản lý,

Scanned with CamScanner

vận hành nhà ở với Đơn vị quản lý vận hành, thì kinh phí quản lý vận hành là: 15.000đ/m^2/ tháng (mười lăm nghìn đồng/m^2/tháng), đã bao gồm thuế GTGT. 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 cho Bên bán định kỳ hàng tháng theo quy định của Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư.

From the time the Seller hands over the Apartment to the Buyer according to the provisions of Article 8 of this Contract to the time the Apartment Building Management Board is established and signs a Housing management and operation Contract with the Management and Operation Unit, the cost of management and operation is: 15.000dong/m^2/month (fifteen thousand dong/m^2/month), including VAT. This level of funding can be adjusted but must be reasonably calculated to suit the reality from time to time. The Buyer is responsible for paying this expense to the Seller on a monthly basis in accordance with the regulations of the Apartment Building Management and Operation Unit.

b) Các nội dung liên quan đến Dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư như: phạm vi công việc, dịch vụ mà Bên bán cung cấp cho Bên mua trước khi thành lập Ban quản trị Nhà chung cư được quy định trong Bản nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư (Phụ lục 4) đính kèm Hợp đồng này.

The contents related to the Apartment Building Management and Operation Services such as: the scope of work and services that the Seller provides to the Buyer before the establishment of the Apartment Building Management Board specified in the Internal Regulations on management and use of the Apartment Building (Appendix 4) attached to this Contract.

c) Sau khi Ban quản trị Nhà chung cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức kinh phí và việc đóng phí quản lý vận hành Nhà chung cư sẽ do Hội nghị Nhà chung cư quyết định và do Ban quản trị Nhà chung cư thỏa thuận với Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư.

After the Apartment Building Management Board is established, the list of jobs, services, expense levels and the payment for management and operation expenses of the Apartment Building will be decided by the Apartment Building Conference and the Apartment Building Management Board shall negotiate with the Apartment Building Management and Operation Unit.

d) Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có Nhà chung cư có quy định về giá quản lý vận hành Nhà chung cư thì mức kinh phí này được đóng theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

In case the Provincial People's Committee or the city under the central government where the Apartment Building is located has regulations on management and operation prices of Apartment Building, the expense level shall be paid according to the State's regulations, unless otherwise agreed by the parties.

Điều 12. Trách nhiệm của hai bên và việc xử lý vi phạm Hợp đồng

Article 12. Responsibilities of parties and handling of Contract breaches

1. Hai bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên mua chậm trễ thanh toán tiền mua Căn hộ như sau:

Parties agree on the format and method of handling breaches when the Buyer is late in paying for the Apartment as follows:

a) Nếu quá 10 (mười) ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua Căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 3 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: 18%/năm (mười tám phần trăm trên năm) và được tính bắt đầu từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thực trả.

Scanned with CamScanner

If more than 10 (ten) days from the due date of the payment of the purchase price of the Apartment as agreed in clause 3 Article 3 of this Contract, the Buyer still fails to make the payment, the Buyer will be charged a penalty interest rate on the outstanding amount of: 18%/year (eighteen percent per year) and calculated starting from the payment due date until the actual payment date.

b) 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 khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng này vượt quá 90 (chín mươi) ngày thì Bên bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này.

During the performance of this Contract, if the total time the Buyer is late for payment of all payment installments as agreed in clause 3 Article 3 of this Contract, exceeds 90 (ninety) days, the Seller has the right to unilaterally terminate the Contract as agreed in Article 15 of this Contract.

Trong trường hợp này, Bên bán được quyền bán Căn hộ 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 05 (năm) 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 15% (mười lăm phần trăm) Giá bán Căn hộ (không bao gồm kinh phí bảo trì). Bên bán sẽ hoàn trả tiền theo quy định tại khoản này cho Bên mua trong vòng 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng hoặc tối đa trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Bên bán ký kết Hợp đồng mua bán Căn hộ với một bên mua mới và nhận được khoản tiền thanh toán của bên mua mới, tùy thời điểm nào đến trước.

In this case, the Seller is entitled to sell the Apartment to another client without the consent of the Buyer but must notify the Buyer in writing at least 05 (five) days in advance. The Seller will refund the amount paid by the Buyer (without interest) after deducting the compensation for the Buyer's breach of this Contract which is 15% (fifteen percent) of the Apartment selling price (excluding maintenance fees). The Seller shall refund the money specified in this clause to the Buyer within 60 (sixty) days from the date of termination of the Contract or within 15 (fifteen) days from the date the Seller signs the Apartment Sale Contract with a new buyer and receives the payment from the new buyer, whichever comes first.

2. Hai bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên bán chậm trễ bàn giao Căn hộ cho Bên mua như sau:

Parties agree on the format and method of handling breaches when Seller is late in handing over the Apartment to Buyer as follows:

a) Nếu Bên mua đã thanh toán tiền mua Căn hộ theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp đồng này nhưng quá thời hạn 10 (mười) ngày, kể từ ngày Bên bán phải bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận tại Điểm a Khoản 2 Điều 8 của Hợp đồng này (trừ trường hợp bất khả kháng) mà Bên bán vẫn chưa bàn giao Căn hộ cho Bên mua thì Bên bán phải thanh toán cho Bên mua khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất là 18%/năm (mười tám phần trăm trên năm) trên tổng số tiền Bên mua đã thanh toán được tính từ ngày Phải bàn giao theo thỏa thuận đến ngày Bên bán bàn giao Căn hộ thực tế cho Bên mua.

If the Buyer has paid for the Apartment according to the schedule agreed in this Contract but it has been more than 10 (ten) days from the date the Seller must hand over the Apartment as agreed in point a clause 2 Article 8 of this Contract (except in case of force majeure) and the Seller has not yet handed over the Apartment to the Buyer, the Seller must pay the Buyer a fine for the breach at an interest rate of 18%/year (eighteen percent per year) on the total amount paid by the Buyer and is calculated from the due date of handover as agreed to the date the Seller actually handovers the Apartment to Buyer.

Scanned with CamScanner

b) Nếu Bên bán chậm bàn giao Căn hộ quá 60 (sáu mươi) ngày, kể từ ngày phải bàn giao theo thỏa thuận tại Điểm a Khoản 2 Điều 8 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 Căn hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này.
If the Seller is late in handing over the Apartment for more than 60 (sixty) days from the due date of handover as agreed in point a clause 2 Article 8 of this Contract, the Buyer has the right to continue to perform this Contract with an additional agreement on the time of handing over the new Apartment or unilaterally terminate the Contract as agreed in Article 15 of this Contract.

c) Trong trường hợp Bên mua chấm dứt Hợp đồng, 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 15% (mười lăm phần trăm) Giá bán Căn hộ (không bao gồm kinh phí bảo trì) trong vòng 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng.
In case the Buyer terminates the Contract, the Seller must return the entire amount paid by the Buyer (without interest) and compensate the Buyer a penalty for breach of the Contract equivalent to 15% (fifteen percent) of the Apartment Selling price (excluding maintenance fee) within 60 (sixty) days from the date of termination of the Contract.

3. Trường hợp đến hạn bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên bán và Căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp đồng này mà Bên mua không nhận bàn giao thì:
In case the Apartment is due to be handed over according to the notice of the Seller and the Apartment is eligible for handover as agreed in this Contract, but the Buyer does not takeover the Apartment then:

a) Tối đa 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên bán và Căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp đồng mà Bên mua không nhận bàn giao hoặc từ chối nhận bàn giao thì Bên mua vẫn có trách nhiệm nộp phí quản lý vận hành theo quy định Hợp đồng, Bên bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại điểm d Khoản 1, Điều 15 của Hợp đồng và áp dụng các biện pháp như quy định tại điểm b Khoản 1 Điều này để giải quyết.
Up to 15 (fifteen) days from the date of handing over the Apartment according to the Seller's notice and the Apartment is eligible for handover as agreed in the Contract, but the Buyer does not takeover or refuses to takeover, the Buyer is still responsible for paying the management and operation expenses in accordance with the Contract, the Seller has the right to unilaterally terminate the Contract according to the provisions in point d clause 1 Article 15 of the Contract and apply the measures specified in point b clause 1 of this Article to resolve the issue.

b) Các bên đồng ý rằng trước khi hết thời hạn quy định tại điểm b Khoản 2 Điều này, Bên bán được quyền gửi cho Bên mua một văn bản thông báo thời hạn bàn giao dự kiến mới. Trường hợp Bên mua không có văn bản về việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày phát sinh quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng của Bên mua theo quy định tại điểm b Khoản 2 Điều này, thì Bên mua đã đồng ý với thời hạn bàn giao dự kiến mới (**"Ngày Dự Kiến Mới"**) và Bên bán tiến hành bàn giao Căn hộ cho Bên mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp đồng. Trong trường hợp này, Bên bán sẽ trả một khoản tiền lãi cho Bên mua đối với số tiền Bên mua đã thanh toán với mức lãi suất 18%/năm (mười tám phần trăm trên năm), được tính từ Ngày Phải Bàn Giao cho đến ngày thực tế bàn giao Căn hộ. Quy định này sẽ được áp dụng cho các lần gia hạn thời hạn bàn giao dự kiến tiếp theo (nếu có).
Parties agree that before the expiration of the time limit specified at point b clause 2 of this Article, the Seller is entitled to send the Buyer a written notice of the new expected handover time limit. In case the Buyer does not have a document regarding the unilateral termination of the Contract within 15 (fifteen) days from the date the Buyer's right to unilaterally terminate

Scanned with CamScanner

*the Contract arises under the provisions of point b clause 2 of this Article, then the Buyer has agreed to a new estimated handover date ("**New Expected Date**") and the Seller shall proceed to handover the Apartment to the Buyer in accordance with provisions of Article 8 of the Contract. In this case, the Seller shall pay an interest amount to the Buyer on the amount paid by the Buyer at an interest rate of 18%/year (eighteen percent per year), calculated from the Handover Date to the actual handover date of the Apartment. This provision shall be applied to the subsequent expected handover extensions (if any).*

4. Nếu Bên mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng trái với quy định tại Khoản 2 Điều này của Hợp đồng, thì Bên bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng và áp dụng các biện pháp như quy định tại điểm b Khoản 1 Điều này để giải quyết. Nếu Bên bán đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp đồng trái với quy định tại Khoản 1 Điều này, thì Bên mua có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng và áp dụng các biện pháp như quy định tại Điểm c Khoản 2 Điều này để giải quyết.

If the Buyer unilaterally terminates the Contract against the provisions of clause 2 of this Article of the Contract, the Seller has the right to unilaterally terminate the Contract and apply the measures specified in point b clause 1 of this Article to handle the issue. If the Seller unilaterally terminates the performance of the Contract against the provisions of clause 1 of this Article, the Buyer has the right to unilaterally terminate the Contract and apply the measures specified in point c clause 2 of this Article to resolve the issue.

Điều 13. Cam kết của các Bên

Article 13. Commitments of the Parties

1. Bên bán cam kết:
Seller commits to:

a) Căn hộ 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;
The Apartment mentioned in Article 2 of this Contract has not been sold to another person or banned from being sold according to the provisions of Law;

b) Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thuận trong Hợp đồng này;
The Apartment mentioned in Article 2 of this Contract is built in accordance with the approved planning, design and drawings provided to the Buyer, with the quality assured and using the correct construction materials as agreed in this Contract;

2. Bên mua cam kết:
Buyer commits to:

a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn hộ mua theo Hợp đồng này;
Having researched and carefully reviewed information about the Apartment purchased under this Contract;

b) Đã được Bên bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Căn hộ, 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;
Having been provided by the Seller with copies of necessary papers, documents and information related to the Apartment, the Buyer has carefully read and understood the provisions of this Contract as well as the attached appendices. Buyer has investigated all matters that Buyer considers necessary to check the accuracy of such papers, documents and information;

Scanned with CamScanner

c) Số tiền mua Căn hộ 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 Căn hộ này thì Hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai bên;
The money used to purchase the Apartment under this Contract is legal, there is no dispute with any third party. The Seller shall not be liable for any dispute over the amount paid by the Buyer to the Seller under this Contract. In the event of a dispute over the purchase amount of this Apartment, this Contract shall still be valid for both parties;

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.
Provide necessary documents when required by the Seller in accordance with provisions of the law to carry out the procedures for granting the Certificate to the Buyer.

e) Bên mua đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Pháp luật hiện hành.
The *Buyer is eligible to purchase and own houses in Vietnam in accordance with current provisions of Law.*

3. Việc ký kết Hợp đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối/ *The signing of this Contract between parties is completely voluntary, not forced or deceived.*

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.
In the event that one or more articles, clauses and points in this Contract are declared by a competent state agency to be invalid, without legal validity or unenforceable in accordance with current provisions of law, other articles, clauses and points of this Contract are still valid for both parties. Parties shall agree to amend the articles, clauses and points which are declared invalid or without legal validity or unenforceable according to the provisions of law and in accordance with the will of the parties.

5. Hai bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp đồng này.
Parties commit to perform correctly the agreements stipulated in this Contract.

Điều 14. Sự kiện bất khả kháng

Article 14. Force majeure event

1. Các bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là Sự kiện bất khả kháng:
Parties agree that one of the following cases shall be considered a Force majeure:

a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
Due to war or natural disasters or changes in the State's laws and policies;

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;
Due to the implementation of decisions of competent state agencies or other cases prescribed by law;

c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;
Due to an accident or illness which requires emergency care at a medical facility;

2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.
Cases of simple financial hardship shall not be considered force majeure.

Scanned with CamScanner

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 10 (mười) 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.
When one of the force majeure events as agreed in clause 1 of this Article occurs, the Party affected by the force majeure event must notify in writing or directly notify the other Party within a time limit of 10 (ten) days from the date the force majeure event occurs (if there are documents proving the force majeure reason, the affected party must present these documents). The failure of the Party affected by force majeure to perform its obligations shall not be considered a breach of its obligations under the Contract and shall not be the basis for the other Party to have the right to terminate this Contract.
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 15 của Hợp đồng này.
The performance of obligations under the Contract of Parties shall be suspended during the time of force majeure events. The Parties shall resume the performance of their obligations after the force majeure event ends, except for the case specified in point d clause 1 Article 15 of this Contract.

Điều 15. Chấm dứt hợp đồng

Article 15. Contract termination

1. Hợp đồng này được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:
This Contract is terminated when one the following cases occurs:

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;
Parties agree to terminate the Contract in writing. In this case, the two Parties shall make a written agreement on specific conditions and time limit of the termination of the Contract;

b) Bên mua chậm thanh toán tiền mua Căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng này;
The Buyer is late in paying for the Apartment as agreed in clause 1 Article 12 of this Contract;

c) Bên bán chậm bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 2 Điều 12 của Hợp đồng này;
The Seller is late in handing over the Apartment as agreed in clause 2 Article 12 of this Contract;

d) Bên mua không nhận Căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thông báo của Bên bán theo quy định tại Điều 12 của Hợp đồng này;
The Buyer does not take over the Apartment that is eligible for handover according to the Seller's notice as prescribed in Article 12 of this Contract;

e) 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 (một trăm tám mươi) 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 không được coi là vi phạm Hợp đồng.
In the event that the Party affected by the force majeure event cannot overcome it to continue performing its obligations within 180 (one hundred and eighty) days from the date the force majeure event occurs and Parties do not have any agreement otherwise, either Party has the

Scanned with CamScanner

right to unilaterally terminate this Contract and the termination shall not be considered a breach of the Contract.

2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều này được xử lý theo các quy định tương ứng tại Hợp đồng và quy định của Pháp luật.
The handling of consequences due to Contract termination as prescribed in clause 1 of this Article shall be handled in accordance with the respective provisions of the Contract and the provisions of Law.

Điều 16. Thông báo

Article 16. Notice

1. Địa chỉ để các Bên nhận thông báo của Bên kia như quy định tại phần đầu của Hợp đồng.
The addresses for the Parties to receive notices from the other Party are as specified in the beginning of the Contract.

2. Hình thức thông báo giữa các Bên *(thông qua Fax, thư, điện tín, giao trực tiếp, Thư điện tử (Email).*
Notice format between Parties (via Fax, letter, telegram, direct delivery, electronic mail (Email).

3. 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 Điều này và trong thời gian như sau:
Any notice, request, information, or complaint arising in connection with this Agreement must be made in writing. Parties agree that notices, requests and complaints are considered received if they are sent to the correct address, with the correct name of the recipient of the notice, and the correct format of notification as agreed in clauses 1 and 2 of this Article and in the following time frames:

a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
On the date of delivery in the case of hand-delivered mail and signed by the recipient of the notice;

b) Vào ngày Bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;
On the date the Sender receives the notice of successful fax transmission in the case of sending notice by fax;

c) Vào ngày thứ ba, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;
On the third day, from the date of postmark in case of sending notice by express mail;

d) Vào ngày Bên gửi chuyển Email được gửi đi thành công trong trường hợp gửi Thông Báo bằng Email.
On the date the Sender transfers the Email successfully in the case of Email Notices.

4. Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về *(địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo...)* 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.
The Parties must notify each other in writing if there is a change in the address, format and name of the recipient of the notice; If, when there is a change in (address, format, name of the recipient of the notice,...) but the Party having the change does not notify the other Party,

Scanned with CamScanner

the Party sending notice shall not be responsible for the failure of the changing Party to receive the written notices.

Điều 17. Giải quyết tranh chấp

Article 17. Dispute resolution

1. Trường hợp các Bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp đồng này thì hai Bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong quá trình giải quyết tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng này, Bên bán chỉ làm việc trực tiếp và riêng biệt với Bên mua (người đứng tên ký Hợp đồng hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng theo đúng quy định của Pháp luật và đã được Bên bán xác nhận tại văn bản chuyển nhượng) hoặc bên thứ ba được Bên mua/bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng ủy quyền hợp pháp.
In case the Parties have a dispute about the contents of this Contract, Parties shall discuss and resolve such dispute through negotiation. In the process of settling disputes arising from this Contract, the Seller shall only work directly and separately with the Buyer (the person who signs the Contract or the transferee of the Contract in accordance with the provisions of the Law and confirmed by the Seller in the transfer document) or a third party legally authorized by the Buyer/transferee of the Contract.
2. Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày một trong hai Bên thông báo bằng văn bản cho Bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được thương lượng giải quyết, thì một trong hai Bên có quyền yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của Pháp luật Việt Nam.
Within 30 (thirty) days, from the date either Party notifies the other Party in writing of a dispute arising and such dispute has not been resolved through negotiation, either Party shall have the right to request the competent Court to settle the dispute in accordance with the Law of Vietnam.

Điều 18. Hiệu lực của Hợp đồng

Article 18. Effectiveness of the Contract

1. Hợp đồng này có hiệu lực từ ngày ký.
This Contract goes into effect from the date of signing.
2. Hợp đồng này có 18 điều, với 44 trang, được lập thành 04 (bốn) bản song ngữ Việt-Anh và có giá trị pháp lý như nhau, Bên mua giữ 01 (một) bản, Bên bán giữ 03 (ba) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua. Trường hợp có mâu thuẫn giữa nội dung tiếng Việt và tiếng Anh thì nội dung tiếng Việt được ưu tiên áp dụng.
This contract has 18 articles, with 44 pages, made into 04 (four) English - Vietnamese bilingual copies with the same legal validity, the Buyer keeps 01 (one) copy, the Seller keeps 03 (three) copies for archive, procedures for paying taxes, fees and charges and procedures for granting the Certificate to the Buyer. In case there is discrepancy between the Vietnamese and English contents, the Vietnamese content shall prevail.
3. Kèm theo Hợp đồng này là 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ mua bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn hộ mua bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa Nhà chung cư có Căn hộ mua bán nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này đã được phê duyệt, 01 bản nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư, 01 bản danh mục vật liệu xây dựng Căn hộ và các giấy tờ khác như: Văn bản số 8836/SXD-QLN ngày 27/09/2019 của Sở Xây dựng Thành phố Hà Nội về việc Dự án Công trình hỗn hợp dịch vụ, văn phòng và nhà ở tại lô số 1, ô đất 4.1-CC đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai; Cam kết bảo lãnh ngày 02/03/2021 của Ngân hàng TMCP Đông Nam Á và các giấy tờ pháp lý quy định tại khoản 3 Điều 2 của Hợp đồng này.

Scanned with CamScanner

Attached to this Contract is 01 floor plan design drawing of the Apartment for sale, 01 floor plan design drawing of the floor with the Apartment for sale, 01 floor plan design drawing of the Apartment Building with the Apartment for sale mentioned in Article 2 of this Contract that has been approved, 01 copy of the internal regulations on management and use of the Apartment Building, 01 copy of the list of building materials for the Apartment and other documents such as: Document No. 8836/SXD-QLN dated on September 27th, 2019 of the Ministry of Construction of Hanoi city on the satisfaction of the conditions to sell off-plan houses; Guarantee commitment dated on March 2nd, 2021 of the Southeast Asia Commercial Joint Stock Bank and legal documents specified in clause 3 Article 2 of this Contract.

4. 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.
The appendices attached to this Contract and the amendments and supplements as agreed by the Parties are integral contents of this Contract and are effective for both Parties.
5. Trong trường hợp các Bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả hai Bên.
In case the Parties agree to change the content of this Contract, it must be made in writing with signatures of both Parties.

BÊN MUA	**ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**
THE BUYER	***REPRESENTATIVE OF THE SELLER***
	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
	Chairperson of the Board of Directors
鄭宇捷	
CHENG YU CHIEH	**Đặng Thị Hà Nguyên**
	Dang Thi Ha Nguyen

Scanned with CamScanner