BRG DIAMOND
RESIDENCE

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Independence - Freedom – Happiness

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

APARTMENT SALE AND PURCHASE CONTRACT

Số: D022610/HĐMB/BDR

No: D022610/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 PURCHASER

MR. PENG, YAN-SIANG

MR. PENG, YAN-SIANG

Hà Nội, ngày 20 tháng 5 năm 2022

Hanoi, dated on 20/05/2022

Scanned with CamScanner

BRG DIAMOND
RESIDENCE

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

APARTMENT SALE AND PURCHASE CONTRACT

TOÀ NHÀ: D02

BUILDING: D02

SỐ: 2610

NO.: 2610

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;

  Civil Code No. 91/2015/QH13 dated on November 24th, 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 Business No. 66/2014/QH13 dated on November 25th, 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 on November 25th, 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 consumers No. 59/2010/QH12 dated on November 17th, 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;

  Decree No. 99/2015/ND-CP dated on October 20th, 2015 of the Government detailing Law on housing;

- Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/09/2015 của Chính Phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản;

- *Decree No. 76/2015/ND-CP dated on September 10th, 2015 of the Government providing on detailing and guiding implementation of Law on Real estate business;*

- 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;

  Circular No. 19/2016/TT-BXD dated on June 30th, 2016 of the Ministry of Construction

Scanned with CamScanner

guiding a number of provisions of Law on Housing and Decree No. 99/2015/ND-CP dated on October 20th, 2015 of the Government providing on detailing and guiding implementation of a number of Articles of Law on Housing;

– Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chế quản lý và sử dụng Nhà Chung Cư; sửa đổi, bổ sung theo Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 và Thông tư 10/2018/TT-BXD ngày 26/12/2018;

Circular No. 02/2016/TT-BXD dated on February 15th, 2016 of the Ministry of Construction issuing Regulation on management and use of Apartment Buildings; amended and supplemented by Circular No. 28/2016/TT-BXD dated on December 15th, 2016 and Circular No. 10/2018/TT-BXD dated on December 26th, 2018;

– Văn bản số 8836/SXD-QLN ngày 27/09/2019 của Sở Xây dựng Thành phố Hà Nội về việc Nhà ở hình thành trong tương lai tại 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 của UBND Thành phố Hà Nội;

Document No. 8836/SXD-QLN dated on September 27th, 2019 of Hanoi Department of Construction on the off-the-plan building at 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 of Hanoi People's Committee;

– 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 related to the legality of the Project issued by competent authorities, including:

+ Giấy Chứng nhận Đầu tư số 01121001761 ngày 19/12/2014 cấp cho Công ty Cổ phần Dịch vụ và Kinh doanh Bất động sản Hà Nội 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;

Investment Registration Certificate no. 01121001761 dated on December 19th, 2014 of Hanoi Real-Estate Business and Services Joint Stock Company permitting the implementation of 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;

+ Cam kết bảo lãnh số REF2107600056/HĐCBL đề ngày 02/03/2021 của Ngân hàng TMCP Đông Nam Á.

Guarantee Agreement no. REF2107600056/HDCBL dated on March 2nd, 2021 of the Southeast Asia Commercial Joint Stock Bank;

– Căn cứ nhu cầu và khả năng của hai bên.

Based on the demand and capability of the Parties.

Scanned with CamScanner

BRG DIAMOND
RESIDENCE

Các Bên dưới đây gồm:

The undersigned Parties include:

BÊN BÁN CĂN HỘ

THE PARTY WHO SELLS THE APARTMENT

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	:	**Bà Đặng Thị Hà Nguyên**
Representative		***Ms. Dang Thi Ha Nguyen***
Chức vụ	:	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Title		*Chairperson of the Board of Directors*

(sau đây gọi tắt là Bên Bán)

(hereinafter referred to as the Seller)

Và

And

BÊN MUA CĂN HỘ

THE PARTY WHO PURCHASES THE APARTMENT

Họ và tên	:	**PENG, YAN-SIANG**
Full name	:	***PENG, YAN-SIANG***
Ngày, tháng, năm sinh	:	27/04/1997
Date of birth		*27/04/1997*
CMND/CCCD/Hộ chiếu	:	360342996 cấp ngày 20/12/2021 tại Ministry of Foreign Affairs
ID Card/Passport No	:	*360342996 issued on 20/12/2021 by Ministry of Foreign Affairs*

Scanned with CamScanner

Địa chỉ liên hệ	:	Khu đô thi sinh thái Sông Hồng Thủ Đô, Đường Lý Nam Đế, TP.Vĩnh Yên, Tỉnh Vĩnh Phúc
Contact address	:	*The Song Hong Thu Do Ecological Urban Area, Ly Nam De street, Vinh Yen City, Vinh Phuc*
Điện thoại	:	0886045814
Telephone	:	*0886045814*
Email	:	paulinoversea@gmail.com
Tài khoản số	:	9141250037151 tại Ngân hàng First Commercial Bank
Account number	:	*9141250037151 at Bank of First Commercial Bank*

Trong trường hợp Bên Mua có từ 02 (hai) cá nhân/tổ chức trở lên, thì mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp đồng này có nghĩa là dẫn chiếu đến từng cá nhân/tổ chức trong số họ và các nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên Mua quy định theo Hợp đồng này có nghĩa là nghĩa vụ và trách nhiệm liên đới của toàn bộ các cá nhân/tổ chức thuộc Bên Mua;

In the event that the Purchaser includes 02 (two) or more individuals/organizations, all references to the Purchaser herein shall refer to each of them and all obligations and liabilities of the Purchaser as set forth herein shall be joint obligations and liabilities of all individuals/organizations as the Purchaser;

Bên Bán sẽ không có trách nhiệm phải xác định nghĩa vụ cá nhân cũng như tỷ lệ đóng góp của từng cá nhân/tổ chức thuộc Bên Mua, nhưng Bên Bán có quyền yêu cầu từng cá nhân/tổ chức thuộc Bên Mua thực hiện toàn bộ mọi nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên Mua theo quy định tại Hợp đồng này.

The Seller has no obligation to determine the individual's obligations as well as the contribution rate of each individual/organization as a part of the Purchaser, the Seller however has the right to request each individual/organization to perform all the Purchaser's obligations and responsibilities as set out herein.

(sau đây gọi tắt là Bên Mua)

(hereinafter referred to as the Purchaser)

Trên cơ sở thỏa thuận hai bên đồng ý ký kết bản Hợp Đồng Mua bán Căn Hộ chung cư này với các điều, khoản sau đây:

Based on the agreement, the Parties hereby agree to enter into this Apartment Sale and Purchase Contract with the following terms and conditions:

Scanned with CamScanner

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 terms and phrases shall be construed as follows:

1. "**Căn Hộ**" là một Căn Hộ được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Nhà Chung Cư do Chủ Đầu Tư đầu tư xây dựng với các đặc điểm được mô tả tại ĐIỀU 2 của Hợp Đồng này;

   *"**Apartment**" means an Apartment built up in a closed structure type as per the approved design belonging to the Apartment Building invested by the Investor with specifications described in ARTICLE 2 herein;*

2. "**Nhà Chung Cư**" là toàn bộ Nhà Chung Cư thuộc 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, nơi có Căn Hộ và 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 và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có);

   *"**Apartment Building**" means entire Apartment Building belonging to 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, where the Apartment is located and invested by Hanoi Real-Estate Business and Services Joint Stock Company, including the Apartments, commercial areas, common utilities of building, and the campus area (if any);*

3. "**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**" means 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, invested by Hanoi Real-Estate Business and Services Joint Stock Company;*

4. "**Hợp Đồng**" là Hợp Đồng mua bán Căn Hộ chung cư này và toàn bộ các phụ lục 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;

   *"**Contract**" means this Apartment Sale and Purchase Contract and all enclosed appendices together with all its written amendments and supplements hereto that are made and signed by the Parties during the performance of the Contract;*

5. "**Giá Bán Căn Hộ**" là tổng số tiền bán Căn Hộ được xác định tại ĐIỀU 3 của Hợp Đồng và Phụ lục 2 của Hợp Đồng này;

   *"**Selling Price of Apartment**" means the total selling amount of the Apartment as provided in ARTICLE 3 and Appendix 2 herein;*

6. "**Bảo Hành Căn Hộ**" là việc khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại ĐIỀU 9 của Hợp Đồng 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 và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

   *"**Apartment Warranty**" means the remedy, repair, replacement of items as provided in ARTICLE 9 herein in case of damage, defects or abnormal operations that are not caused due*

Scanned with CamScanner

to the Apartment occupants' fault during the warranty period as stipulated by the Laws on housing and as agreed in this Contract;

7. **"Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ"** là Diện Tích Sử Dụng riêng của Căn Hộ được tính theo kích thước thông thủy và được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho người mua, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn Hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với Căn Hộ; không tính diện tích 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 trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ đã được phê duyệt;

*"**Usable Area**" means the private Usable Area of the Apartment which is measured in accordance with carpet area and recorded in the Certificate issued to the purchaser, including the area of walls partitioning rooms inside the Apartment and area of balcony and loggia (if any) connected with the Apartment; and excluding the area of boundary walls of the house, the walls dividing Apartments, and the floor area containing columns, technical boxes inside the Apartment. When calculating the areas of the balcony and loggia, the entire floor area is included, and if the balcony and loggia contain an area of common wall, the calculation is made from the inner edge of such common wall as prescribed in the approved plan of the Apartment;*

8. **"Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ"** là diện tích 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;

*"**Gross Floor Area**" means the area calculated from the centerline of the boundary wall, the walls dividing Apartment, including the floor area containing columns and technical boxes inside the Apartment;*

9. **"Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua"** là phần Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ được quy định tại Khoản 7 Điều này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ;

*"**Purchaser's Private Area**" means the Usable Area as defined at Clause 7 hereof and the technical equipment for private use attached to the Apartment;*

10. **"Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán"** là phần diện tích trong Nhà Chung Cư nhưng Bên Bán giữ lại để sử dụng, kinh doanh hoặc chuyển nhượng khi có nhu cầu và Bên Bán cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào Giá Bán Căn Hộ như được quy định tại Khoản 2 ĐIỀU 11 Hợp Đồng.

*"**Seller's Private Area**" means the areas inside the Apartment Building which is retained by the Seller for the purpose of use, business or transfer if needed and the Seller does not allocate the value of the such area of private ownership to the Selling Price of Apartment as set forth in Clause 2 ARTICLE 11 hereof;*

11. **"Phần Diện tích và thiết bị thuộc Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư"** là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung trong Nhà Chung Cư theo quy định của Pháp Luật nhà ở và được Các Bên thỏa thuận cụ thể tại Khoản 3 ĐIỀU 11 của Hợp Đồng;

*"**Common area and equipment inside Apartment Building**" means areas and the equipment under the common ownership and usage in the Apartment Building in accordance with the Laws on housing and specifically agreed by the Parties in Clause 3 ARTICLE 11 hereof;*

12. **"Nội Quy Nhà Chung Cư"** là Bản Nội Quy quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư được quy định tại Phụ lục 5 đính kèm theo Hợp Đồng và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Chủ Đầu Tư sửa

Scanned with CamScanner

đổi, bổ sung (trong trường hợp chưa đủ điều kiện tổ chức Hội nghị Nhà Chung Cư) hoặc được Hội nghị Nhà Chung Cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng Căn Hộ;

*"**Internal Rules of Apartment Building**" means the Rules of management, use of the Apartment Building as set forth in Appendix 5 attached hereto and all its amendments and supplements adopted by the Investor (in case of ineligibility for holding Apartment Building Meeting) or approved by the Apartment Building Meeting during the process of management, use of the Apartment;*

13. "**Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư**" là khoản tiền 2% Giá Bán Căn Hộ (được điều chỉnh theo diện tích thực tế tại thời điểm bàn giao) được tính trước thuế mà Các Bên có nghĩa vụ phải đóng góp đối với Phần sở hữu riêng của mình để phục vụ cho việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư hoặc tỷ lệ khác theo quy định của Pháp Luật tại từng thời điểm;

*"**Maintenance Fee for Common Area of Apartment Building**" means an amount equivalent to 2% of the Selling Price of Apartment (subject to the adjustment according to the actual area at the handover date) excluding taxes that the Parties are liable to contribute based on their private area with the aims of maintaining the Common Area inside Apartment Building, or at other rate provided by the Laws from time to time;*

14. "**Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư**" là các Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư, bao gồm việc quản lý, vận hành nhằm đảm bảo cho Nhà Chung Cư hoạt động bình thường;

*"**Apartment Building Management and Operation Service**" means Management and Operation Services of the Apartment Building, including the management and operation to ensure a smooth operation of the Apartment Building;*

15. "**Bảo trì Nhà Chung Cư**" là việc duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ, sửa chữa đột xuất Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung thuộc Nhà Chung Cư và thiết bị xây dựng công nghệ gắn với Nhà Chung Cư nhằm duy trì chất lượng Nhà Chung Cư;

*"**Apartment Building Maintenance**" means regular maintenance, scheduled and unscheduled repairs of the Common Area and Equipment inside Apartment Building and technology construction equipment attached to the Apartment Building with the aims of maintaining the quality of the Apartment Building;*

16. "**Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư**" là đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định của Pháp Luật, do Bên Bán chỉ định để thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà Chung Cư sau khi Nhà Chung Cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng hoặc đơn vị do Ban Quản trị nhà chung cư hoặc Hội nghị nhà chung cư quyết định theo quy định của Pháp Luật;

*"**Management and Operation Enterprise of Apartment Building**" means company qualified for management and operation of the apartment building in accordance with the Laws, appointed by the Seller to conduct the management, operation of the Apartment Building after the Apartment Building is completely constructed and available for use, or a company decided by Management Board of apartment building or the Apartment building meeting in accordance with the Laws;*

17. "**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

Scanned with CamScanner

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**" means any event objectively occurring that either party or the Parties hereto are unable to predict and unable to rectify to perform its obligations hereunder despite taking all necessary measures within possible capabilities. The cases that are deemed as Force Majeure are mutually agreed in details by the Parties in ARTICLE 14 hereof.*

18. ""**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 để chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ theo quy định của Pháp Luật đất đai;

    *"**Certificate**" means a Certificate of land use right and ownership of the house and other assets attached to the land issued by competent state authorities to the Purchaser to certify title to the Apartment in accordance with the Laws on land;*

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;

    *"**Laws**" means all effective legislations according to the laws of the Socialist Republic of Vietnam governing this Contract as agreed by the Parties or whereby to the implementation of this Contract is related to, and the legislations are not mentioned herein but the Parties are liable for compliance under Vietnamese laws;*

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;

    *"**Working Day**" means any day except for Saturday, Sunday and the public, national holiday in accordance with the laws;*

21. **"Bên"** có nghĩa là Bên Bán hoặc Bên Mua tuỳ theo ngữ cảnh;

    *"**Party**" means the Seller or the Purchaser depending on the context;*

22. "**Hai Bên**" hoặc "**Các Bên**" là Bên Mua và Bên Bán;

    *"**Both Parties**" or "**Parties**" means the Purchaser and the Seller;*

23. **"Ngày Bàn Giao Thực Tế"** là ngày xác lập Biên bản bàn giao Căn hộ;

    *"**Actual Handover Date**" means the date on which the Apartment Handover minutes is made;*

24. "**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 (the Seller);*

ĐIỀU 2. ĐẶC ĐIỂM CỦA CĂN HỘ

ARTICLE 2. SPECIFICATIONS OF APARTMENT

1. Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Căn Hộ với thông tin chi tiết về Căn Hộ được quy định tại **Mục 1 Phần A Phụ lục 1** của Hợp Đồng này.

    *The Seller agrees to sell and the Purchaser agrees to purchase the Apartment with details as provided in **Section 1 Part A of Appendix 1** hereto.*

2. Hai bên nhất trí rằng, Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi tại Phụ lục 1 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 Giá Bán Căn Hộ và Giá trị điều chỉnh của Giá Bán Căn Hộ (nếu có) cho

Scanned with CamScanner

Bên Bán theo diện tích thực tế khi bàn giao Căn Hộ; Trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế chênh lệch không vượt quá 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 Căn Hộ 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.

Both Parties agree that the Usable Area as specified in Appendix 1 hereto is only provisional and may be increased or decreased as per the actual measurement upon handing over the Apartment. The Purchaser is liable for paying for the Selling Price of Apartment and the Adjusted amount of Selling Price (if any) to the Seller according to the actual area upon handing over the Apartment; In case the difference between the actual Usable Area and the area as specified herein does not exceed 1% (one percent), the Parties shall not have to adjust the Selling Price of Apartment. In case the difference between the actual Usable Area and the area as specified herein exceeds 1% (one percent), the Selling Price of Apartment shall be adjusted corresponding to the actual measurement area upon handing over Apartment.

3. 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 Căn Hộ thực tế khi bàn giao Căn Hộ, Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ chênh lệch so với diện tích ghi trong Hợp Đồng (nếu có). Biên bản bàn giao Căn Hộ và/hoặc phụ lục của Hợp Đồng là một bộ phận không thể tách rời của Hợp Đồng. Diện tích Căn Hộ được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế khi bàn giao Căn Hộ.

   Both Parties agree that the actual Usable Area upon handing over the Apartment and the difference on the Usable Area compared with the area as specified herein (if any) shall be recorded in the Apartment Handover Minutes or the appendix hereto. The Apartment Handover Minutes and/or the appendix hereto is an integral part of the Contract. The Apartment Area recorded in the Certificate granted to the Purchaser shall be based on the actual Usable Area upon handing over the Apartment.

ĐIỀU 3. GIÁ BÁN CĂN HỘ, KINH PHÍ BẢO TRÌ, PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN

ARTICLE 3. SELLING PRICE OF APARTMENT, MAINTENANCE FEE, PAYMENT METHOD AND PAYMENTSCHEDULE

1. Giá Bán Căn Hộ:

Selling Price of Apartment:

a) Giá Bán Căn Hộ được quy định chi tiết tại **Phụ lục 2** của Hợp Đồng này.

*The Selling Price of Apartment shall be specified in **Appendix 2** hereto.*

b) Giá Bán Căn Hộ quy định tại điểm a Khoản này không bao gồm các khoản sau:

The Selling Price of Apartment as specified in point a of this Clause shall exclude the followings:

i. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và chi phí theo quy định của Pháp Luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua sẽ do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;

   Registration fee, fees and expenses provided by the Laws related to the performance of procedures for the issuance of the Certificate to the Purchaser, which shall be borne by the Purchaser;

Scanned with CamScanner

ii. 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 căn cứ trên nhu cầu sử dụng thực tế của mình;

Fees of connection, installation of equipment and engagement of services for the Apartment, comprising of postal service, telecommunication, television and other services that the Purchase uses for its own Apartment. The Purchaser shall pay directly to service suppliers based on its actual demand;

iii. 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, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo thỏa thuận tại Khoản 4 ĐIỀU 11 Hợp Đồng;

Monthly management and operation fee for Apartment Building. As of the date of handing over the Apartment to the Purchaser as provided in ARTICLE 8 hereof, the Purchaser shall be responsible for making payment for management and operation fee of Apartment Building as provided in Clause 4 ARTICLE 11 hereof;

iv. 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 3 Điều này.

Different amount of Usable Area exceeding 1% (one percent) between the actual Usable Area as measured upon handing over the Apartment and the Usable Area as specified in Clause 3 hereof;

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 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.

Both Parties mutually agree that from the date of handing over the Apartment and throughout the period of owning, using the purchased Apartment, the Purchaser shall perform its financial obligations as required by the prevailing laws, pay for management and operation fee of Apartment Building on monthly basis and other service fees for use of utilities such as gas, electricity, water, telephone, cable television..., etc. to service suppliers.

2. Kinh Phí Bảo Trì:

Maintenance Fee:

a) Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư do Bên Mua thanh toán được quy định chi tiết tại **Phụ lục 2** của Hợp Đồng này. Các Bên thống nhất rằng, Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung tại Phụ lục 2 là tạm tính và sẽ được điều chỉnh lại theo Giá Bán Căn Hộ tại thời điểm bàn giao.

*The Purchaser shall pay for the Maintenance Fee for Common Area of Apartment Building as prescribed in **Appendix 2** hereto. The Parties agree that the Maintenance Fee for Common Area in Appendix 2 is provisional and shall be adjusted according to the Selling Price of Apartment at the handover date.*

b) Quản lý và sử dụng Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư:

Management and use of Maintenance Fee for Common Area of Apartment Building:

Scanned with CamScanner

i. 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 thành phố Hà Nội nơi có Nhà Chung Cư biết.

Within 07 (seven) days from the date of receipt of the fee from the Purchaser, the Seller shall be responsible for transferring such amount into the saving account opened at the Southeast Asia Commercial Joint Stock Bank – Lang Ha Branch for temporary management and notifying to Hanoi housing management authority where the Apartment Building is located:

ii. 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 quản lý, sử dụng theo quy định của Luật Nhà ở và có thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở thành phố Hà Nội biết.

Within 07 (seven) days from the date of establishment of Management Board of apartment building, the Seller shall transfer the maintenance fee including the interest thereof to the Management Board for management, use under the Law on Housing and inform Hanoi housing management authority for their acknowledgement;

iii. 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 maintaining common areas of the Apartment Building and not used for management and operation of Apartment Building and other purposes.

3. Thanh toán giá trị phần Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ chênh lệch (nếu có):

Payment for Usable Area difference (if any):

a) Căn cứ quy định tại ĐIỀU 2 Hợp Đồng, tại thời điểm bàn giao Căn Hộ, nếu Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế chênh lệch trên 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 Giá Bán Căn Hộ (chưa bao gồm thuế GTGT và kinh phí bảo trì) sẽ được tính theo công thức sau đây:

Pursuant to ARTICLE 2 hereof, at the handover date of the Apartment, in case the difference between the actual Usable Area and the Usable Area as specified herein is greater than 1% (one percent), the Selling Price of Apartment shall be adjusted corresponding to the actual measured Usable Area upon handing over the Apartment. Accordingly, the adjusted amount of Selling Price of Apartment (excluding VAT and maintenance fee) shall be calculated as per 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]

[Adjusted amount of Selling Price of the Apartment = Unit Price per square meter x Usable Area difference of the Apartment]

(Đơn giá $1m^2$ quy định tại Phụ lục 2 của Hợp Đồng này).

(Unit Price per square meter is provided in Appendix 2 hereto).

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

Scanned with CamScanner

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 Usable Area of the Apartment is greater than the Usable Area of the Apartment as specified herein and the difference area exceeds 1% (one percent): the Purchaser shall make payment for adjusted amount to the Seller within 10 (ten) days from the date of signing Apartment handover minutes.

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 Usable Area of the Apartment is less than the Usable Area of the Apartment as specified herein and the difference area exceeds 1% (one percent): the Seller shall make payment for adjusted amount to the Purchaser within 10 (ten) days from the date of signing Apartment handover minutes.

4. **Thời hạn thanh toán Giá Bán Căn Hộ**: được quy định tại **Phụ lục 2** của Hợp Đồng.

***Payment schedule of the Selling Price of Apartment**: as provided in **Appendix 2** hereto.*

5. **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:** All amounts paid by the Purchaser to the Seller shall be made in VND via bank transfer or in cash:*

a) Tiền mặt nộp tại: Phòng Kế toán Bên Bán

In case of payment in cash: received by Accounting Department of the Seller

b) Chuyển khoản vào tài khoản:

Transfer to the account:

Tên tài khoản: **Công ty Cổ phần Dịch vụ và Kinh doanh Bất động sản Hà Nội**

Account name: *Hanoi Real-Estate Business and Services Joint Stock Company*

Số tài khoản: **01100018000784**

Account number: 01100018000784

Ngân hàng: **TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Láng Hạ**

At *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 Purchaser is deemed to fulfill the payment at the time when the Seller issues a receipt voucher for the received payment of the Purchaser or the transferred amount is credited into the Seller's account. The Purchaser shall bear the bank transfer charges.

ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở

ARTICLE 4. QUALITY OF APARTMENT CONSTRUCTION WORK

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 theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng các vật liệu xây dựng Căn Hộ mà hai bên đã cam kết, được quy định tại Phụ lục 1 Hợp Đồng hoặc các vật liệu khác có chất lượng tương đương.

   The Seller commits and warrants that quality of the Apartment Building including the Apartment as specified in ARTICLE 2 hereof complies with the approved design and constructional materials as agreed by the Parties, provided in Appendix 1 hereof or other materials with equivalent quality.

2. **Tiến độ xây dựng:** Hai bên thống nhất Bên Bán sẽ xây dựng Nhà Chung Cư theo tiến độ dự kiến như sau:

   Construction progress: *The Parties mutually agree that the Seller shall build the Apartment Building according to the following estimated progress:*

a) Giai đoạn 1: Đã hoàn thành cất nóc

   Phase 1: Topped out

b) Bàn giao Căn Hộ: **Dự kiến Quý II/2022**

   The date of handing over Apartment is expected to be in 2nd 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 construct technical and social infrastructures to meet the housing demands of the Purchaser at the Apartment building in accordance with the approved planning, design and detail and ensure quality in accordance with construction standards and specifications as set forth by the laws.

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 shall be eligible to hand over the house, construction work to the customer in case the construction of the Apartment and the technical and social infrastructures are completed according to the detail of the approved Project and are connected with the common infrastructure system of the area, including: systems of traffic, public lighting, daily-life electricity; systems of water supply, wastewater treatment of the Apartment building serving the Purchaser's living standard and other infrastructure. In case the Seller hands over the unfinished Apartment, the Seller must complete the entire exterior of the Apartment.

ĐIỀU 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN

ARTICLE 5. RIGHTS AND OBLIGATIONS OF THE SELLER

1. Quyền của Bên Bán:

Rights of the Seller:

a) Yêu cầu Bên Mua thanh toán Giá Bán Căn Hộ, Giá trị điều chỉnh của Giá Bán Căn Hộ (nếu có) đầy đủ, đúng hạn theo quy định tại ĐIỀU 3 Hợp Đồng và được tính lãi suất trong trường

Scanned with CamScanner

hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại Khoản 1 ĐIỀU 12 Hợp Đồng;

Requesting the Purchaser to pay for the Selling Price of Apartment, Adjusted amount of Selling Price of Apartment (if any) fully and punctually as provided in ARTICLE 3 hereof and having right to charge interest in case the Purchaser delays in making payment as per the agreed schedule. The calculation of overdue interest is specified in Clause 1 ARTICLE 12 hereof.

b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng thời hạn bàn giao quy định tại Hợp Đồng;

Requesting the Purchaser to take handover of the Apartment as per the term as specified hereof;

c) Được bảo lưu quyền sở hữu Căn Hộ và có quyền từ chối bàn giao Căn Hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp Đồng;

Retaining the ownership of the Apartment and having the right to refuse the handover of the Apartment or the original of the Certificate of the Purchaser until the Purchaser fulfills its financial obligations as agreed hereunder;

d) 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 của Bên Mua;

Having the right to replace equipment, construction materials used in the Apartment Building with equivalent quality under the Laws on construction; in case of changing any equipment, material inside the Apartment, the Purchaser's consent is required;

e) 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 Nội Quy Nhà Chung Cư; thành lập Ban quản trị Nhà Chung Cư; lựa chọn và ký Hợp Đồng với doanh nghiệp 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;

Performing the rights and responsibilities of the Management Board of Apartment Building prior to the establishment of the Management Board of Apartment Building; issuing the Internal Rules of Apartment Building; establishing the Management Board of Apartment Building; selecting and signing Contract with management and operation enterprise of Apartment Building to manage and operate the Apartment Building from the date on which the Apartment Building is put in operation until the Management Board of Apartment Building is established.

f) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại ĐIỀU 15 của Hợp Đồng;

Unilaterally terminating the Contract according to ARTICLE 15 hereof;

g) 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;

Requesting the Purchaser to fully provide the Seller with documents, pay for related fees and charges for the procedure of issuance of the Certificate to the Purchaser in accordance with the Laws;

Scanned with CamScanner

h) Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và/hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các điều khoản theo quy định tại Hợp Đồng hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

Requesting the Purchaser to pay for penalties for breach of Contract and/or make compensation for damages in case of breaching any provisions hereunder or upon decision of competent state authority;

i) 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 Hợp Đồng phù hợp với thiết kế được phê duyệt và quy định Pháp Luật có liên quan;

Having full ownership, right of use, management, business, exploitation with respect to the Seller's Private Area according to Clause 2 ARTICLE 11 in accordance with the approved design and relevant Laws;

j) Toàn quyền sở hữu Căn Hộ và có các quyền hợp pháp khác đối với Căn Hộ cho đến thời điểm hoàn thành việc bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua;

Retaining full ownership of the Apartment and other legitimate rights with respect to the Apartment until the handover of the Apartment to the Purchaser is completed;

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 Mua phải bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Bán;

During the performance of this Contract, if there is any dispute between the Purchaser and any third party which affects, causes damages to the Seller's legitimate rights, the Purchaser shall compensate the Seller for the actual damages;

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 15 của Hợp Đồng;

Requesting the Purchaser and/or residents and/or occupants of the Apartment to move out of the Apartment along with its equipment and assets owned by the Purchaser to hand over the Apartment to the Seller in case the Purchaser violates its obligations causing the Seller to terminate this Contract according to ARTICLE 15 hereof;

m) Yêu cầu Bên Mua thực hiện đúng và đầy đủ các quy định tại Hợp Đồng này;

Requesting the Purchaser to comply with the provisions hereunder fully and accurately;

n) Có quyền yêu cầu Doanh Nghiệp 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 Nội Quy Nhà Chung Cư nhưng vẫn không nộp hoặc nộp không đầy đủ các loại kinh phí này;

Requesting the Management and Operation Enterprise of Apartment Building to suspend the supply of utility services in case owners, occupants of the Apartment has been requested twice in written notice to make payment for management and operation fee and other expenses as prescribed herein and the Internal Rules of Apartment Building but fail to pay or fully pay for such fees and expenses;

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 phù hợp với quy định của Pháp Luật.

The Seller is entitled to transfer its rights, interests hereunder to the third party provided that such transfer complies with the Laws;

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.

The rights corresponding to the obligations of the Purchaser and other rights as provided herein and in accordance with the Laws.

2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

Obligation of the Seller:

a) 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);

Providing information on the progress of construction and investment, the usage of any advance allocated from the Purchaser's mobilized capital and creating favorable conditions for the Purchaser to conduct physical inspection at the work (the Seller shall guide the Purchaser to ensure that such inspection shall comply with the regulation on safety at the construction site);

b) 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;

Being responsible for keeping all Purchaser's information confidential herein, failing to collect, use and disclose any Purchaser's information to a third party without the Purchaser's consent, unless otherwise required by competent state authority;

c) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin về thiết kế Căn hộ. Cung cấp cho Bên Mua 01 (một) bản vẽ mặt bằng Căn Hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ mặt bằng tầng nhà có Căn Hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ mặt bằng tòa Nhà Chung Cư có Căn Hộ mua bán và bản sao các giấy tờ pháp lý khác (nếu có) liên quan đến việc mua bán Căn Hộ;

Providing the Purchaser with information of the design of the Apartment. Providing the Purchaser with 01 (one) design drawing of sold Apartment, 01 (one) design drawing of floor where the sold Apartment is located, 01 (one) design drawing of the Apartment Building where the sold Apartment is located and copy of other legal documents (if any) related to the sale and purchase of the Apartment;

d) 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;

Constructing houses and infrastructures in accordance with the approved planning, details of the Project's documents and the schedule;

e) 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;

Scanned with CamScanner

Designing area, floor of the Apartment and infrastructure in accordance with the planning and the provisions of the Laws on construction. The design of the area, floor of the Apartment shall not be changed unless being requested by competent state authorities, or as agreed between the Purchaser and the Seller and approved by competent state authorities;

f) 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;

Ensuring quality of construction, technical architecture and art of the Apartment Building in accordance with the prevailing standards on design and specification;

g) Bảo quản Căn Hộ trong thời gian chưa bàn 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;

Preserving the Apartment prior to the handover of the Apartment to the Purchaser; providing warranty for the Apartments and the Apartment Building in accordance with ARTICLE 9 hereof;

h) Bàn giao Căn Hộ và bản sao các giấy tờ pháp lý (nếu có) liên quan đến Căn Hộ cho Bên Mua theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng;

Handing over the Apartment and copy of legal documents (if any) related to the Apartment to the Purchaser in accordance with the provisions herein;

i) 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;

Instructing and supporting the Purchaser to enter into service contracts with electricity, water, telecommunication, cable television suppliers;

j) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Căn Hộ theo quy định của Pháp Luật và phù hợp với thỏa thuận tại Hợp Đồng này;

Paying for land use fees and other fees, charges related to the sales of the Apartment in accordance with the Laws and the agreement hereunder;

k) Trong thời hạn quy định của Pháp Luật, Bên Bán có trách nhiệm làm thủ tục đề nghị 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, các khoản phí, lệ phí liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận quyền sở hữu Căn Hộ cho Bên Mua, trừ trường hợp Bên Mua tự thực hiện theo quy định tại điểm f Khoản 2 ĐIỀU 6 Hợp Đồng. Thời Hạn cấp Giấy Chứng Nhận thực tế cho Bên Mua sau khi Bên Bán đã nộp hồ sơ đầy đủ và hợp lệ sẽ theo quy định và thời gian làm việc của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

Within the time limit prescribed by the Laws, the Seller shall be obligated to request the competent state authority to issue the Certificate to the Purchaser. In this case, the Seller shall notify the Purchaser in writing about the submission of documents, fees and expenses in order for the Seller to conduct procedures of the issuance of Certificate of Apartment ownership to the Purchaser, except for the case where the Purchaser conducts the procedures by itself according to point f Clause 2 ARTICLE 6 hereof. The Time Limit for issuing the Certificate to the Purchaser as of the Seller's submission of sufficient and valid dossier shall depend on the regulations and working durations of the competent state authority.

l) Tổ chức Hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban quản trị Nhà Chung Cư nơi có Căn Hộ; thực hiện các nhiệm vụ của Ban quản trị Nhà Chung Cư khi Nhà Chung Cư chưa thành lập được Ban quản trị;

Scanned with CamScanner

Organizing the first Apartment Building Meeting to establish the Management Board of the Apartment Building where the Apartment is located; performing the duties of the Management Board of Apartment Building until the Management Board is established;

m) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi Bên Bán 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;

Paying for penalties and making compensation for damages to the Purchaser in case the Seller breaches any provision subject to penalties or compensation as provided herein or at decision of competent state authority;

n) Nộp kinh phí bảo trì 2% theo quy định của Pháp Luật đối với Phần Diện Tích Sở Hữu Riêng của Bên Bán và chuyển toàn bộ Kinh Phí Bảo Trì đã thu của Bên Mua vào tài khoản tiết kiệm tại ngân hàng và bàn giao cho Ban quản trị Nhà Chung Cư theo đúng thỏa thuận tại điểm b Khoản 2 ĐIỀU 3 của Hợp Đồng;

Paying for the maintenance fee of 2% in accordance with the Laws with respect to Seller's Private Area and transferring the whole maintenance fee collected from the Purchaser to the saving account at the bank and handing over to the Management Board of Apartment Building in accordance with point b Clause 2 ARTICLE 3 hereof;

o) 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;

Assisting the Purchaser in conducting the mortgage procedures of the purchased Apartment at credit institution as agreed by the relevant Parties to pay for the amounts related to the purchase and sale of the Apartment in accordance with this Contract;

p) 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 entering into this Contract, providing a copy of the guarantee contract signed with a commercial bank guaranteeing the Seller's financial obligations to the Purchaser in case the Seller fails to hand over the Apartment as scheduled hereunder;

q) Các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp Đồng và theo quy định Pháp Luật.

Other obligations as stipulated hereunder and by the Laws.

ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

ARTICLE 6. RIGHTS AND OBLIGATIONS OF THE PURCHASER

1. Quyền của Bên Mua:

Rights of the Purchaser:

a) Bên Mua có quyền yêu cầu Bên Bán, cung cấp thông tin về tiến độ xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và kiểm tra thực tế tại công trình theo sự sắp xếp của Chủ đầu tư và Ban quản lý dự án một cách hợp lý;

The Purchaser has the right to request the Seller to provide with information on the construction progress and the usage of advance and to conduct physical inspection at the work under the proper arrangements of the Investor and Project management board;

Scanned with CamScanner

b) Nhận bàn giao Căn Hộ quy định tại ĐIỀU 2 của Hợp Đồng có chất lượng với các thiết bị, vật liệu thỏa thuận tại Phụ lục 1 Hợp Đồng và hồ sơ Căn Hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng;

Taking possession of the Apartment as prescribed in ARTICLE 2 hereof with quality of equipment, materials as stipulated in Appendix 1 hereto and the Apartment's dossier as agreed herein;

c) 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 Tòa Nhà Chung Cư tại vị trí do Bên Bán quy định và trả phí theo quy định của Bên Bán hoặc Doanh Nghiệp 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 Doanh Nghiệp 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;

Having 02 motorbike (excluding big displacement motorcycles or motorcycles which its size is greater than the lot as stipulated by the Seller) or bicycle parking lots at most in the parking lot of the Apartment Building at the positions provided by the Seller and paying for charge as prescribed by the Seller or the Management and Operation Enterprise of Apartment Building in accordance with regulations of the local competent authority; the Seller shall arrange parking lot for automobiles to the Purchaser in case the parking lot for automobiles is available (without any registration on vehicle parking) upon the Purchaser's registration, subject to the actual situation of the parking lot from time to time, subject to the Seller's allocation and subject to regulations of the Management and Operation Enterprise. The arrangement of automobile parking lots in the apartment building area must comply with the priority principle for owners of Apartment over public parking. The Purchaser shall be obligated to pay for parking charge for automobile parking lot as agreed with the Seller.

d) 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 thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại điểm f Khoản 2 ĐIỀU 6 Hợp Đồng);

Requesting the Seller to conduct the procedures of applying for the issuance of Certificate in accordance with the Laws (except for the case the Purchaser conducts this procedure by itself as provided in point f Clause 2 ARTICLE 6 hereof);

e) Được 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;

Having right to own, use and perform transactions with respect to the purchased Apartment in accordance with the Laws, and using the infrastructure services provided by the service suppliers directly or through the Seller upon taking handover of the Apartment in accordance with the service suppliers' regulations on using infrastructure services;

f) Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ Giá Bán Căn Hộ theo quy định tại Phụ lục 2 Hợp Đồng, Giá trị điều chỉnh của Giá Bán Căn Hộ (nếu có), các khoản phải thu khác (nếu

có) và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng và theo quy định của Pháp Luật;

Receiving the Certificate after making the full payment for the Selling Price of Apartment as prescribed in Appendix 2 hereto, the Adjusted amount of Selling Price of Apartment, other receivables (if any) and taxes, fees and expenses related to the Apartment as agreed hereunder and in accordance with the Laws;

g) 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;

Requesting the Seller to complete the construction of technical and social infrastructures in accordance with the approved detail, schedule of the Project;

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 bán khi có đủ điều kiện thành lập Ban quản trị Nhà Chung Cư theo quy định;

Request the Seller to hold the first Apartment Building Meeting to establish the Management Board of Apartment Building where the Apartment is located upon eligibility for the establishment of the Management Board of Apartment Building as prescribed;

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 khi Bên Mua chưa hoàn thành việc thanh toán và Bên Mua chưa chính thức trở thành chủ sở hữu Căn Hộ;

Requesting the Seller to assist in procedures of mortgage of purchased Apartment at credit institutions upon the Purchaser's demand in case the Purchaser has not fully made the payment and the Purchaser has not become the owner of the Apartment;

j) Yêu cầu Bên Bán nộp kinh phí bảo trì Nhà Chung Cư theo đúng thỏa thuận tại điểm b Khoản 2 ĐIỀU 3 Hợp Đồng;

Requesting the Seller to transfer the maintenance fee of Apartment Building in accordance with point b Clause 2 ARTICLE 3 hereof;

k) 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 nhỏ hơn/lớn hơn 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.

Having right to refuse to take possession of the Apartment in case the Seller fails to complete the construction and put in operation the infrastructure facilities for the essential and normal living standard of the Purchaser as provided in clause 4 ARTICLE 4 hereof or in case the actual Usable Area of Apartment is 5 % (five percent) less/greater than the Usable Area of the Apartment provided herein. The refusal of taking possession of the Apartment, in this case, shall not be deemed as the Purchaser's breach of the handover conditions toward the Seller;

l) Các quyền khác quy định tại Hợp Đồng và theo quy định của Pháp Luật.

Other rights as prescribed herein and the Laws' regulation.

2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

Obligation of the Purchaser:

Scanned with CamScanner

a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn Giá Bán Căn Hộ, Giá trị điều chỉnh của Giá Bán Căn Hộ (nếu có) và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư và các khoản phải trả khác (nếu có) theo thỏa thuận tại ĐIỀU 3 Hợp Đồng và tiến độ thanh toán tại Phụ lục 2 mà không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua căn hộ của Bên Bán;

Fully and punctually paying for the Selling Price of Apartment, Adjusted amount of Selling Price (if any) and Maintenance Fee for Common Area of Apartment Building and other payables (if any) as provided in ARTICLE 3 hereof and payment schedule in Appendix 2 hereto regardless of the issuance of notice on payment from the Seller;

b) Nhận bàn giao Căn Hộ và các giấy tờ, tài liệu pháp lý có liên quan đến Căn hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng;

Taking possession of the Apartment and legal documents, dossiers related to the Apartment as provided herein;

c) Kể từ ngày bàn giao Căn Hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ đã mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành Căn Hộ của Bên Bán) và tự chịu trách nhiệm bằng chi phí của mình 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 taking possession of the Apartment, the Purchaser is fully liable for the purchased Apartment (except for the liabilities of the Seller in ensuring the legality and warranty of the Apartment) and shall bear by its own expenses to purchase, maintain the necessary insurance contracts for all risks, damages related to the Apartment and civil liability insurance in accordance with the Laws;

d) Kể từ ngày 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 Nhà Chung Cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Nội Quy Nhà Chung Cư;

From the date of handing over the Apartment, even in case the Purchaser has not used the Apartment, the Apartment shall be managed and maintained in accordance with the Internal Rules of Apartment Building and the Purchaser must comply with the provisions set out in the Internal Rules of Apartment Building;

e) 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\Doanh nghiệp 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 Doanh Nghiệp 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 Doanh Nghiệp 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, và/hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư có quyền yêu cầu các nhà cung cấp dịch vụ điện, nước tạm thời cắt điện, nước sinh hoạt cho đến khi nào vi phạm được Bên Mua khắc phục toàn bộ;

From the date of handing over the Apartment, if the Purchaser desires to repair, renovate or improve the Apartment, the Purchaser shall contact the Seller/Management and Operation

Scanned with CamScanner

Enterprise of Apartment Building to conduct the procedure of applying for permission on renovation as stipulated. Such renovation must comply with the provisions of the Internal Rules of Apartment Building, such repair, renovation, improvement shall not affect the construction structure and common planning of the entire Apartment Building, exterior of the loggia and/or the Apartment. For any breaches by the Purchaser, the Seller and/or the Management and Operation Enterprise of Apartment Building may send a written notice to request the Purchaser to restore the original status as it was before repair, renovation and within 10 (ten) days from the date of receipt of the notice, if the Purchaser fails to complete the remedy, the Seller and/or the Management and Operation Enterprise of Apartment Building have the right to or shall resolve by itself in accordance with the Internal Rules of Apartment Building, and/or may request the competent state authorities to handle in accordance with the prevailing Laws, and/or Management and Operation Enterprise of Apartment Building may request electricity and water service suppliers to suspend supply of such services until such breach is fully solved by the Purchaser;

f) 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 notice from the Seller, in case the Purchaser fails to submit sufficient documents, fees, charges as notified, the Purchaser shall be obligated to conduct the procedure of the issuance of the Certificate by itself. In this case, the last day of 15 (fifteen) days as mentioned above shall be deemed as the due date of the final payment installment of the Contract. When the Purchaser applies for the issuance of the Certificate, the Seller shall assist, provide the Purchaser with sufficient legal documents related to the Apartment and the Purchaser shall make the final payment installment to the Seller at this time;

g) 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;

Paying for taxes and fees, charges in accordance with the Laws that is borne by the Purchaser as provided herein;

h) 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 theo quy định căn cứ trên nhu cầu sử dụng của Bên Mua;

Paying for service fees such as electricity, water, cable television, satellite television, communications, etc. and other taxes, fees incurred as regulated and based on the demands of the Purchaser;

i) Thanh toán phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại Khoản 4 ĐIỀU 11 Hợp Đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn Hộ;

Paying for the management and operation fee of the Apartment Building and other fees and expenses as provided in Clause 4 ARTICLE 11 hereof, including the circumstances where the Purchaser does not use the Apartment;

Scanned with CamScanner

j) 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;

Complying with the Regulations on management and use of Apartment Building issued by the Ministry of Construction and the Internal Rules of Apartment Building attached hereto;

k) Tạo điều kiện thuận lợi cho Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành Nhà Chung Cư;

Facilitating Management and Operation Enterprise of Apartment Building in maintenance, management, operation of the Apartment Building;

l) Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng và cam kết không gây ảnh hưởng đến kiến trúc và cảnh quan của Nhà Chung Cư, không xâm phạm đến quyền lợi hợp pháp của Bên Bán và Bên thứ ba khác;

Using the Apartment for the proper purpose of residence in accordance with the Law on Housing and the agreement herein and undertaking not to affect the architecture and landscape of the Apartment Building, not to infringe upon the legitimate rights of the Seller and other third party;

m) 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;

Paying the penalties and making compensation for damage to the Seller in case the Purchaser breaches any provision that are subject to penalties or compensation hereunder or at decision of competent state authority;

n) 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;

Performing other obligations at decision of competent state authorities in case of violating any regulation on management and use of Apartment Building;

o) Thực hiện các thủ tục cần thiết liên quan đến việc nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng quy định của Hợp Đồng;

Conducting necessary procedures related to the taking possession of the Apartment in accordance with the provisions herein;

p) 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 Purchaser, the Purchaser is not permitted to reside, or use the Apartment without the Seller's prior written consent;

q) 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;

Respecting and not taking any action that affects the ownership and business activities of the Seller in the Seller's Private Area in the event that the Seller complies with the approved design and regulations of the Laws relating to the possession, use of the Seller's Private Area;

Scanned with CamScanner

r) 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;

Being conscious of and responsible for properly preserving, using and compensating for any loss, damages in accordance with regulations of the Laws in case of spoiling or damaging the Common area and equipment inside Apartment Building;

s) Các nghĩa vụ khác quy định tại Hợp Đồng và theo quy định của Pháp Luật.

Other obligations as stipulated hereunder and by the Laws.

ĐIỀU 7. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHÍ, LỆ PHÍ LIÊN QUAN

ARTICLE 7. TAXES, AND RELATED FEES, CHARGES

1. Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ, các loại thuế, lệ phí và các loại 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 Purchaser shall be obligated to make payment for registration fee, taxes, fees and charges related to the issuance of the Certificate in accordance with the Laws if the Seller conducts the procedures of applying for the Certificate to the Purchaser and during the process of owning and using the Apartment from the date of taking possession of the Apartment.

2. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán, tặng cho, thừa kế Căn Hộ/chuyển nhượng Hợp Đồng này cho tổ chức, cá nhân khác.

   The Purchaser shall be obligated to make payment for taxes and fees, charges (if any) to the state authorities in accordance with the laws in case of selling, donating, inheriting the Apartment/ transferring this Contract to other organizations, individuals.

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 shall be obligated to make payment for financial obligations under Seller's liabilities to the State in accordance with the Laws.

ĐIỀU 8. GIAO NHẬN CĂN HỘ

ARTICLE 8. HANDOVER OF THE APARTMENT

1. Điều kiện giao nhận Căn Hộ:

Conditions for handover of 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 d 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 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 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

Scanned with CamScanner

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 in accordance with the approved design, installed the equipment, materials as provided in the list of materials and equipment of the Apartment agreed by the Parties hereto unless otherwise provided in point d Clause 1 ARTICLE 5 hereof; the Seller has completed the construction of the building, construction works and the technical and social infrastructure works according to the progress recorded in the approved Project, ensured to connect with the common infrastructure system of the area; in case of handover of Unfinished Unit and construction works, the entire exterior of such building, construction works must be completed; the difference of the actual Usable Area is less than 5% (five percent) compared with the Usable Area as provided herein or the difference of the actual Usable Area is greater than 5% (five percent) compared with the Usable Area as provided herein, however, the Parties reach a mutual agreement on the settlement plan for the diference of the area; and

b) Bên Mua đã hoàn thành đúng và đầy đủ các nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng;

The Purchaser has fulfilled the payment obligations fully and punctually as stipulated herein;

c) Bên Mua đã nộp đủ 100% Kinh Phí Bảo Trì phần sở hữu chung;

The Purchaser has made the full payment for Maintenance Fee for common area;

d) Các bên thống nhất rằng:

The Parties mutually 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 date of handover, the Purchaser shall have the right to indicate all defects of the Apartment in comparison with the details as provided herein (if any) (except for the difference in Usable Area) and have the right to decide either to: (i) temporarily not to take possession of the Apartment and record all defects of the Apartment that need to be rectified in a Written Request and request the Seller for remedy. The handover of the Apartment shall be conducted upon the completion of the Seller's remedy of all Apartment's defects; or (ii) take possession of the Apartment and record in the Apartment Handover Minutes all the defects of the Apartment, and concurrently request the Seller for remedy of these defects. The Seller shall be responsible for repairing and rectifying all defects as required by the Purchaser within the time limit as agreed in the Apartment Handover Minutes. For avoidance of any doubt, the Parties mutually agree that the provisions of warranty of the Apartment shall govern all defects of the Apartment recorded by the Purchaser in the Apartment Handover Minutes (if any).

Scanned with CamScanner

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 Hợp Đồng.

If the Purchaser's request recorded in the Written Request, Apartment Handover Minutes is inconsistent with the Parties' agreement in the Contract, the Seller shall be entitled to refuse the repair and rectification and shall indicate the reasons in writing. Any dispute (if any) shall be resolved in accordance with ARTICLE 17 hereof.

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 Purchaser's requests to the Seller relating to repair and rectification of any defects shall be raised once within 05 (five) days from the date of the first handover notice.

2. Bên Bán dự kiến bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua dự kiến vào Quý II/2022 (sau đây gọi là – "**Ngày Bàn Giao Dự Kiến**").

*The Seller intends to hand over the Apartment to the Purchaser in 2nd Quarter of 2022 (hereinafter referred to as the – "**Estimated 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 Estimated Handover Date specified in this Article, however, it shall not exceed **180** (one hundred eighty) days from the Estimated Handover Date ("**Handover Date**"); the Seller shall send a written notice to the Purchaser on the reason of the delay in handing over the Apartment.*

b) Trước Ngày Bàn Giao Thực Tế Căn Hộ 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 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.

30 (thirty) days prior to the Actual Handover Date, the Seller shall send a written notice to the Purchaser informing the time, place and procedure for handing over the Apartment. Such notice shall be sent in the proper manner as stipulated in ARTICLE 16 hereof, and in case such notice is sent by the Seller in the above manner, the Purchaser shall not be entitled to refuse or delay the performance of payment obligations and taking possession of the Apartment for the reason of failure to receive the Seller's written notice.

3. Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; trường hợp bàn giao Căn Hộ đã hoàn thiện theo đúng nội dung thỏa thuận tại Phụ lục 1 Hợp Đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm d Khoản 1 ĐIỀU 5 Hợp Đồng.
The Apartment handed over to the Purchaser shall conform to the approved design; in case of handover of the completed Apartment in accordance with the provisions as provided in Appendix 1 of hereof unless otherwise as agreed in point d Clause 1 ARTICLE 5 hereof.

Scanned with CamScanner

4. Vào ngày bàn giao Căn Hộ theo thông báo, Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn Hộ, 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. Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp 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.Việc bàn giao Căn Hộ được lập thành Biên bản bàn giao và được ký kết bởi người có thẩm quyền của Hai Bên.

On the handover date of the Apartment as per notice, the Purchaser or its duly authorized representative shall be responsible for showing up and inspecting the actual conditions of the Apartment, together with the Seller's representative to re-measure the actual Usable Area of Apartment and sign the Apartment handover minutes. The Purchaser or its duly authorized representative shall not be entitled to refuse to take possession of the Apartment due to any unreasonable cause; such refusal shall be deemed as the Purchaser's breach of the Contract and shall be handled in accordance with ARTICLE 12 hereof. The Handover minutes shall be made and signed by the authorized representatives of the Parties upon the handover of the Apartment.

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 kể từ ngày bàn giao Căn Hộ được nêu trong thông báo, 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 k Khoản 1 ĐIỀU 6 Hợp Đồng) thì kể từ ngày 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. Trong trường hợp này, Bên Bán có trách nhiệm lập Biên bản bàn giao, nêu rõ việc Bên Mua không đến nhận bàn giao Căn Hộ đúng thời hạn hoặc việc Bên Mua từ chối nhận bàn giao Căn Hộ nhưng không có lý do chính đáng và việc Căn Hộ được tự động bàn giao theo quy định của Hợp Đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao căn hộ mà không có lý do chính đáng 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 Purchaser or its duly authorized representative fails to show up and take possession of the Apartment according to the Seller's notice within 15 (fifteen) days from the date of handing over the Apartment as provided in the notice, or shows up and inspects but fails to take possession of the Apartment without any reasonable reason (unless otherwise as agreed in point k Clause 1 ARTICLE 6 hereof), it shall be deemed that the Purchaser accepts and officially takes possession of the Apartment in effect and the Seller has fulfilled the responsibility of handing over the Apartment under the Contract from the date of handover as provided in the Seller's notice. In this case, the Seller shall be responsible for making a Handover minutes, indicating the Purchaser's failure to show up and take possession of the Apartment in the proper time or the Purchaser's refusal to take possession of the Apartment without any reasonable causes and the Apartment's automatic handover in accordance with this Contract. The refusal to take possession of the apartment without any reasonable causes shall be deemed as the Purchaser's breach of the Contract and shall be handled in accordance with ARTICLE 12 hereof.

6. 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 shall be entitled to retain the ownership, use right of the Apartment until the Purchaser fulfills the payment and other due obligations in accordance with the Contract.

Scanned with CamScanner

7. Kể từ thời điểm hai bên ký Biên bản bàn giao Căn Hộ hoặc vào ngày Bên Mua đã chính thức nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Khoản 4, khoản 5 ĐIỀU 8 Hợp Đồng, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn Hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn Hộ mua bán, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn Hộ này.

From the date of signing the Apartment Handover minutes by the Parties or from the date the Purchaser officially takes possession of the Apartment as stipulated in Clause 4, clause 5 ARTICLE 8 hereof, the Purchaser has full right to use the Apartment and takes all responsibilities and liabilities related to the Apartment, regardless of the fact that the Purchaser has used the Apartment or not.

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 shall be handed over to the Purchaser or its duly authorized representative after the Purchaser presents the original of this Contract, valid power of attorney (if any) of the Purchaser to its duly authorized representative in case the Purchaser's duly authorized representative takes possession of the Apartment, receipts or other vouchers proving that the Purchaser has fulfilled its payment obligation hereunder.

ĐIỀU 9. BẢO HÀNH CĂN HỘ

ARTICLE 9. APARTMENT WARRANTY

1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn Hộ đã bán theo đúng quy định tại Điều 85 Luật Nhà ở và các quy định sửa đổi, bổ sung của nhà nước tại từng thời điểm. Thời hạn bảo hành được quy định cụ thể tại Khoản 6 Điều này.

The Seller shall be responsible for the warranty of the sold Apartment in accordance with Article 85 of the Law on Housing and its amendments and supplements from time to time. The warranty period is specified in Clause 6 of this Article.

2. Khi bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, Bên Bán thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 (một) 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.

Upon handing over the Apartment to the Purchaser, the Seller shall notify and provide the Purchaser with 01 (one) copy of the Acceptance minutes indicating that the Apartment Building is officially put into operation in accordance with the Laws on construction for Parties to determine the start date of the Apartment Warranty.

3. Nội dung Bảo Hành Căn Hộ bao gồm sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của nhà ở, khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cấp điện sinh hoạt, hệ thống cung cấp chất đốt (nếu có), cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt nhà ở và các nội dung khác theo thỏa thuận trong Hợp Đồng. Đối với các trang thiết bị và vật liệu khác gắn với nhà ở thì Bên Bán thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn quy định của nhà sản xuất.

Warranty of Apartments shall include repair, rectification of damage to the main structure of building, frames, columns, beams, floors, walls, ceilings, roofs, terraces, stairs, tiling, paving, plastering works, daily-life power supply systems, fuel supply systems (if any), lighting supply

Scanned with CamScanner

system, water tanks and water supply systems, septic tanks, drainage and wastewater systems, domestic waste, dealing with tilt, subsidence, cracking, loss cases and other items as stipulated herein. Relating to other equipment and materials attached to the building, the Seller shall provide the warranty by repair or replacement according to the manufacturer's specified period.

4. Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành Căn Hộ bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khiếm khuyết hoặc thay thế các đồ vật cùng loại có chất lượng tương đương. 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 shall be responsible for providing the warranty by replacing or repairing defects or replacing the items with equivalent quality. The warranty by replacement or repair shall be conducted by the Seller or the Seller's authorized representative.

5. Ngay khi phát hiện lỗi hoặc chậm nhất là trong vòng 02 (hai) ngày kể từ ngày phát hiện lỗi cần bảo hành, 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 làm việc, 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 tại Hợp Đồng này và theo quy định của Pháp Luật; Bên Mua có nghĩa vụ tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện Bảo Hành Căn Hộ, nếu Bên Mua không tạo điều kiện dẫn đến việc Bên Bán chậm thực hiện trách nhiệm bảo hành thì Bên Bán không bị coi là vi phạm trách nhiệm bảo hành.

Upon detection of the defect or within 02 (two) days after the detection, the Purchaser shall promptly notify the Seller in writing of any defect of the Apartment that is covered by the warranty. Within 10 (ten) working days from receipt of the Purchaser's notice, the Seller shall provide the warranty as per the agreement in this Contract and the Laws; the Purchaser shall facilitate the Seller to conduct the warranty. In case the Purchaser's failure to facilitate the Seller to conduct the warranty results in any delay of the Seller's performance of warranty obligations, the Seller shall not be deemed as breach of warranty liability.

6. Thời gian Bảo Hành Căn Hộ là 60 (sáu mươi) tháng tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng theo quy định của Pháp Luật về xây dựng. Đối với các trang thiết bị và vật liệu khác gắn với nhà ở thì Bên Bán thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn quy định của nhà sản xuất.

The Apartment Warranty period shall be 60 (sixty) months from the date on which the Seller signs the acceptance minutes that officially commissioned the Apartment Building into use in accordance with the Laws on construction. For other equipment and materials attached to the building, the Seller shall perform the warranty by repair or replacement according to the manufacturer's specified period.

7. Bên Bán không thực hiện bảo hành Căn Hộ trong các trường hợp sau đây:

The Seller shall not provide the warranty in any of the following cases:

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

Normal attrition and depreciation;

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;

Damage due to fault caused by the Purchaser or any occupant or third party;

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

Scanned with CamScanner

Damage caused by the Force Majeure;

d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 6 Điều này;

Expiry of the warranty period as stipulated in Clause 6 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;

Cases which are not under the warranty as stipulated in Clause 3 of this Article, including equipment or items attached to the Apartment that are installed or repaired by the Purchaser.

8. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 6 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn Hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư được thực hiện theo quy định của Pháp Luật về nhà ở.

Upon expiry of the warranty period as prescribed in Clause 6 of this Article, the Purchaser shall be liable to repair all defects. The maintenance of the Common Area inside Apartment Building shall be conducted in accordance with the Laws on housing.

ĐIỀU 10. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

ARTICLE 10. ASSIGNMENT OF RIGHTS AND OBLIGATIONS

1. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ 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 hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng và Pháp Luật với điều kiện là Bên Mua đã thực hiện đúng và đầy đủ các nghĩa vụ của mình đối với Bên Bán theo Hợp Đồng này.

In case the Purchaser desires to mortgage the Apartment to credit institutions operating in Vietnam prior to issue of the Certificate, the Purchaser shall provide prior written notice to the Seller to assist the Purchaser in performing the necessary procedures in accordance with the policies of the credit institution and the Laws provided that the Purchaser has properly and fully performed its obligations to the Seller under this Contract.

2. Trong trường hợp Bên Mua chưa nhận bàn giao Căn Hộ từ Bên Bán hoặc Bên Mua đã nhận bàn giao Căn Hộ nhưng chưa nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận tại cơ quan có thẩm quyền 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 nhà ở. Bên Bán sẽ không 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 trừ trường hợp Pháp Luật tại thời điểm đó có quy định khác.

In case the Purchaser has not taken possession of the Apartment or the Purchaser has taken possession of the Apartment but has not submitted the application for issuance of the Certificate at the competent authority and the Purchaser desires to assign this Contract to the third party, the Parties shall abide by the procedures for assignment of the Contract in accordance with the Laws on housing. The Seller shall not request any extra fee when conducting the procedure for confirmation of the assignment for the Purchaser, unless otherwise stipulated by the Laws.

3. Hai bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện sau đây:

The Parties agree that the Purchaser shall be permitted to assign this Contract to a third party upon all of the following conditions are met:

Scanned with CamScanner

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 mortgaged to any credit institution or not restricted to be transferred by any decision from a competent state authority or not disputed by any third party, except for the case that the mortgagee allows the Purchaser to assign 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 Purchaser has fulfilled due payment obligations related to the Apartment to the Seller as provided herein;

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 Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp Đồng;

The transferee shall be eligible to purchase and own a house in Vietnam in accordance with the Vietnamese Laws at the time of taking the assignment of this 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 shall commit to comply with the terms and conditions agreed by the Seller and the Purchaser hereunder.

4. 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 shall certify only assignment of this Contract for the transactions in compliance with regulations of the Laws and Clause 3 of this Article.

5. Trường hợp Bên Mua thực hiện các giao dịch chuyển nhượng Hợp Đồng không được Bên Bán xác nhận 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 Purchaser performs any assignment of this Contract which is not certified by the Seller, the Purchaser shall be solely liable for such transaction before the Laws, the Seller, any third party for the legality of such transaction.

6. Trong cả hai trường hợp nêu tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này, người mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng kế thừa toàn bộ quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo quy định tại Hợp Đồng và trong Nội Quy Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng.

In cases mentioned in Clause 1 and Clause 2 of this Article, the Apartment purchaser or the assignee of this Contract shall inherit all rights and fulfill the Purchaser's obligations in accordance with the provisions hereunder and Internal Rules of Apartment Building hereto.

ĐIỀU 11. PHẦN SỞ HỮU RIÊNG, PHẦN SỞ HỮU CHUNG VÀ VIỆC SỬ DỤNG CĂN HỘ TRONG NHÀ CHUNG CƯ

ARTICLE 11. PRIVATE AREA, COMMON AREA, AND USE OF THE APARTMENT IN THE APARTMENT BUILDING

1. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ đã mua và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ như quy định tại Phụ lục 1 Hợp Đồng;

Scanned with CamScanner

ngoài ra, Bên Mua cũng có quyền sở hữu và sử dụng chung đối với Phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong Nhà Chung Cư quy định tại Khoản 3 Điều này trên nguyên tắc tuân thủ Nội Quy Quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư và hướng dẫn của Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư.

The Purchaser shall be entitled to solely own the Usable Area of the purchased Apartment and the technical equipment attached to the Apartment as provided in Appendix 1 hereto; in addition, the Purchaser shall be entitled to have ownership and common use rights to the Common area and equipment inside Apartment Building as provided in Clause 3 of this Article based on the principle of compliance with the Internal Rules on Management and use of Apartment Building and instructions of the Management and Operation Enterprise of Apartment Building.

Tuy nhiên, để đảm bảo an toàn, an ninh cho sức khỏe, tính mạng của cư dân hoặc đảm bảo hoạt động bình thường cho Nhà Chung Cư, Bên Mua, tại Hợp Đồng này, đồng ý rằng sẽ không tiếp cận, xâm nhập, sử dụng hay xâm phạm bất kỳ Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư đã được Bên Bán và/hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư treo biển hoặc bằng cách nào khác thông báo công khai về việc hạn chế tiếp cận, xâm nhập, sử dụng, xâm phạm các Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư đó, hoặc việc sử dụng phải theo hướng dẫn (bao gồm trạm biến áp, tủ điện, cầu thang thoát hiểm, khu vực kỹ thuật trên mái, khu vực bao chứa thiết bị kỹ thuật và/hoặc công cụ dụng cụ khác phục vụ vận hành Nhà Chung Cư, các khu vực được khoanh định để sửa chữa, cải tạo). Trường hợp Bên Mua hoặc bất kỳ người sử dụng nào tiếp cận, xâm nhập, sử dụng, xâm phạm các Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư thuộc khu vực hạn chế thì Bên Bán và/hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư có quyền yêu cầu và/hoặc cưỡng chế người đó ra khỏi khu vực hạn chế. Nếu việc cố tình tiếp cận, xâm nhập, sử dụng, xâm phạm các Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư đã bị hạn chế mà gây thiệt hại cho chính người đó/tài sản của người đó hoặc tài sản, tính mạng cho người thứ ba bất kỳ thì Bên Mua phải tự chịu trách nhiệm giải quyết và bồi thường thiệt hại phát sinh (nếu có).

Nonetheless, in order to ensure health and safety of residents or ensure normal operation of the Apartment Building, the Purchaser agree herein not to access, enter, use or approach to any Common Area inside Apartment Building which was notified by the Seller and/or Management and Operation Enterprise of Apartment Building via the hanging sign or other public notice on restrictions of access, enter, use, approach to the Common Area inside Apartment Building, or the usage in compliance with specific instructions (including transformer station, electricity cabinet, emergency staircase, technical area on the roof, area containing technical equipment and/or other facilities for operation of the Apartment Building, areas delineated for repair or renovation). In case the Purchaser or any occupant accesses, enters, uses or approaches to the Common Area inside Apartment Building belonging to restriction areas, the Seller and/or Management and Operation Enterprise of Apartment Building shall be entitled to request to and/or force such Purchaser or occupant to leave the restriction areas. In case the deliberate access, enter, use or approach to any restricted Common Area inside Apartment Building causes any harm to that person/damages to that person's assets or any third party's assets or safety, the Purchaser shall take responsibility for settlement and compensation for arising damages (if any).

2. Các diện tích và thiết bị thuộc Sở Hữu Riêng Của Bên Bán được quy định chi tiết tại Phụ lục 3 Hợp Đồng.

   The Seller's Private Area and equipment are specified in Appendix 3 hereto.

Scanned with CamScanner

3. 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 3 Hợp Đồng.

   Common area and equipment, common usage of the owners inside Apartment Building (common utilities) shall be specified in Appendix 3 hereto.

4. Hai bên nhất trí thỏa thuận mức phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư như sau:

   The Parties mutually agree on the management and operation fees 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 Hợp Đồng này đến thời điểm Ban quản trị Nhà Chung Cư được thành lập và ký Hợp đồng quản lý, vận hành nhà ở với đơn vị quản lý vận hành dự kiến là: 15.000đ/m^2/ tháng (mười lăm nghìn đồng/m^2/tháng), đã bao gồm thuế GTGT. Mức phí này có thể được điều chỉnh theo quyết định của Bên Bán trên cơ sở phù hợp với thực tế tại từng thời điểm không vượt quá mức giá trần theo quy định của UBND tỉnh/thành phố nơi có Nhà Chung Cư. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này cho Bên Bán hàng tháng theo quy định của Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư.

   From the date on which the Apartment is handed over to the Purchaser in accordance with ARTICLE 8 hereof until the date on which the Management Board of Apartment Building is established and signs a Management and operation contract with the management and operation enterprise under the expected following monthly fee: VND 15,000 per square meter (fifteen thousand dongs per square meter), including VAT. This fee may be adjusted at Seller's discretion based on actual conditions from time to time and not exceed the price ceiling as stipulated by the People's Committee of the province where the Apartment Building is located. The Purchaser shall monthly make the payment for this fee to the Seller under the regulations of the Management and Operation Enterprise of Apartment Building.

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 5) đính kèm Hợp Đồng này.

   The details of service supplied by the Management and Operation Enterprise of Apartment Building such as: scope of work, services which are supplied by the Seller to the Purchaser prior to the establishment of the Management Board of Apartment Building are stipulated at Internal Rules on Management and Use of Apartment Building (Appendix 5) attached hereto.

c) Sau khi Ban quản trị Nhà Chung Cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức 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 hoặc kế thừa các nội dung thỏa thuận đã ký kết trước đó.

   After the Management Board of Apartment Building has been established, the list of tasks, services, fees and payment of management and operation fee of Apartment Building shall be decided by Apartment Building Meeting and agreed between the Management Board of Apartment Building and the Management and Operation Enterprise of Apartment Building or inherited from agreements which were signed previously.

d) Trường hợp Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có Nhà Chung Cư có quy định về mức phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư thì mức phí này được đóng theo quy định đó, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.

Scanned with CamScanner

In case the Provincial People's Committee where the Apartment Building is located has stipulated management and operation fee of Apartment Building, such fee shall be applied unless otherwise agreed by the Parties.

ĐIỀU 12. TRÁCH NHIỆM CỦA HAI BÊN VÀ VIỆC XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG

ARTICLE 12. LIABILITIES OF THE PARTIES AND REMEDIES FOR BREACH OF CONTRACT

1. Hai Bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền Giá Bán Căn Hộ như sau:

   In case the Purchaser delays in payment for the Selling Price of Apartment, the Parties mutually agree to the following remedies:

   a) Nếu quá 10 (mười) ngày kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền theo quy định tại Phụ lục 2 và Khoản 3 ĐIỀU 3 Hợp Đồng mà Bên Mua không thực hiện thanh toán hoặc thanh toán không đúng và đầy đủ các khoản phải thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng thì sẽ bị tính lãi quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán với mức lãi suất 18%/năm (mười tám phần trăm trên năm) (**"Lãi Suất Quá Hạn"**) trên tổng tiền Bên Mua chậm thanh toán tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thanh toán thực tế; và/hoặc

   *In the event that the Purchase fails to make the payment or fails to make the payment fully and properly within 10 (ten) days from the due date under Appendix 2 hereto and Clause 3 ARTICLE 3 herein, the payable amounts as prescribed by the Contract shall be charged an overdue interest made from the total unpaid amount multiplied by the interest rate of 18% per annum (eighteen percent per annum) ("**Overdue Interest**") corresponding to the number of delayed days from the due date to the actual date of payment; and/or*

   b) Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng, nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng này và/hoặc khoản tiền lãi chậm thanh toán theo Hợp Đồng (nếu có) vượt quá 90 (chín mươi) ngày thì Bên Bán có quyền vào bất kỳ một thời điểm nào, theo quyết định của Bên Bán, thực hiện riêng rẽ hoặc đồng thời các công việc sau:

   During the performance of the Contract, in the event that the total time period that the Purchaser delays in payment of the total installments as prescribed by the Contract and/or the interest for delayed amount under the Contract (if any) exceeds 90 (ninety) days, the Seller shall be entitled to, at any time and at its sole discretion, separately and collectively perform the followings:

      i. Chấm dứt Hợp Đồng bằng Thông báo của Bên Bán. Hợp Đồng chấm dứt kể từ ngày Bên Mua nhận được Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng hoặc một thời điểm khác nêu tại Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng, tuỳ vào thời điểm nào muộn hơn. Thông báo chấm dứt Hợp Đồng nếu được Bên Bán gửi theo phương thức phù hợp với quy định tại ĐIỀU 16 Hợp Đồng, thì Bên Mua sẽ không được dựa vào lý do chưa nhận được Thông báo chấm dứt Hợp Đồng của Bên Bán để từ chối hoặc làm trì hoãn việc thực hiện nghĩa vụ theo quy định tại Hợp Đồng này;

      Terminating Contract by Notice of the Seller. The Contract shall be terminated from the date on which the Notice of Contract Termination is received by the Purchaser or the other date as stipulated in Notice of Contract Termination, whichever comes later. If the Notice of Contract Termination is sent by the Seller under the proper manner in accordance with the ARTICLE 16 herein, the Purchaser shall not be entitled to use the

Scanned with CamScanner

reason of failure to receive the Notice of Contract Termination to reject or delay the performance of obligations hereunder;

ii. Bán Căn Hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua sau khi Bên Bán chấm dứt Hợp Đồng.

Selling the Apartment to other customers without the Purchaser's consent after the Seller terminates the Contract;

iii. Yêu cầu bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh do vi phạm (nếu có) theo quy định Pháp Luật.

Requesting compensation for all actual damage arising from any violation (if any) in accordance with the Laws;

iv. Áp dụng mức phạt vi phạm với số tiền tương ứng 15% (mười lăm phần trăm) Giá Bán Căn Hộ.

Imposing a penalty equivalent to 15% (fifteen percent) of the Selling Price of Apartment.

c) Trường hợp chấm dứt Hợp Đồng, Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính bất kỳ khoản tiền lãi nào) sau khi khấu trừ toàn bộ nghĩa vụ tài chính, tiền phạt, bồi thường mà Bên Mua phải chịu theo Hợp Đồng này trong vòng 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng này 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 case of Contract termination, the Seller shall reimburse the Purchaser for the paid amounts (without any interests) after deducting all financial obligations, fines, compensations which are borne by the Purchaser under the Contract within 60 (sixty) days from the date of Contract termination or within 15 (fifteen) days from the date on which the Seller engages in Apartment Sales and Purchase Contract with a new Purchaser and receives payment of the potential Purchaser, whichever comes first.

2. Hai bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua như sau:

In case the Seller delays in handover of the Apartment to the Purchaser, the Parties mutually agree to the following remedies:

a) Nếu Bên Mua đã hoàn thành thanh toán số tiền mua Căn Hộ theo đúng tiến độ thỏa thuận trong Hợp Đồng này hoặc đã khắc phục các vi phạm về nghĩa vụ thanh toán và hoàn thành các nghĩa vụ khác theo quy định của Hợp Đồng (nếu có), nhưng quá Ngày Phải Bàn Giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại ĐIỀU 8 Hợp Đồng mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua và không phải các trường hợp bất khả kháng thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt chậm bàn giao với mức lãi suất 18%/năm (mười tám phần trăm trên năm) tính trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán và được tính từ Ngày Phải Bàn Giao cho đến ngày Bên Bán bàn giao Căn Hộ thực tế cho Bên Mua.

In case the Purchaser has made the payment of the selling amount of Apartment in accordance with the schedule as provided herein or remedied its breach of payment obligation and fulfilled other obligations hereunder (if any), but the Seller fails to hand over the Apartment to the Purchaser by the Apartment Handover Date as agreed in ARTICLE 8 hereof which was not caused by the force majeure, the Seller shall bear and pay a penalty for delay in handing over at the rate of 18% per annum (eighteen percent per annum) multiplied by the

Scanned with CamScanner

total amount paid by the Purchaser to the Seller and multiplied by the number of delayed days calculated from agreed Handover Date to the actual Handover Date;

b) Nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ quá 60 (sáu mươi) ngày kể từ sau Ngày Phải Bàn Giao Căn Hộ quy định tại ĐIỀU 8 Hợp Đồng 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.

In case the Seller delays in handing over the Apartment over 60 (sixty) days as of the agreed Apartment Handover Date as provided in ARTICLE 8 hereof, the Purchaser has the right to continue this Contract with a supplemental agreement on another date of handover of the Apartment or unilaterally terminate the Contract;

c) Trong trường hợp đơn phương chấm dứt này, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán mà Bên Bán đã nhận từ Bên Mua (*không tính lãi suất)* cộng với khoản tiền bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh do vi phạm (nếu có) theo quy định Pháp Luật và khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng tương đương với 15% (mười lăm phần trăm) Giá Bán Căn Hộ trong vòng 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng.

In case of such unilateral termination, the Seller shall refund the entire amount paid by the Purchaser and received by the Seller (without any interest) plus the compensation amount for actual damage arising due to breach (if any) in accordance with the Laws and the penalty for breach of Contract which is equivalent to 15% (fifteen percent) of the Selling Price of Apartment within 60 (sixty) days from the date of terminating the Contract.

3. 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 Hợp Đồng và áp dụng các biện pháp như quy định tại điểm b Khoản 1 Điều này để giải quyết.

Within 15 (fifteen) days from the due date of handover the Apartment according to the Seller's notice, in case the Apartment is eligible to be handed over according to provisions hereunder and the Purchaser fails to take possession or refuse to take the possession, the Purchaser shall be responsible for payment of management and operation fee according to provisions hereunder and the Seller shall be entitled to unilaterally terminate the Contract in accordance with point d Clause 1 ARTICLE 15 hereof and perform the remedies as stipulated in point b Clause 1 of this Article for settlement.

4. 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 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).

The Parties agree that before the expire of time limitation provided in point b Clause 2 of this Article, the Seller has a right to send a written notice of new estimated handover date to the Purchaser. In case the Purchaser fails to send a written notice on unilateral termination the

Scanned with CamScanner

*Contract within 15 (fifteen) days from the date on which the Purchaser has the right to unilaterally terminate the Contract in accordance with point b Clause 2 of this Article, the Purchaser shall have been deemed to agree with the new estimated handover date ("**New Estimated Date**") and the Seller shall conduct handover of the Apartment to the Purchaser in accordance with ARTICLE 8 hereof. In this case, the Seller shall pay interest to the Purchaser made from the amount paid by the Purchase multiplied by the rate of 18% per annum (eighteen percent per annum), multiplied by the number of delayed days from Handover Date to the actual Handover Date. This provision shall govern the next extension of the new estimated handover period (if any).*

5. 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 của Hợp Đồng, 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.

In case the Purchaser unilaterally terminates the Contract contrary to the provision in Clause 2 of this Article hereof, the Seller shall be entitled to unilaterally terminate the Contract and perform the remedies as stipulated in point b Clause 1 of this Article for settlement. In case the Seller unilaterally terminates the Contract contrary to the provision in Clause 1 of this Article hereof, the Purchaser shall be entitled to unilaterally terminate the Contract and perform the remedies as stipulated in Point c Clause 2 of this Article for settlement.

ĐIỀU 13. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

ARTICLE 13. PARTIES' COMMITMENT

1. Bên Bán cam kết:

The Seller commits that:

a) Căn Hộ nêu tại ĐIỀU 2 của Hợp Đồng thuộc quyền sở hữu của Bên Bán và không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm giao dịch theo quy định của Pháp Luật;

The Apartment as provided in ARTICLE 2 hereof is under the Seller's ownership and has not been sold to any thirty party and is not prohibited from transaction in accordance with the Laws;

b) Căn Hộ nêu tại ĐIỀU 2 của Hợp Đồng 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 vật liệu xây dựng theo quy định tại Hợp Đồng;

The Apartment as provided in ARTICLE 2 hereof is constructed in accordance with approved planning, design and plan provided to the Purchaser, meets the quality and construction materials as stipulated hereunder;

2. Bên Mua cam kết:

The Purchaser commits that:

a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ và hoàn toàn hiểu rõ tất cả thông tin về Căn Hộ mua bán và Dự Án;

The Purchaser has carefully examined and thoroughly understood all information of the purchased Apartment and Project;

b) Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Căn Hộ và Dự Án, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu rõ các quy định của Hợp Đồng này cũng

Scanned with CamScanner

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;

The Purchaser has been provided by the Seller with copies of the necessary documents, materials and information related to the Apartment and Project. The Purchaser has carefully read and thoroughly understood the provisions in this Contract as well as the attached appendices. The Purchaser has checked all issues which are deemed as necessary in order to verify the accuracy of such documents, materials and information;

c) Số tiền thanh toán Giá Bán Căn Hộ theo Hợp Đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán được miễn trừ toàn bộ 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 thanh toán Giá Bán Căn Hộ thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với Hai Bên số tiền Bên Mua đã thanh toán vẫn thuộc về Bên Bán;

The payment for the Selling Price of Apartment hereunder is legitimate, and not under any dispute with any third party. The Seller shall be exempted from any liability with respect to disputes on the amount paid by the Purchaser to the Seller hereunder. For any dispute on payment of the Selling Price of Apartment, this Contract shall remain in force and take effect to the Parties and the amount that the Purchaser has paid shall still belong to the Seller;

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.

Providing the Seller with necessary documents at the Seller's request in accordance with the Laws to conduct procedures for the issuance of the Certificate to the Purchaser.

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 Purchaser satisfies the conditions on purchasing and owning houses in Vietnam in accordance with the provisions of prevailing Laws.

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

Contract must be entered voluntarily, without coercion, deception.

4. Trong trường hợp một hoặc nhiều Điều, khoản, điểm trong Hợp Đồng bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thực hiện 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 vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thực hiện theo quy định của Pháp Luật và phù hợp với ý chí của Hai Bên.

In case one or more Articles, clauses or points herein are invalid, void or unenforceable upon the decision of competent state authorities according to prevailing provisions of the Laws, the remaining Articles, clauses or points herein shall still remain in force and take effect to the Parties. The Parties shall then agree on amending such invalid, void or unenforceable Articles, clauses, points in accordance with the Laws and in line with the Parties' volition.

5. Hai Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng này.

The Parties commit to performing correctly the regulated agreements herein.

ĐIỀU 14. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG

ARTICLE 14. FORCE MAJEURE

Scanned with CamScanner

1. Các Bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng:

   The Parties agree that any following event shall be deemed as the Force Majeure:

a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai, dịch bệnh hoặc do thay đổi chính sách Pháp Luật của Nhà nước;

Wars or act of God, diseases or any change in Laws or policies by the State;

b) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà không phải xuất phát do lỗi của mỗi Bên hoặc các trường hợp khác do Pháp Luật quy định;

Implementation of decision of the competent authority not caused by fault of either Party or other circumstances provided by the Laws;

c) Do tai nạn, ốm đau dẫn đến mất năng lực hành vi theo xác nhận của cơ sở y tế cấp tỉnh/thành phố trở lên;

Accidents, sickness causing a lack of legal capacity evidenced by the provincial health establishment's confirmation.

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

   All cases of financial hardship shall not be deemed as the Force Majeure.

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 cho Bên còn lại biết trong thời hạn 10 (mười) ngày làm việc, 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, trừ trường hợp quy định tại điểm e Khoản 1 ĐIỀU 15 Hợp Đồng.

   When one event of Force Majeure as stated in Clause 1 of this Article occurs, the Party affected by the Force Majeure shall notify the other in writing within 10 (ten) working days from the occurring date (if there is evidence of such force majeure, the affected party shall produce this document). The fact that the Party affected by the Force Majeure fails to perform its obligations shall not be deemed as the breach of the obligations hereunder and shall not be a basis for the other to terminate this Contract, except for the case stipulated in point e Clause 1 ARTICLE 15 herein.

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 e Khoản 1 ĐIỀU 15 Hợp Đồng.

   The implementation of the Parties' obligations hereunder shall be suspended during the period of Force Majeure. The Parties shall continue performing their obligations after the Force Majeure ends, except for the case stipulated in point e Clause 1 ARTICLE 15 herein.

ĐIỀU 15. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

ARTICLE 15. TERMINATION OF CONTRACT

1. Hợp Đồng này được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:

   This contract shall be terminated in the event that one of the following cases occurs:

Scanned with CamScanner

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;

The Parties agree to terminate this contract by writing: In this case, the Parties shall reach an agreement in written on conditions and date of termination of this Contract;

b) Bên Mua chậm thanh toán tiền Giá Bán Căn Hộ và Giá trị điều chỉnh của Giá Bán Căn Hộ (nếu có) theo thỏa thuận tại điểm b Khoản 1 ĐIỀU 12 Hợp Đồng;

The Purchaser delays in payment of the Selling Price of Apartment and the Adjusted amount of Selling Price of Apartment (if any) as provided in point b Clause 1 ARTICLE 12 herein;

c) Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ và Bên Mua lựa chọn chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại điểm b Khoản 2 ĐIỀU 12 Hợp Đồng;

The Seller delays in handover of the Apartment and the Purchaser selects to terminate this Contract as provided in point b Clause 2 ARTICLE 12 herein;

d) Bên Mua không nhận Căn Hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thông báo của Bên Bán theo quy định tại Khoản 3 ĐIỀU 12 Hợp Đồng này;

The Purchaser fails to take possession of the Apartment which is eligible for handover according to the Seller's notice as provided in Clause 3 ARTICLE 12 herein;

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 06 (sáu) tháng, 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 và việc chấm dứt Hợp Đồng này không được coi là vi phạm Hợp Đồng.

In case the Party affected by the Force Majeure is not able to rectify and continue performing its obligations hereunder within 06 (six) months, from the date of occurring the Force Majeure and the Parties fail to reach any other agreement, then one of the Parties may unilaterally terminate this Contract and such termination shall not be deemed a breach of this 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.

Consequences of the termination of this Contract according to the provision in Clause 1 of this Article shall be handled in accordance with the corresponding provision herein and the Laws.

ĐIỀU 16. THÔNG BÁO

ARTICLE 16. NOTICES

1. Địa chỉ để Các Bên nhận thông báo của Bên kia như quy định tại phần đầu của Hợp Đồng.

The address in which the Parties receive the notice of the other is specified at the beginning hereof.

2. Các Bên công nhận rằng, các thông báo/thư từ/tài liệu giữa các Bên được coi là đã gửi hợp lệ khi đã được gửi đến đúng địa chỉ của mỗi Bên theo quy định của Hợp Đồng này mà không bắt buộc người nhận là chính Bên Mua hoặc đại diện theo Pháp Luật của Bên Bán ký xác nhận đã nhận thư/thông báo.

The Parties acknowledge that the notices/letters/documents between the Parties shall be deemed to be sent properly in case it has been sent to the correct address of each Party according to the provision herein without any requirement of a signature of the recipient whomay be the Purchaser or Seller's legal representative on receipt of letter/notice.

Scanned with CamScanner

3. Hình thức gửi thông báo giữa Các Bên: Fax, thư, giao trực tiếp; Thư điện tử (Email).

   The manner of sending notices between the Parties: Facsimile, letter, hand-delivery; Electronic mail (Email).

4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin trao đổi, thư từ giao dịch, khiếu nại,… phát sinh liên quan đến Hợp Đồng này ("**Thông Báo**") phải được lập thành văn bản. Mọi Thông Báo do một Bên gửi cho Bên kia theo địa chỉ như quy định tại Hợp Đồng này được xem là Bên kia đã nhận và thời điểm xác định đã nhận như sau:

   *Any notice, request, exchanged information, correspondence, claim, etc. related to this Contract ("**Notices**") shall be made in writing. All Notices sent by a Party to the other at the address hereunder shall be deemed that the other Party has received on the following date:*

a) Vào ngày gửi trong trường hợp Thông Báo giao tận tay và có chữ ký của người nhận Thông Báo;

   On the date of sending in case the Notice is directly hand-delivered with the signature of the recipient of the Notice.

b) Vào ngày Bên gửi chuyển fax thành công trong trường hợp gửi Thông Báo bằng fax;

   On the date on which the sender successfully faxes in case of sending Notice by facsimile;

c) Vào ngày thứ ba kể từ ngày gửi, tính theo ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi Thông Báo bằng thư chuyển phát nhanh (không phụ thuộc vào thông tin người ký nhận tại phần ký nhận của Bên Mua (người nhận) trên giấy báo phát);

   On the third date from the date of sending which means the date of postmarking in case of sending Notices by the express delivery (not depending on recipient information at signing area of the Purchaser (the recipient) on the delivery receipt);

d) Vào ngày Bên gửi chuyển Email được gửi đi thành công trong trường hợp gửi Thông Báo bằng Email.

   On the date on which the Email is sent successfully by the Sender in case of sending Notices by Email.

5. Các Bên phải Thông Báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận Thông Báo; khi có thay đổi về địa chỉ, hình thức, tên người nhận Thông Báo mà bên có thay đổi không thông báo theo quy định 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. Trong trường hợp này, các Thông Báo đã gửi phù hợp với quy định của Điều này được mặc định hiểu là Bên nhận đã nhận được Thông Báo.

   The Parties shall notify each other in writing for any proposed change of address, manner of Notices, and the name of the recipient; if there is any change of address, manner of Notices, the name of the recipient, but the party who desires to change fails to notify to the other, the Sender of the Notices shall not be responsible for the failure of Notices receipt of the Party who desires to change. In this case, Notices sent in accordance with the provision herein shall be deemed as being received by the recipient.

ĐIỀU 17. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

ARTICLE 17. RESOLUTION OF DISPUTES

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

Scanned with CamScanner

Hợp Đồng hoặc người nhận chuyển nhượng Hợp Đồng theo đúng quy định của Pháp Luật và đã được Bên Bán xác nhận tại văn bản chuyển nhượng) để giải quyết mà không giải quyết và làm việc với bất kỳ bên thứ ba nào khác trừ trường hợp bên thứ ba được Bên Mua ủy quyền tham gia giải quyết tranh chấp thay Bên Mua theo văn bản uỷ quyền hợp pháp.

For any dispute between the Parties relating to the provision herein, the Parties shall amicably solve the dispute. During the resolution of dispute arising from this Contract, the Seller shall work directly and separately with the Purchaser (the undersigned person or the transferee of this Contract according to the provision of the Laws confirmed by the Seller in transfer contract) to resolve and shall not work with any other third party unless the third party is authorized by the Purchaser to participate in dispute resolution on behalf of the Purchaser under the valid power of attorney.

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.

In case a dispute has not been resolved amicably within 30 (thirty) days, from the date on which either Party notifies to the other in writing about the dispute then either Party has right to request competent court for settlement in accordance with the Laws of Vietnam.

ĐIỀU 18. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG

ARTICLE 18. EFFECTIVENESS OF CONTRACT

1. Hợp Đồng và các Phụ lục kèm theo có hiệu lực kể từ ngày ký. Hợp Đồng và các phụ lục là cơ sở pháp lý để Các Bên thực hiện và giải quyết tranh chấp (nếu có) trong quá trình mua bán, quản lý và sử dụng Căn Hộ.

   The Contract and its Appendices hereto shall come into effect from the date of signing. The Contract and its appendices hereto are the legal grounds to perform and resolve dispute (if any) during sale, purchase, management and use of the Apartment.

2. Hợp Đồng này được lập thành 04 (bốn) bản song ngữ Việt-Anh và có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 bản, Bên Bán giữ 03 bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, 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 is made in 04 (four) bilingual originals in English and Vietnamese with equal value. The Purchaser shall keep 01(one) original, the Seller shall keep 03 (three) originals for archive and tax, fee and charge fulfillment for issuance of the Certificate to the Purchaser. In case there is inconsistency between the Vietnamese version and English version, the Vietnamese version shall prevail.

3. Hợp đồng này gồm 18 Điều và 05 phụ lục đính kèm được liệt kê dưới đây và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Hai Bên (nếu có) là nội dung không tách rời Hợp Đồng này và có hiệu lực thi hành đối với Hai Bên:

   This Contract includes 18 Articles and 05 appendixes attached hereto as listed below and its amendments and supplements as agreed by the Parties (if any) which are integral parts of this Contract and come into effect to bind the Parties:

a) Phụ lục 1: Mô tả Căn Hộ; Danh mục vật liệu và trang thiết bị Căn Hộ.

   Appendix 1: Apartment description; List of materials and equipment of Apartment;

Scanned with CamScanner

b) Phụ lục 2: Giá bán Căn Hộ, phương thức và thời hạn thanh toán.

Appendix 2: Selling Price of Apartment, payment method and term;

c) Phụ lục 3: Phần diện tích, các thiết bị thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư và phần diện tích, các thiết bị thuộc sở hữu riêng của Bên Bán.

Appendix 3: Common area and equipment inside apartment building and Seller's Private Area and equipment;

d) Phụ lục 4: Mẫu Biên bản bàn giao Căn Hộ.

Appendix 4: Apartment Handover minutes Template;

e) Phụ lục 5: Nội quy Quản lý sử dụng Nhà Chung Cư.

Appendix 5: Internal Rules of Management and use of Apartment Building.

4. Trong trường hợp Các Bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp Đồng này (ngoại trừ Phụ lục về nội quy quản lý sử dụng Nhà Chung Cư) thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả Hai Bên./.

For any amendment and supplement of the provisions hereunder (except for the Appendix on internal rules of management and use of Apartment Building), it should be made in writing with signatures of the Parties./.

BÊN MUA	**ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**
THE PURCHASER	***REPRESENTATIVE OF THE SELLER***
彭彦翔	**Chủ tịch Hội đồng Quản trị**
	Chairperson of the Board of Directors
PENG YAN SIANG.	**Đặng Thị Hà Nguyên**
	Dang Thi Ha Nguyen

M.S.D.N: 0101437004 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN HÀ NỘI
Q. ĐỐNG ĐA - T.P HÀ NỘI

Scanned with CamScanner

BRG DIAMOND
RESIDENCE

PHỤ LỤC 1

*(Đính kèm Hợp Đồng mua bán Căn Hộ số **D022610/HĐMB/BDR** ngày **20/05/2022** ký giữa Công ty Cổ Phần Dịch vụ và Kinh doanh Bất động sản Hà Nội và **Mr. PENG, YAN-SIANG**)*

APPENDIX 1

*(Attached to the Apartment Sale and Purchase Contract No. **D022610/HDMB/BDR** dated on **20/05/2022** signed between Hanoi Real-Estate Business and Services Joint Stock Company and **Mr. PENG, YAN-SIANG**)*

PHẦN A: MÔ TẢ CĂN HỘ

PART A: APARTMENT DESCRIPTION

1. Đặc điểm về Căn Hộ

Characteristics of the Apartment

a) Căn Hộ số: **10**

*Apartment number: **10***

b) Tầng: **26**

*Floor: **26***

c) Tòa nhà: **D02**

*Building: **D02***

d) Địa chỉ: Lô số 1, ô đất 4.1CC đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội

Address: Lot 1, land plot 4.1CC, Le Van Luong Street, Nhan Chinh ward, Thanh Xuan district, Ha Noi

e) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ: **61,28** m^2

*Usable Area of Apartment: **61,28** square meter*

f) Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ: **63,08** m^2

*Gross Floor Area of Apartment: **63,08** square meter*

g) Mục đích sử dụng: Dùng để ở

Purpose of use: For residential purpose

h) Kết cấu nhà: Bê tông cốt thép

House structure: Reinforced concrete

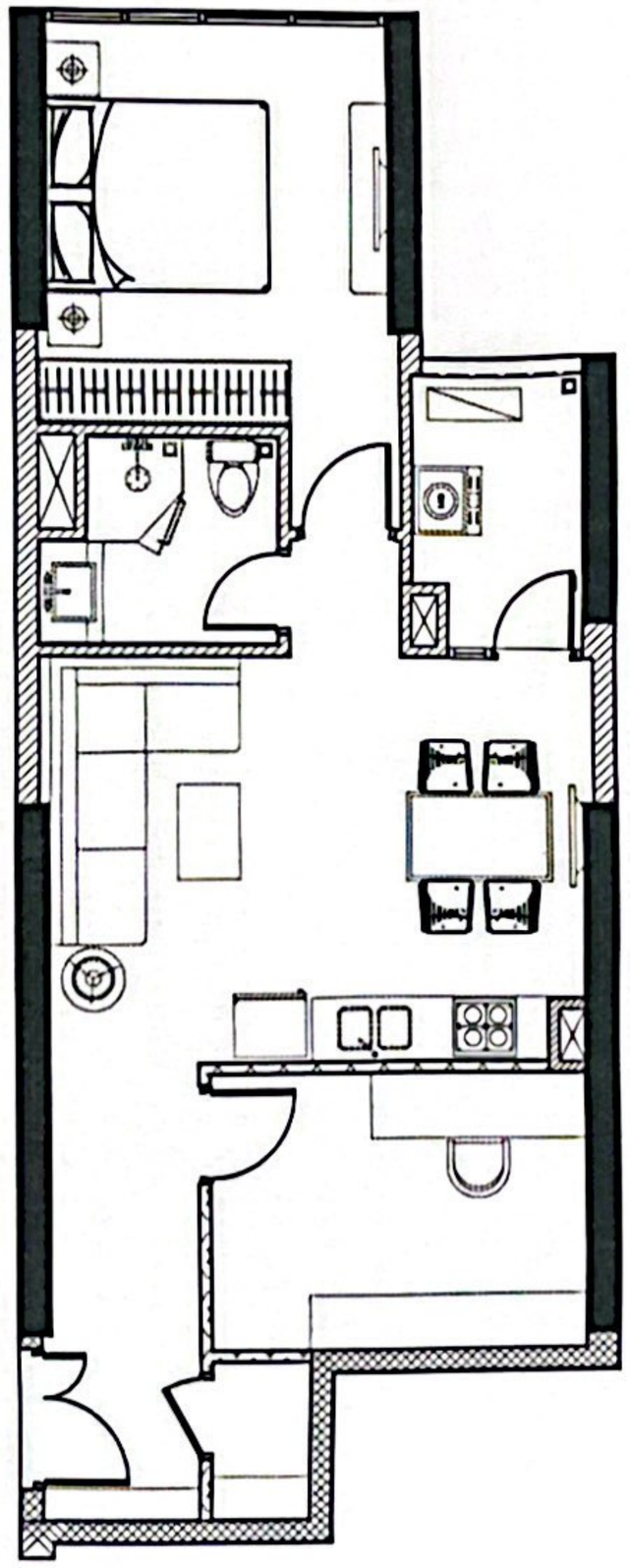
i) Đặc điểm Căn Hộ: **Căn Hộ Nhà Chung Cư, xây hoàn thiện gắn tường theo danh mục vật liệu và trang thiết bị Căn Hộ nêu tại Phần B Phụ lục này hoặc xây thô**

*Apartment description: **Apartment in an Apartment Building, complete wall mounting according to the list of materials and equipment of Apartment as mentioned in Part B of this Appendix or bare-shell finishing construction***

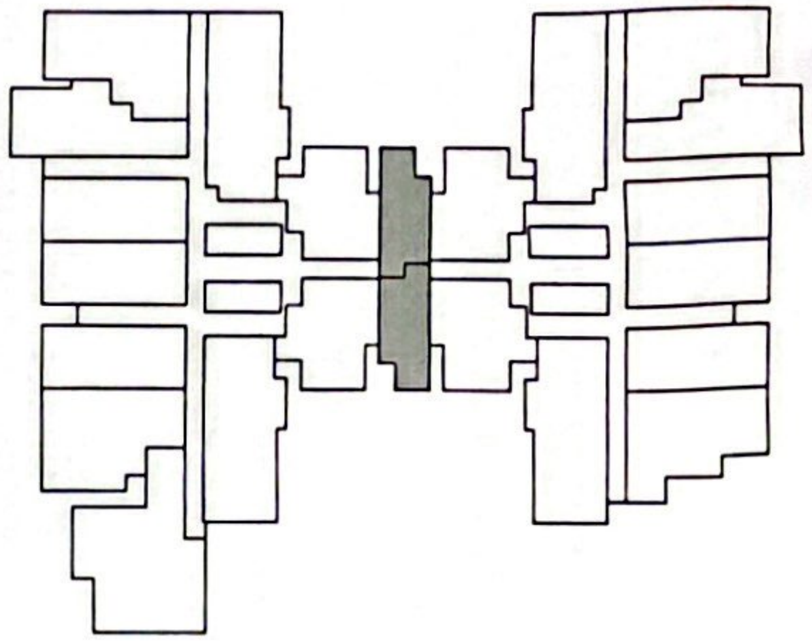
2. Bản vẽ mặt bằng kèm theo

Attached design drawing

Scanned with CamScanner



MẶT BẰNG VỊ TRÍ CĂN HỘ
TẦNG ĐIỂN HÌNH 6-33



MẶT BẰNG CĂN HỘ D01-11 VÀ D02-10

(*) Lưu ý:
- *Thông số tại bản vẽ là tương đối, chi tiết được quy định tại văn bản ký kết giữa Chủ đầu tư và khách hàng*
- *Bản vẽ có thể được điều chỉnh theo thực tế hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.*

Scanned with CamScanner

BRG DIAMOND
RESIDENCE

PHẦN B: DANH MỤC VẬT LIỆU VÀ TRANG THIẾT BỊ HOÀN THIỆN CĂN HỘ

SECTION B: LIST OF MATERIALS AND EQUIPMENT OF APARTMENT

Áp dụng cho gói bàn giao HOÀN THIỆN

Applicable to apartments handed over under Finishing Package

Dự án: BRG Diamond Residence - 25 Lê Văn Lương

Project: BRG Diamond Residence - 25 Le Van Luong

STT NO.	VỊ TRÍ AREA	NỘI DUNG ITEMS	CHI TIẾT DETAILS	NGUỒN GỐC/XUẤT XỨ BRAND/ ORIGIN
1	**Phòng khách** ***Living room***	Khóa cửa chính *Main Door Lock*	Khóa từ kĩ thuật số, 4 tính năng linh hoạt: Thẻ, chìa khóa cơ, mật khẩu, vân tay *Digital electromagnetic lock, 4 flexible functions: Card, key, password, fingerprint*	Nhập khẩu, phụ kiện Samsung/Bosch/ Kaadas hoặc tương đương *Imported, accessories of Samsung/Bosch/ Kaadas or equivalent*
		Chuông cửa *Door Bell*	Chuông hình kỹ thuật số kết nối trung tâm *Digital Door bell connected to center*	Hãng Panasonic/Commax/ Dahua hoặc tương đương *Panasonic/Commax/ Dahua or equivalent*
		Sàn Floor	Sàn gỗ công nghiệp/SPC cao cấp, Màu sắc theo thiết kế *Laminated wood/high-quality SPC, Color options by design*	Hãng Inova/Wilson/ Á Mỹ hoặc tương đương Inova/Wilson/A My or equivalent
		Tường *Wall*	Trát phẳng, sơn bả hoàn thiện *Finishing plastering, paste and paint*	Sơn nội thất hãng Dulux/Jotun/Valspar hoặc tương đương *Interior paint of Dulux/Jotun/Valspar or equivalent*
		Trần *Ceiling*	Thạch cao xương chìm, sơn bả hoàn thiện. Màu sắc theo thiết kế *Sunk framing plaster, finishing paste and paint, color by design*	Khung xương Vĩnh Tường, Tấm thạch cao Gybroc; Zinza tấm Knauf; USG Boral hoặc tương đương *Vinh Tuong ceiling frame, Gybroc plasterboards; Zinza Knauf panel; USG Boral or equivalent*
		Len chân tường *Skirting*	Len gỗ công nghiệp, màu sắc đồng bộ theo thiết kế *Laminated wooden skirting, synchronized color by design*	Hãng Inova/Wilson/Á Mỹ hoặc tương đương *Inova/Wilson/A My or equivalent*

Scanned with CamScanner

BRG DIAMOND
RESIDENCE

PHỤ LỤC 2

*(Đính kèm Hợp Đồng mua bán Căn Hộ số **D022610/HĐMB/BDR** ngày **20/05/2022** ký giữa Công ty Cổ Phần Dịch vụ và Kinh doanh Bất động sản Hà Nội và **Mr. PENG, YAN-SIANG**)*

APPENDIX 2

*(Attached to the Apartment Sale and Purchase Contract No. **D022610/HDMB/BDR** dated on **20/05/2022** signed between Hanoi Real-Estate Business and Services Joint Stock Company and **Mr. PENG, YAN-SIANG**)*

GIÁ BÁN CĂN HỘ, PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN

SELLING PRICE, PAYMENT METHOD AND TERM

1. Giá Bán Căn Hộ:

Selling Price:

Giá Bán Căn Hộ là: **4.095.758.371 VNĐ**

*Selling Price is: **VND 4.095.758.371***

Bằng chữ: Bốn tỷ, không trăm chín mươi lăm triệu, bảy trăm năm mươi tám nghìn, ba trăm bảy mươi mốt đồng. Trong đó, bao gồm:

In words: Four billion ninety five million seven hundred and fifty eight thousand three hundred and seventy one Dongs. Including:

a) Giá Bán Căn Hộ trước thuế GTGT: 3.662.091.997 VNĐ.

Selling Price excluding VAT: VND 3.662.091.997.

Bằng chữ: Ba tỷ, sáu trăm sáu mươi hai triệu, không trăm chín mươi mốt nghìn, chín trăm chín mươi bảy đồng.

In words: Three billion six hundred and sixty two million ninety one thousand nine hundred and ninety seven Dongs

Được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m^2 sử dụng Căn Hộ (x) với tổng Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ, cụ thể:

Calculated under the following formula: Unit Price per square meter of Apartment (x) Total Usable Area of Apartment, details:

61,28 m^2 x 59.759.987 đồng/1m^2 = 3.662.091.997 đồng

61,28 square meter x VND 59.759.987 per square meter = VND 3.662.091.997

Trong đó, giá trị quyền sử dụng đất được trừ khi tính thuế GTGT là: **57.846.665 VNĐ**

In which, the value of land use right shall be deducted when calculating VAT is: VND 57.846.665

b) Thuế GTGT tạm tính là: **360.424.534 VNĐ**

Provisional VAT: VND 360.424.534

Scanned with CamScanner

c) **Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư (2% Giá Bán Căn Hộ trước thuế) là: 73.241.840 VNĐ (tạm tính)**

Maintenance Fee for Common Area inside Apartment Building (2% of Selling Price of Apartment excluding tax) is: VND 73.241.840 (provisional)

(Thuế GTGT và phí bảo trì nêu trên có thể thay đổi theo quy định, quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền)

(The above VAT and maintenance fee may be adjusted according to the regulations, decisions of the competent State agencies)

2. Tiến độ thanh toán:
Payment schedule:

STT *NO*	**Tiến độ** *Schedule*	**Tỷ lệ thanh toán** *Rate of payment*	**Thời hạn** *Term*	**Số tiền thanh toán** *Payment amount*
1	Thanh toán lần 1 *1st installment payment*	10% Giá bán (có VAT) *10% of Selling price (including VAT)*	Ngay khi ký HĐMB và trong vòng 10 ngày kể từ ngày ký TTĐC. Ngày ký HĐMB là ngày KH thanh toán đủ 10% giá bán (bao gồm VAT) và trong mọi trường hợp không chậm hơn ngày theo thông báo của CĐT *Upon signing of the Sale and Purchase Contract and within 10 days from the signing date of Security Deposit Agreement. The signing date of the Sale and Purchase Contract means the date on which the Purchaser fully pays 10% of selling price (including VAT) but no later than the date informed by the Investor.*	402.251.653
2	Thanh toán lần 2 *2nd installment payment*	10% Giá bán (có VAT) *10% of Selling price (including VAT)*	20/05/2022 *20/05/2022*	402.251.653
3	Thanh toán lần 3 *3rd installment payment*	20% Giá bán (có VAT) *20% of Selling price (including VAT)*	31/05/2022 *31/05/2022*	804.503.306

4	Thanh toán lần 4 *4th installment payment*	30% Giá bán (có VAT) *30% of Selling price (including VAT)*	30/06/2022 *30/06/2022*	1.206.754.959
5	Thanh toán lần 5 *5th installment payment*	25% Giá bán (có VAT) + Vat 5% còn lại + 100% Kinh phí bảo trì *25% of Selling price (including VAT) + remaining 5% of VAT + 100% of Maintenance fee*	Khi nhận bàn giao căn hộ theo Thông báo của CĐT, dự kiến Quý II/2022 *When taking possession of apartment under the Investor's Notice, estimated in 2nd Quarter of 2022*	1.096.892.200
6	Thanh toán lần 6 *6th installment payment*	5% Giá bán (không VAT) *5% of Selling price (no VAT)*	Khi Chủ đầu tư thông báo bàn giao Giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất *When the Investor informs the handover of Certificate of land use right, ownership of house and other assets attached to the land*	183.104.600

Lưu ý:

Note:

- 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 payment schedules as mentioned above (for those schedules that are permitted to determine at the date basis) means a normal day (i.e. including saturday, sunday but excluding the public, national holiday according to the Laws of Vietnam).

- Tỷ lệ thanh toán tương ứng với tỷ lệ phần trăm (%) Giá Bán Căn Hộ đã bao gồm thuế GTGT.

  The payment rate corresponds to the percentage (%) of the Selling Price of Apartment, including VAT.

- Khoản Đặt Cọc sẽ được khấu trừ vào số tiền thanh toán Đợt 1.
  The Deposit will be deducted to the 1st Payment installment.

- 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 will issue invoices to the Purchaser to confirm the amount received.

Scanned with CamScanner

- Phần diện tích chênh lệch (nếu có) được thanh toán theo thoả thuận tại Hợp Đồng.

  The difference of area (if any) will be paid as agreed in the Contract.

- 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 Purchaser is responsible for its finance to ensure the full payment when the above payment conditions are met in reality or according to the Seller's Notice or the provisions of the Contract./.

BÊN MUA

THE PURCHASER

PENG TAN SIANG.

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

REPRESENTATIVE OF THE SELLER

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Chairperson of the Board of Directors

M.S.D.N: 0101437004 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN HÀ NỘI
Q. ĐỐNG ĐA - T.P HÀ NỘI

Đặng Thị Hà Nguyên

Dang Thi Ha Nguyen

Scanned with CamScanner

BRG DIAMOND
RESIDENCE

PHỤ LỤC 3

*(Đính kèm Hợp Đồng mua bán Căn Hộ chung cư số **D022610/HĐMB/BDR** ngày 20/05/2022 ký giữa Công ty Cổ phần Dịch vụ và Kinh doanh Bất động sản Hà Nội và **Mr. PENG, YAN-SIANG**)*

APPENDIX 3

*(Attached to the Apartment Sale and Purchase Contract **D022610/HDMB/BDR** dated on 20/05/2022 signed between Hanoi Real-Estate Business and Services Joint Stock Company and **Mr. PENG, YAN-SIANG**)*

PHẦN DIỆN TÍCH VÀ THIẾT BỊ THUỘC SỞ HỮU CHUNG VÀ PHẦN DIỆN TÍCH VÀ THIẾT BỊ THUỘC SỞ HỮU RIÊNG CỦA BÊN BÁN

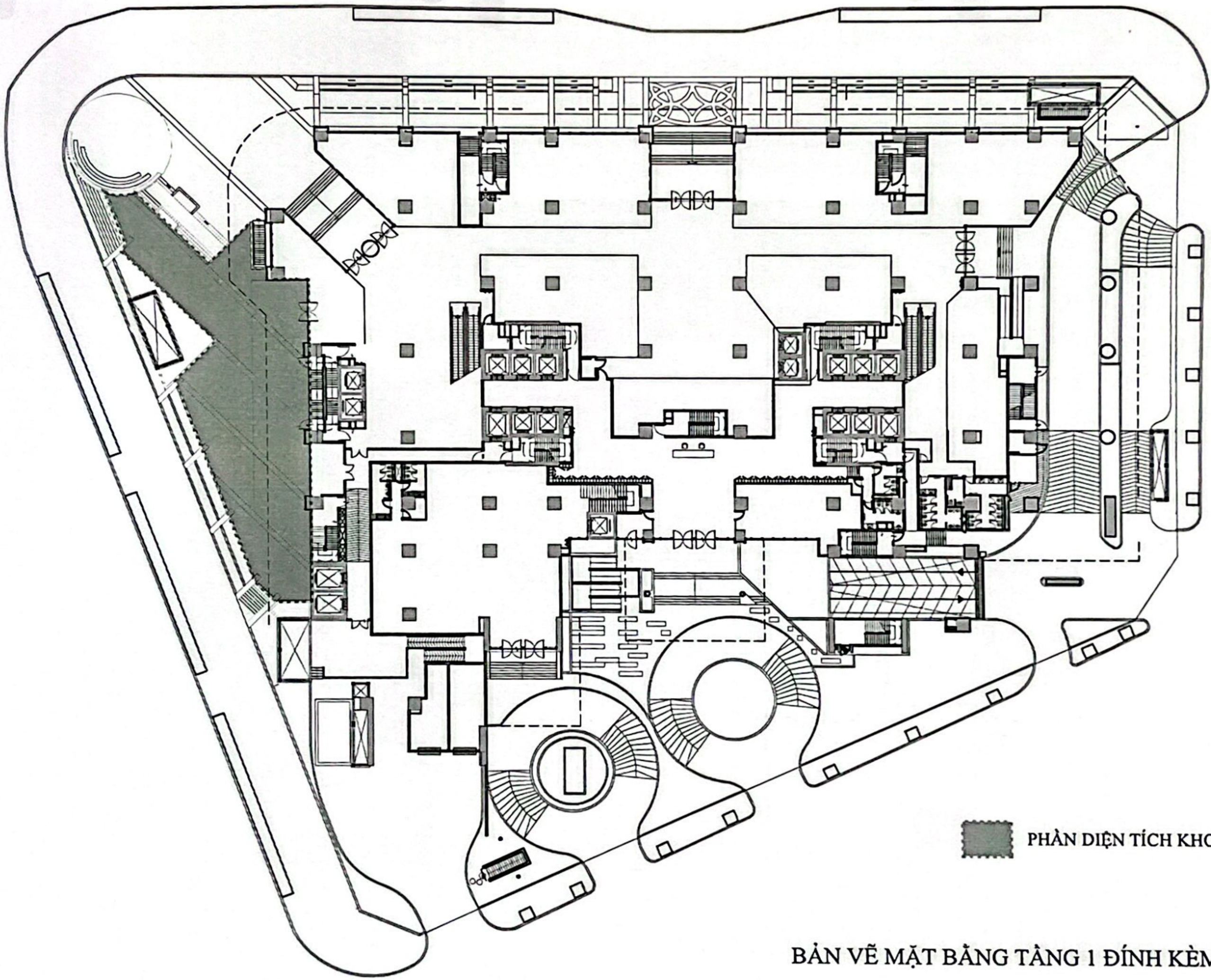
THE COMMON AREA AND EQUIPMENT AND THE SELLER'S PRIVATE AREA AND EQUIPMENT

Để làm rõ, trong phạm vi Phụ lục này:

For clarity, in the scope of this Appendix:

- "**Bên Bán**" hay "**Chủ Đầu Tư**" là Công ty Cổ phần Dịch vụ và Kinh doanh Bất động sản Hà Nội;
  ***"Seller" or "Investor"** means Hanoi Real-Estate Business and Services Joint Stock Company;*
- **"Khu Căn Hộ"** là toàn bộ các tầng Căn Hộ thuộc Nhà Chung Cư được thiết kế/quy hoạch cho mục đích để ở, không bao gồm các khu vực, diện tích được thiết kế/quy hoạch cho mục đích khác như trung tâm thương mại, khu dịch vụ khác…;
  ***"Apartment Area"** means entire Apartment floors belonging to the Apartment Building as designed/planned for residential purpose, excluding the areas designed/planned for other purposes such as commercial center, other service areas, etc.;*
- **"Khu Trung Tâm Thương Mại"** là các khu vực, diện tích được thiết kế/quy hoạch cho mục đích kinh doanh dịch vụ, thương mại và không phải để ở thuộc Nhà Chung Cư;
  ***"Commercial Center Area"** means areas designed/planned for the purposes of service, commercial business and not for the purposes of residential purpose;*
- **"Tầng Kỹ Thuật"** là tầng giữa tầng 5 và tầng 6, bao gồm khu vực chuyển hệ thống kỹ thuật và các không gian dịch vụ, tiện ích;
  ***"Mechanical Floor"** means the floor between 5th floor and 6th floor, containing area for placement of technical equipment and services, ulitilies;*
- **"Chủ Sở Hữu Căn Hộ"** là chủ sở hữu từ một Căn Hộ trở lên trong Khu Căn Hộ;
  ***"Owners of Apartment"** means the owners of one Apartment or more in the Apartment Area;*
- **"Chủ Sở Hữu Khác"** là chủ sở hữu các khu vực/diện tích khác nằm ngoài Khu Căn Hộ;
  ***"Other Owners"** means the owner of other areas outside Apartment Area;*
- **"Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung Trong Khu Căn Hộ"** bao gồm các diện tích, hạng mục, công trình, trang thiết bị và tiện ích dành riêng cho Khu Căn Hộ và thuộc sở hữu chung của các Chủ Sở Hữu Căn Hộ;

Scanned with CamScanner



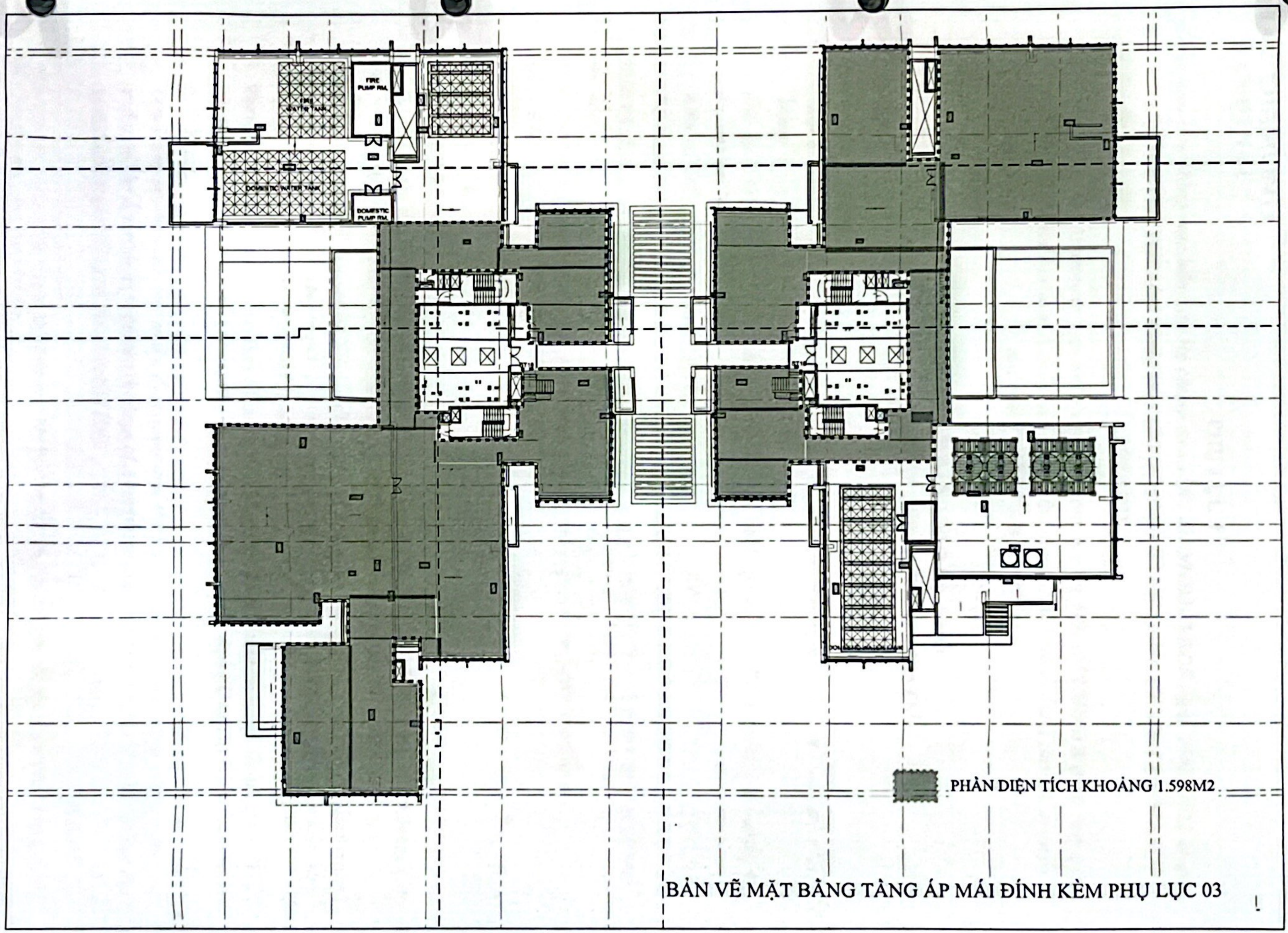
PHẦN DIỆN TÍCH KHOẢNG 533M2

BẢN VẼ MẶT BẰNG TẦNG 1 ĐÍNH KÈM PHỤ LỤC 03

PHẦN DIỆN TÍCH KHOẢNG 1.985,15M2

BẢN VẼ MẶT BẰNG TẦNG KỸ THUẬT ĐÍNH KÈM PHỤ LỤC 03

Scanned with CamScanner



BẢN VẼ MẶT BẰNG TẦNG ÁP MÁI ĐÍNH KÈM PHỤ LỤC 03