HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ
APARTMENT SALE CONTRACT

Số: D023209/HĐMB/BDR

No: D023209/HDMB/BDR

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

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

Giữa

Between

BÊN BÁN

The SELLER

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

HANOI REAL ESTATE BUSINESS AND SERVICES JOINT STOCK COMPANY

Và

and

BÊN MUA

The BUYER

ÔNG FANG, YI - WEN

MR. FANG, YI - WEN

Hà Nội, ngày 16 tháng 6 năm 2023

Hanoi, dated on 16/06/2023

Scanned with CamScanner

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

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

Hà Nội, ngày 16 tháng 6 năm 2023
Ha Noi, date on 16/06/2023

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ
APARTMENT SALE CONTRACT
Số: D023209/HĐMB/BDR
No.: D023209/HĐMB/BDR

CĂN CỨ:

PURSUANT TO:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Scanned with CamScanner

of certain articles of the Law on Real Estate Trading;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Scanned with CamScanner

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

  Pursuant to the needs and capabilities of Parties.

Các Bên dưới đây gồm:

Parties below include:

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

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

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

HANOI REAL ESTATE BUSINESS AND SERVICES JOINT STOCK COMPANY

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

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

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

Họ và tên	:	**FANG, YI - WEN**
Full name	:	***FANG, YI - WEN***
Thẻ căn cước công dân/Hộ chiếu số	:	361338941 cấp ngày 05/01/2023 tại Ministry of Foreign Affairs
ID Card/Passport No	:	*361338941 issued on 05/01/2023 by Ministry of Foreign Affairs*
Địa chỉ liên hệ	:	Số 2 đường Phạm Văn Bạch, Phường Yên Hoà, Q.Cầu Giấy, TP.Hà Nội
Contact address	:	*No 2 Pham Van Bach, Yen Hoa, Cau Giay, Ha Noi*

Scanned with CamScanner

Điện thoại	:	8615800583746; 0944164021
Telephone	:	*8615800583746; 0944164021*
Email	:	Wayne_fang@yahoo.com; pm@vietnamtophouse.vn

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

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

Điều 1. Giải thích từ ngữ

Article 1. Definitions

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

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

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

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

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

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

Scanned with CamScanner

3. **"Hợp đồng"** là Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư này và toàn bộ các phụ lục, tài liệu đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp đồng này do các bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp đồng này.
*"**Contract**" means this Apartment Sale Contract and all its appendices and attached documents as well as any written amendments and supplements to this Contract made and signed by the parties during the performance of this Contract.*

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

5. **"Bảo hành nhà ở"** là việc Bên bán căn hộ chung cư thực hiện trách nhiệm bảo hành Căn hộ chung cư theo quy định của Điều 20 Luật Kinh doanh bất động sản để khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng Căn hộ gây ra trong khoảng thời gian bảo hành theo quy định của Pháp luật nhà ở, pháp luật xây dựng và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này.
*"**Housing warranty**" means that the Seller of the Apartment assume the responsibility to provide the Apartment warranty according to the provisions of Article 20 of the Law on Real Estate Trading in order to remedy, repair or replace the items listed in Article 9 of this Contract when they are damaged, defective or operated abnormally and not caused by the fault of the Apartment user during the warranty period as prescribed by the Law on Housing, Law on Construction and pursuant to this Contract.*

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

7. **"Diện tích sử dụng căn hộ"** là diện tích sàn xây dựng được tính theo kích thước thông thủy của Căn hộ: bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn hộ và diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn hộ đó; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các Căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn hộ. Khi tính diện tích ban công, lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công, lô gia có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ đã được phê duyệt *(kích thước thông thủy là kích thước được đo đến mép trong của lớp hoàn thiện tường/vách/đố kính/lan can sát mặt sàn (không bao gồm các chi tiết trang trí nội thất như ốp chân tường/gờ/phào.....));* diện tích sử dụng Căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua Căn hộ.
*"**Apartment usable area**" is the construction floor area calculated according to the clearance dimensions of the Apartment: including the area of walls separating the rooms inside the Apartment and the area of balconies and loggias attached to the Apartment; excluding the surrounding walls, dividing walls of the Apartments and the floor area with columns and technical boxes located inside the Apartment. When calculating the area of the balcony or loggia, the entire floor area is calculated. In case the balcony or loggia has a common wall area, the calculations shall be made from the inner edge of the common wall which is clearly shown in the approved floor plan drawing of the apartment (clearance dimensions are the dimensions measured to the inside edge of completion layer of the wall/glass transom/banister*

Scanned with CamScanner

*"**Law**" means legal documents in force in accordance with the laws of the Socialist Republic of Vietnam that the Parties agree to apply to govern this Contract or related to this Contract and provisions not mentioned in this Contract but the Parties are required to comply with pursuant to the provisions of Vietnamese Law.*

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

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

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

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

Điều 2. Đặc điểm của Căn hộ mua bán

Article 2. Specifications of the Apartment for sale

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

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

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

a) Căn hộ số: D023209 tại tầng (tầng có Căn hộ): 32, Công trình hỗn hợp dịch vụ, văn phòng và nhà ở tại lô số 1, ô đất 4.1CC đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.
Apartment No.: D023209 on 32 floor (floor with the Apartment), Complex building of service, office and residence at lot 1, land plot 4.1CC, Le Van Luong Street, Nhan Chinh ward, Thanh Xuan district, Hanoi.

b) Diện tích sử dụng Căn hộ là: 106,91 m^2. Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại khoản 7 Điều 1 của Hợp đồng này và là căn cứ để tính tiền mua Căn hộ quy định tại Điều 3 của Hợp đồng này;
The Apartment usable area is: 106,91 m^2. This area is calculated according to the clearance dimensions (collectively referred to as the clearance area) according to the provisions of Clause 7 Article 1 of this Contract and is the basis for calculating the selling price of the Apartment specified in Article 3 of this Contract;

Hai Bên nhất trí rằng, diện tích sử dụng ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn hộ. Bên mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua Căn hộ cho Bên bán theo diện tích thực tế khi bàn giao Căn hộ; trong trường

Scanned with CamScanner

hợp diện tích sử dụng 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 thực tế chênh lệch vượt quá 1% (một phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp đồng này thì giá bán Căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao Căn hộ.

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

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

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

c) Diện tích sàn xây dựng là: 112,45 m^2. Diện tích này được xác định theo quy định tại khoản 6 Điều 1 của Hợp đồng này;
Construction floor area is: 112,45 m2. This area is determined pursuant to the provisions in clause 6 Article 1 of this Contract;

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

e) Năm dự kiến hoàn thành xây dựng: **Dự kiến Quý IV/2023**
Expected year of completion of construction: **Expected in 4^{th} Quarter of 2023**

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

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

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

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

3. Giấy tờ pháp lý của Căn hộ: Bên bán cung cấp cho Bên mua các thông tin, bản sao các giấy tờ sau đây:

Scanned with CamScanner

Legal papers of the Apartment: Seller provides to Buyer information, copies of the following papers:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Giá bán Căn hộ:
Apartment selling price:

a) Giá bán Căn hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m^2 Diện tích sử dụng Căn hộ (x) với tổng Diện tích sử dụng Căn hộ mua bán; cụ thể là: 106,91 m^2 sử dụng (x) 66.700.435 đồng/1 m^2 sử dụng = **7.130.943.496** đồng. (Bằng chữ: ***Bảy tỷ, một trăm ba mươi triệu, chín trăm bốn mươi ba nghìn, bốn trăm chín mươi sáu đồng.***).
*The Apartment selling price is calculated according to the formula taking the unit price of 01 m^2 of the Apartment usable area (x) with the total Apartment usable area for sale; specifically: 106,91 m^2 of usable area (x) 66.700.435 dong/1 m^2 of usable area = **7.130.943.496** dong. (In words: Seven billion one hundred and thirty million nine hundred and forty three thousand four hundred and ninety six dongs).*

Scanned with CamScanner

Giá bán Căn hộ quy định tại điểm này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư, trong đó:

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

- Giá bán (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất) là: **6.375.924.563** đồng (Bằng chữ: ***Sáu tỷ, ba trăm bảy mươi lăm triệu, chín trăm hai mươi bốn nghìn, năm trăm sáu mươi ba đồng.***)

  Selling price (value of land use rights, land use levy included) is: ***6.375.924.563*** *dong* (*In words: Six billion three hundred and seventy five million nine hundred and twenty four thousand five hundred and sixty three dongs*)

- Thuế giá trị gia tăng: **627.500.441** đồng; khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của Pháp luật. (Bằng chữ: ***Sáu trăm hai mươi bảy triệu, năm trăm nghìn , bốn trăm bốn mươi mốt đồng.***)

  Valued added tax: ***627.500.441*** *dong; this tax amount does not calculate on the land use levy submitted to the State pursuant to provisions of Law*. (*In words: Six hundred and twenty seven million five hundred thousand four hundred and forty one dongs*)

- Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư bằng 2% Giá bán Căn hộ (kinh phí này được tính trước thuế) là: **127.518.492** đồng. (Bằng chữ: ***Một trăm hai mươi bảy triệu, năm trăm mười tám nghìn, bốn trăm chín mươi hai đồng.***)

  The Maintenance fee of the shared ownership area of the Apartment Building is equal to 2% of the Apartment selling price (this expense is calculated before tax) is: ***127.518.492*** *dong*. (*In words: One hundred and twenty seven million five hundred and eighteen thousand four hundred and ninety two dongs*)

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

- Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí theo quy định của Pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên mua chịu trách nhiệm thanh toán;
  Registration fees, charges and fees in accordance with the provisions of the Law relating to the performance of the procedures to apply for the Certificate for the Buyer. These registration fees, charges and fees shall be paid by the Buyer;

- Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn hộ gồm: dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên mua sử dụng cho riêng Căn hộ. Các chi phí này Bên mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
  Expenses for connecting, installing equipment and using services for the Apartment include: postal services, telecommunications, television and other services that the Buyer uses for the Apartment alone. These expenses are paid by the Buyer directly to the service provider;

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

Scanned with CamScanner

as agreed in this Contract;

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

c) Hai bên thống nhất kể từ ngày bàn giao Căn hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn hộ đã mua thì Bên mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán kinh phí quản lý, vận hành Nhà chung cư hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp, ... cho nhà cung cấp dịch vụ.
Parties agree that from the date of handing over the Apartment and throughout the term of ownership and use of the purchased Apartment, the Buyer must fufil financial obligations according to current regulations, pay monthly management and operation expenses of the Apartment Building and other service fees originating from the use of utilities such as: gas, electricity, water, telephone, cable television, ... for the Service Provider.

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

3. Thời hạn thanh toán:
Payment schedule:

Stt *No.*	**Tiến độ** *Progress*	**Tỷ lệ thanh toán** *Payment rate*	**Thời hạn** *Schedule*	**Số tiền thanh toán** *Payment amount*
1	Thanh toán lần 1 *First payment installment*	10% Giá bán Căn hộ (đã bao gồm thuế VAT không bao gồm kinh phí bảo trì) *10% of the Apartment selling price (including VAT and excluding maintenance expensefee)*	Ngay khi ký Hợp đồng và trong vòng 10 ngày kể từ ngày ký thỏa thuận đặt cọc. Ngày ký Hợp đồng là ngày Bên mua thanh toán đủ 10% Giá bán Căn hộ (đã bao gồm thuế VAT) và trong mọi trường hợp không chậm hơn ngày theo thông báo của Bên bán *Immediately upon signing the Contract and within 10 days from the date of signing the deposit agreement. Contract signing date is the date the Buyer fully pays 10% of the Apartment selling price (VAT included) and in any case no later than the date notified by the Seller*	700.342.500
2	Thanh toán lần 2 *2nd payment installment*	30% Giá bán Căn hộ (đã bao gồm thuế VAT	Chậm nhất ngày 09/07/2023 *No later than 09/07/2023*	2.101.027.501

Scanned with CamScanner

		không bao gồm kinh phí bảo trì) *30% of the Apartment selling price (including VAT and excluding maintenance fee)*		
3	Thanh toán lần 3 *3rd payment installment*	30% Giá bán Căn hộ (đã bao gồm thuế VAT không bao gồm kinh phí bảo trì) *30% of the Apartment selling price (including VAT and excluding maintenance fee)*	Chậm nhất ngày 08/08/2023 *No later than 08/08/2023*	2.101.027.501
4	Thanh toán lần 4 *4th payment installment*	25% Giá bán Căn hộ (đã bao gồm thuế VAT) và thuế VAT của 5% Giá bán Căn hộ còn lại + 100% Kinh phí bảo trì *25% of the Apartment selling price (VAT included) and 5% VAT on the remaining amount of the Apartment selling price + 100% of maintenance fee*	Khi nhận bàn giao Căn hộ theo Thông báo của Bên bán, dự kiến Quý IV/2023. *When the Apartment is handed over pursuant to the Announcement of Seller, expected in 4th Quarter of 2023.*	1.909.749.766
5	Thanh toán lần 5 *5th payment installment*	5% Giá bán Căn hộ (không bao gồm thuế VAT) *5% of the Apartment selling price (VAT excluded)*	Khi Bên bán thông báo bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất hoặc khi Bên bán bàn giao Hồ sơ pháp lý theo quy định tại Điểm i Khoản 2 điều 5 hoặc Điểm n Khoản 2 Điều 6 của Hợp đồng (trong	318.796.228

Scanned with CamScanner

			trường hợp Bên mua tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận) *When the Seller announces the handover of the Certificate of land use rights, ownership of houses and properties attached to the land or when the Seller hands over the legal documents as prescribed in Point i Clause 2 Article 5 or Point n Clause 2, Article 6 of the Contract (in case the Buyer carries out the procedures to apply for the Certificate by itself)*	

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

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

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

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

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

- Trong thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày Ban Quản trị Nhà chung cư được thành lập, Bên bán sẽ chuyển giao kinh phí bảo trì bao gồm cả lãi tiền gửi cho Ban Quản trị để thực hiện quản lý, sử dụng theo quy định của Luật Nhà ở và có thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh biết.
Within 07 (seven) days from the date of establishment of the Apartment Building Management Board, the Seller shall transfer the maintenance fee including the interest to the Management Board for management and use in accordance with the provisions of the Law on Housing and notify the provincial housing management agency.

- Kinh phí bảo trì này chỉ được sử dụng để bảo trì các phần sở hữu chung của Nhà chung cư, không được sử dụng cho việc quản lý vận hành Nhà chung cư và các mục đích khác.

Scanned with CamScanner

This Maintenance fee is only used for maintenance of the shared ownership areas of the Apartment Building, not for the management and operation of the Apartment Building or other purposes.

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

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

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

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

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

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

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

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

Scanned with CamScanner

b) Chuyển khoản vào tài khoản:
Bank transfer:

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

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

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

Điều 4. Chất lượng công trình nhà ở

Article 4. Quality of the apartment building

1. Bên bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà chung cư, trong đó có Căn hộ nêu tại Điều 2 Hợp đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng Căn hộ mà hai bên đã cam kết trong Hợp đồng này.

Scanned with CamScanner

The Seller commits to ensure the quality of the construction of the Apartment Building, including the Apartment mentioned in Article 2 of this Contract, in accordance with the approved design and to use the agreed construction materials (or the equivalents) for the Apartment that the parties have committed in this Contract.

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

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

b) Giai đoạn 2: Bàn giao Căn hộ: Dự kiến **Quý IV/2023**
*Phase 2: Handing over the Apartment: **Expected in 4th Quarter of 2023***

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

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

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

1. Quyền của Bên bán:
Rights of Seller:

a) Yêu cầu Bên mua trả tiền mua Căn hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng này;
Request the Buyer to pay for the Apartment as agreed in Article 3 of the Contract and charge interest in case the Buyer is late in payment according to the agreed schedule in Article 3 of this Contract. The calculation of late payment interest is specified in Clause 1 Article 12 of this Contract;

Scanned with CamScanner

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

c) Được quyền từ chối bàn giao Căn hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận của Bên mua cho đến khi Bên mua thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
Have the right to refuse to handover the Apartment or handover the original of Certificate of the Buyer until the Buyer pays the money as agreed in this Contract;

d) Có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên mua (hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Căn hộ từ Bên mua) vi phạm Quy chế quản lý sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này;
Have the right to stop or request the service provider to stop supplying electricity, water and other utility services if the Buyer (or the party that received the transfer of the Apartment Sale Contract from the Buyer) violates the Regulations on management and use of the Apartment Building issued by the Ministry of Construction and the Internal Regulations on management and use of the Apartment Building attached to this Contract;

e) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Nhà chung cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của Pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn hộ thì phải có sự thỏa thuận bằng văn bản với Bên mua;
Have the right to change the equipment and construction materials of the Apartment Building with those of equivalent quality value in accordance with the provisions of the Law on Construction; in case of changing equipment, finishing materials inside the Apartment, there must be a written agreement with the Buyer;

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

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

h) Yêu cầu Bên mua nộp phạt vi phạm Hợp đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
Request the Buyer to pay a penalty for breach of the Contract or pay compensation for damages when violating agreements punishable by fines in this Contract or under a decision of a competent state agency;

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

Scanned with CamScanner

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

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

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

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

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

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

p) Các quyền tương ứng với nghĩa vụ của Bên mua và các quyền khác quy định tại Hợp đồng và quy định của Pháp luật.
Rights corresponding to the obligations of the Buyer and other rights specified in the Contract and the provisions of law.

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

a) Cung cấp cho Bên mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Nhà chung cư và thiết kế Căn hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên mua kèm theo Hợp đồng này 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn hộ, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa Nhà chung cư có Căn hộ đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên

Scanned with CamScanner

quan đến việc mua bán Căn hộ;
Provide the Buyer with accurate information regarding the approved detailed planning, design of the Apartment Building an design of the Apartment. Provide the Buyer along with this Contract 01 floor design drawing of the Apartment, 01 floor design drawing pf the floor with the Apartment, and 01 design drawing of the Apartment Building which has been approved with the Apartment and legal documents related to the purchase and sale of the Apartment;

b) Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ Dự án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao Căn hộ thì Bên mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
Build houses and infrastructure works in accordance with the approved planning, Project dossier and progress, ensuring that when the Apartment is handed over, the Buyer can use and live normally;

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

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

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

f) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên mua ký kết Hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp;
Guide and support the Buyer to sign a Service contract with a provider of electricity, water, telecommunications, and cable television;

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

h) Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua. Trong trường hợp này, Bên bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận;
Carry out procedures for the competent state agency to issue the Certificate to the Buyer. In this case, the Seller shall notify the Buyer in writing of the submission of relevant documents for the Seller to carry out the procedures to apply for the Certificate;

i) Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên bán mà Bên mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo mà không có lý do chính đáng thì coi như Bên mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Khi Bên mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn hộ bán cho Bên mua;
Within 15 (fifteen) days from the date of receipt of the Seller's notice, if the Buyer fails to submit all the documents according to the notice without legitimate reasons, it shall be considered that the Buyer shall voluntary carry out the procedures to apply for the Certificate.

WF

Scanned with CamScanner

When the Buyer voluntarily carries out the procedures to apply for the Certificate, the Seller must support and provide full legal dossiers regarding the Apartment for sale to the Buyer;

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

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

l) Nộp phạt vi phạm Hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
Pay fines for breach of Contract and compensate the Buyer for damage when violating the agreements punishable by paying fines or compensation under this Contract or under a decision of a competent state agency;

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

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

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

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

Scanned with CamScanner

agency, or as agreed between the Buyer and the Seller and approved by the competent state agency;

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

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

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

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên mua

Article 6. Rights and obligations of Buyer

1. Quyền của Bên mua
Rights of Buyer

a) Nhận bàn giao Căn hộ quy định tại Điều 2 của Hợp đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà các bên đã thỏa thuận kèm theo Hợp đồng này và hồ sơ Căn hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng này;
Takeover the Apartment specified in Article 2 of this Contract with equipment and materials with the quality specified in the list of construction materials that parties have agreed on attached this Contract and the Apartment dossier pursuant to the agreement in this Contract;

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

Is allocated a maximum of 02 parking slot(s) for motorbikes (excluding motorbikes/large displacement motorbikes or motorbikes larger than the motorbike parking slot specified by the Seller) or bicycles in the parking lot of the Apartment Building at the location specified by the Seller and pay fees according to the regulations of the Seller or the Apartment Building Management and Operation Unit in accordance with the regulations of the local government; The Buyer shall be arranged by the Seller a space for car parking if at the time the Buyer registers, there is vacancy in the car parking lot (no one has registered that parking slot yet), depending on the actual conditions of the car park from time to time, according to the

Scanned with CamScanner

allocation of the Seller and the regulations of the Apartment Building Management and Operation Unit. The arrangement of car parking slots of the Apartment Building must ensure the principle of prioritizing the owners of the Apartment Building first, then public parking slots. The Buyer is responsible for paying the cost of car parking slot according to the agreement with the Seller;

c) Yêu cầu Bên bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định của Pháp luật (trừ trường hợp Bên mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại điểm i khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng này);
Request Seller to carry out the procedures for applying for the Certificate in accordance with the provisions of the Law (unless the Buyer voluntarily carries out this procedure as agreed in point i clause 2 Article 5 of this Contract);

d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn hộ đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên bán sau khi nhận bàn giao Căn hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
To be fully entitled to own, use and perform transactions regarding the purchased Apartment in accordance with the law, and at the same time to use the infrastructure services provided by the service provider directly or through the Seller after receiving the Apartment according to the regulations on using infrastructure services of service providers;

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

f) Yêu cầu Bên bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ Dự án đã được phê duyệt;
Request the Seller to complete the construction of technical and social infrastructure works according to the approved project content and schedule;

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

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

Scanned with CamScanner

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

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

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

2. Nghĩa vụ của Bên mua
Obligations of Buyer

a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Căn hộ và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2% theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua Căn hộ của Bên bán;
Pay in full and on time the purchase amount of the Apartment and the maintenance fee of the shared ownership area of 2% as agreed in Article 3 of this Contract, regardless of whether or not there is a payment notice for the purchase amount of the Apartment from the Seller;

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

c) Kể từ ngày nhận bàn giao Căn hộ, Bên mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn hộ đã mua và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các Hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Căn hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
From the date of receipt of the Apartment, the Buyer is fully responsible for the purchased Apartment and is solely responsible for the purchase and maintenance of the necessary Insurance Contracts for all risks and damages related to the Apartment and suitable civil liability insurance in accordance with the provisions of law;

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

e) Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 của Hợp đồng này;
Pay taxes, fees and charges in accordance with the law that the Buyer must pay as agreed in Article 7 of this Contract;

f) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc … và các khoản thuế, phí khác phát sinh do nhu cầu sử dụng của Bên mua theo quy định;
Pay service charges such as: electricity, water, cable television, satellite television, communications ... and other taxes and fees arising from the Buyer's demand in accordance with regulations;

g) Thanh toán kinh phí quản lý vận hành Nhà chung cư quy định tại khoản 4 Điều 11 của Hợp đồng này và các chi phí khác theo thỏa thuận, kể cả trường hợp Bên mua không sử dụng Căn hộ đã mua;

Scanned with CamScanner

To pay the expenses for management and operation of the Apartment Building specified in clause 4 Article 11 of this Contract and other expenses as agreed, even if the Buyer does not use the purchased Apartment;

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

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

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

k) Nộp phạt vi phạm Hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
Pay penalty for breach of Contract and compensate for damage to the Seller when violating the agreements punishable by paying fines or compensation according to the provisions of this Contract or under a decision of a competent state agency;

l) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng Nhà chung cư;
Perform other obligations under decisions of competent state agencies when violating regulations on management and use of the Apartment Buildings;

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

From the date of handing over the Apartment, if the Buyer wishes to repair, renovate or complete the Apartment, Buyer must contact the Seller/Management and Operation Unit of the Apartment Building to carry out the procedures to apply for a renovation permit in accordance with regulations. The renovation contents must comply with the provisions of the Apartment Building Internal Regulations and ensure that such repair, renovation or completion does not affect the structure of the Apartment Building, the general planning of the entire Apartment Building area, the exterior of the loggia and/or the exterior of the Apartment. In case of Buyer's breaches, the Seller and/or the Apartment Building Management and Operation Unit will send a written notice requesting the Buyer to restore the status quo before the repair or renovation and within 10 (ten) days from the date of receipt of the notice, if the Buyer does not complete the remedy within this time limit, the Seller and/or

Scanned with CamScanner

In case the Buyer's requests stated in the Minutes of Proposal, Apartment Handover Minutes are not consistent with the agreement of parties in the Contract, the Seller has the right to refuse to repair or remedy and clearly state the reasons in writing. Disputes (if any) shall be handled in accordance with Article 17 of the Contract.

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

2. Bên bán dự kiến bàn giao Căn hộ cho Bên mua dự kiến vào Quý IV/2023 (sau đây gọi là – **"Ngày bàn giao dự kiến"**).
*The Seller expects to hand over the Apartment to the Buyer in the 4th Quarter of 2023 (hereinafter referred to as –"**Expected Handover Date**").*

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

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

3. Căn hộ được bàn giao cho Bên mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà các bên đã thỏa thuận theo Hợp đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm e khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng này.

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

4. Vào ngày bàn giao Căn hộ theo thông báo, Bên mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn hộ so với thỏa thuận trong Hợp đồng này, cùng với đại diện của Bên bán đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế Căn hộ và ký vào Biên bản bàn giao Căn hộ.
On the Apartment handover date according to the notice, the Buyer or a legally authorized person must come to check the actual conditions of the Apartment compared to the agreement

Scanned with CamScanner

in this Contract, together with the representative of the Seller to re-measure the actual Apartment usable area and sign the Apartment Handover Minutes.

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

Điều 9. Bảo hành nhà ở

Article 9. Housing warranty

1. Bên bán có trách nhiệm bảo hành Căn hộ đã bán theo đúng quy định tại Điều 20 của Luật Kinh doanh bất động sản, Điều 85 của Luật Nhà ở và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.
The Seller is responsible for providing warranty for the sold Apartment in accordance with

Scanned with CamScanner

documents such as: Document No. 8836/SXD-QLN dated on September 27th, 2019 of the Ministry of Construction of Hanoi city on the satisfaction of the conditions to sell off-plan houses; Guarantee commitment dated on March 2nd, 2021 of the Southeast Asia Commercial Joint Stock Bank and legal documents specified in clause 3 Article 2 of this Contract.

4. Các phụ lục đính kèm Hợp đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của hai Bên là nội dung không tách rời Hợp đồng này và có hiệu lực thi hành đối với hai Bên.
The appendices attached to this Contract and the amendments and supplements as agreed by the Parties are integral contents of this Contract and are effective for both Parties.
5. Trong trường hợp các Bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả hai Bên.
In case the Parties agree to change the content of this Contract, it must be made in writing with signatures of both Parties.

BÊN MUA ***THE BUYER***	**ĐẠI DIỆN BÊN BÁN** ***REPRESENTATIVE OF THE SELLER*** **Chủ tịch Hội đồng Quản trị** ***Chairperson of the Board of Directors***
方奕文 Fang, Yi-Wen FANG, YI-WEN	CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN HÀ NỘI **Đặng Thị Hà Nguyên** ***Dang Thi Ha Nguyen***

Scanned with CamScanner

PHỤ LỤC 1

(Đính kèm Hợp đồng mua bán Căn Hộ chung cư số D023209/HĐMB/BDR ngày ký 16/06/2023 giữa Công ty Cổ phần Dịch vụ và Kinh Doanh Bất Động sản Hà Nội và Ông FANG, YI - WEN)

APPENDIX 1

(Attached to the Apartment Sale and Purchase Contract No. D023209/HDMB/BDR dated on 16/06/2023 signed between Hanoi Real-Estate Business and Services Joint Stock Company and Mr. FANG, YI - WEN)

DANH MỤC VẬT LIỆU VÀ TRANG THIẾT BỊ CĂN HỘ
LIST OF MATERIALS AND EQUIPMENT OF THE APARTMENT

Áp dụng cho gói bàn giao KHÔNG GIAN SÁNG TẠO
Applicable to apartments handed over under Creative Space Package

STT *NO.*	HẠNG MỤC *CATEGORIES*	NỘI DUNG *ITEMS*	CHI TIẾT *DETAILS*	NGUỒN GỐC/XUẤT XỨ *BRAND/ ORIGIN*
1	**SÀN NHÀ** ***FLOOR***		Bê tông cốt thép *Reinforced concrete*	
2	**SÀN VỆ SINH** ***BATHROOM FLOOR***		Sàn bê tông cốt thép, chống thấm theo thiết kế của Chủ Đầu Tư (chống thấm cổ ống thoát nước) *Reinforced concrete floor, waterproof treatment by design of the Developer (waterproof treatment for draining valve)*	
3	**TƯỜNG** ***WALL***	Tường bên ngoài căn hộ *Outside wall*	Theo tiêu chuẩn bàn giao của Chủ Đầu Tư (tường 220mm cả trát) *According to hand-over standard of the Developer (rolled cement mortar wall of 220-mm thickness)*	
		Tường bao quanh căn hộ *Inside wall*	Tường bao quanh căn hộ thô không trát tường *Unfinished brick wall*	
		Tường ngăn bên trong căn hộ *Divider wall*	Theo thiết kế của Chủ đầu tư (tường xây, không trát) *According to design of the Developer (Unfinished brick wall)*	
4	**TRẦN** ***CEILING***		Bê tông cốt thép, vệ sinh bề mặt	

Scanned with CamScanner

			Reinforced concrete, cleaned surface	
5	**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*
6	**HỆ THỐNG BAN CÔNG - LÔ GIA** ***BACONY - LOGGIA***	Sàn *Floor*	Gạch Pocelain chống trơn, kích thước và mầu sắc theo thiết kế *Non-slip Pocelain tiles, size and color by design*	Hãng Viet Ceramic/ Guocera Malaysia/Lavish - India/Á Mỹ hoặc phương án thay thế tối ưu *Viet Ceramic/ Guocera Malaysia/Lavish - India/A My or optimal substitutes*
		Tường bên ngoài *Outside wall*	Trát phẳng, sơn bả hoàn thiện màu sắc theo thiết kế mặt ngoài *Finishing plastering, paste and paint, color by exterior design*	Sơn nội thất hãng Dulux/Rotun/Valspar hoặc tương đương *Interior paint of Dulux/Jotun/ Valspar or equivalent*
		Tường bên trong *Inside wall*	Thô không trát *Unfinished brick wall*	
		Trần *Ceiling*	Bê tông cốt thép, vệ sinh bề mặt *Reinforced concrete, cleaned surface*	
		Lan can (Theo thiết kế) *Banister (by design)*	Lan can kính cường lực an toàn, tay vịn. Kích thước theo thiết kế *Banister with safe tempered glass, hand rail. Size by design*	Kính Hải Long/Việt Nhật, phụ kiện Keyen/ Draho/Kinlong hoặc tương đương *Hai Long/Viet Nhat glass, Keyen/ Draho/Kinlong accessories or equivalent*
			Thép hộp lập là sơn tĩnh điện, màu sắc, kích thước theo thiết kế *Stainless and power coating steel post, size by design*	Thép hộp Hòa phát, Việt đức hoặc tương đương *Hoa Phat/Viet Duc steel post, or equivalent*
7	**HỆ THỐNG CỬA** ***DOOR SYSTEM***	Khóa cửa chính căn hộ *Main door look*	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*

Scanned with CamScanner

		Cửa chính căn hộ *Main door*	Cửa gỗ công nghiệp dán laminate, chống cháy theo tiêu chuẩn, quy chuẩn Việt Nam hiện hành *Laminated wooden door, fireproof compliant with current standards on Fire Protection of Viet Nam*	Hãng Woodland/Viet Power/An Cường, phụ kiện đồng bộ Adel/Yale/Hafele hoặc phương án thay thế tối ưu *Woodland/Viet Power/An Cuong, synchronized accessories by Adel/Yale/Hafele or optimal substitute*
		Cửa sổ *Window*	Hệ cửa khung nhôm cao cấp, kính hộp cách âm, cách nhiệt, phụ kiện đồng bộ. Kích thước và màu sắc theo thiết kế *High-quality aluminium door frame, sound and heat insulation glass, synchronized accessories. Size and color by design*	Khung Nhôm kính cao cấp Eurowindow/Huyndai/Singnam. Phụ kiện Kinlong/Draho hoặc phương án thay thế tối ưu *High-quality aluminium frame by Eurowindow/ Huyndai/Singnam. Accessories by Kinlong/Draho or optimal substitute*
		Cửa Lô gia *Loggia door*	Hệ cửa khung nhôm cao cấp, kính an toàn, phụ kiện đồng bộ. Kích thước và màu sắc theo thiết kế *High-quality aluminium door frame, safety glass, synchronized accessories. Size and color by design*	
8	**HỆ THỐNG ĐIỆN** ***ELECTRICITY SYSTEM***	Hệ thống điện *Electricity system*	Lắp đặt tủ điện tổng, attomat tổng nối đầu chờ cấp điện *Installing main distribution board, main aptomat connected to power source*	Hager/Schneider/Legrand hoặc phương án thay thế tối ưu *Hager/Schneider/Legrand or optimal substitute*
		Dây điện *Wire*	Các dây luồn trong ống bảo vệ PVC, cung cấp từ nguồn tầng đến tủ điện tổng căn hộ *Wire in PVC protective tube, from electrical source of the floor to the main distribution board of the apartment*	
		Ổ cắm điện thoại, internet *Outlets for*	Bàn giao đường dây đến tủ tổng của căn hộ *Hand over the wire to the main distribution board of the apartment*	Chỉ cung cấp đầu chờ đến cửa căn hộ *Providing sleeve to the apartment entrance door.*

Scanned with CamScanner

		internet, telephone		
9	**HỆ THỐNG PCCC** ***FIRE PROTECTION SYSTEM***		Các đầu cảm biến trong căn hộ phù hợp với thiết kế/tiêu chuẩn hệ thống PCCC *Sensor leads in the apartment matching with design/ Fire protection system standard*	
10	**HỆ THỐNG CẤP, THOÁT NƯỚC** ***WATER SUPPLY AND DRAINAGE***	**Hệ thống cấp** ***Supply system***	Để đường ống chờ tại 1 điểm vào căn hộ *One input of water supply piping work*	
		Hệ thống thoát ***Drainage system***	Hoàn thiện theo thiết kế của Chủ đầu tư *Completed by design of the Developer*	
11	**HỆ THỐNG ĐIỀU HÒA** ***AIR-CONDITIONING***		- Chủ nhà hoàn thiện theo nhu cầu và sử dụng hệ thống điều hòa Multi - Vị trí cục nóng điều hòa theo quy định *- Finished at the discretion of the Owner, using Multi-air conditioner system* *- Position of the outdoor unit of air-conditioners complying to the Developer's design*	

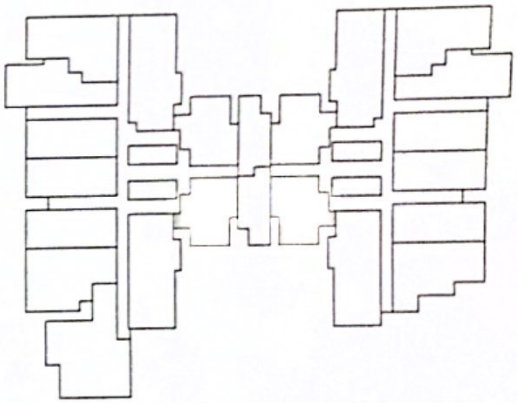
Ghi chú: *Trường hợp có bất kỳ sự khác biệt nào giữa các thông tin, hạng mục nêu tại Bảng tiêu chuẩn bàn giao này với các tài liệu bán hàng hoặc/và nhà mẫu của Dự án (nếu có) thì quy định tại Bảng tiêu chuẩn bàn giao này là cơ sở pháp lý chính thức có giá trị áp dụng đối với Các Bên.*

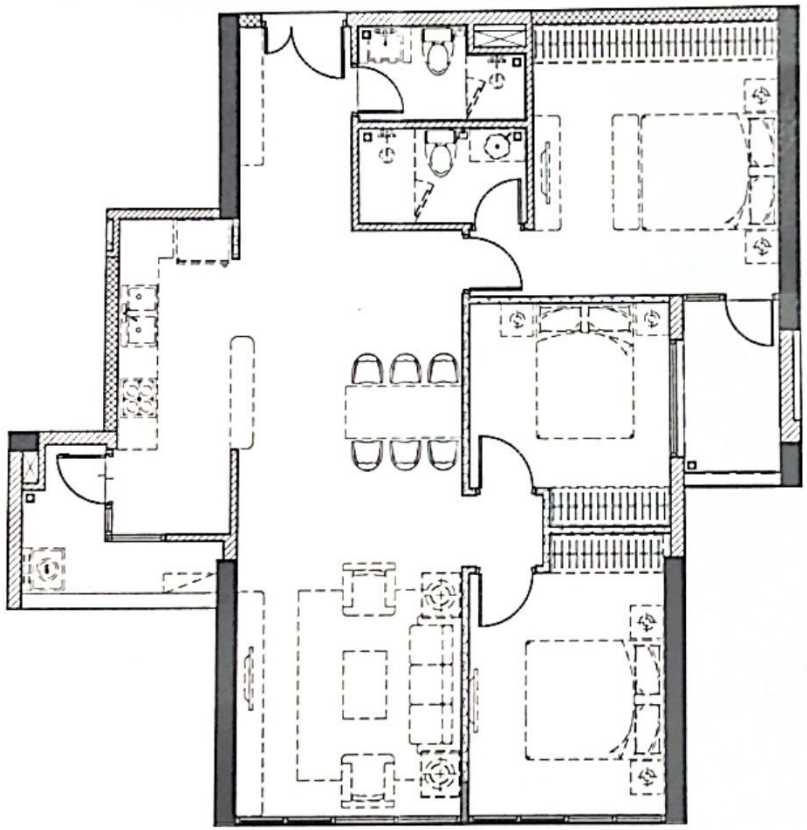
Note: For any difference between the information, items listed in this Table of Handover Standard and the sale documents or/and the Project's model house (if any), the provisions in this Table of Handover Standard shall be effective to the Parties as the official legal basis.

MẶT BẰNG VỊ TRÍ CĂN HỘ

Scanned with CamScanner

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





MẶT BẰNG CĂN HỘ D01-12 VÀ D02-09

(*) 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

PHỤ LỤC A
DỊCH VỤ QUẢN LÝ VÀ PHÍ QUẢN LÝ HÀNG THÁNG
(Kèm theo Nội quy Quản lý sử dụng Nhà Chung Cư)
APPENDIX A
MANAGEMENT SERVICES AND MONTHLY MANAGEMENT FEES
(Attached to the Internal Rules of Management and use of Apartment Building)

1. **Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư bao gồm:**
Apartment Building Management and Operation Service includes:

- Dịch vụ quản lý chung cho Nhà Chung Cư và Các Công Trình Tiện Ích Chung;
General management services for Apartment Building and Common Utilities;
- Dịch vụ vận hành Nhà Chung Cư và các Các Công Trình Tiện Ích Chung, bao gồm cả Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư nằm trong Căn Hộ (trừ hoạt động Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư quy định tại Nội quy này);
Apartment Building operation services and Common Utilities, including the Common inside Apartment Building belonging to the Apartment (except for the Maintenance for the Common inside Apartment Building as provided herein);
- Các dịch vụ an ninh (24 giờ) cho Nhà Chung Cư, cho Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư;
Security services (24 hours) for Apartment Building, the Common Area and Equipment inside Apartment Building;
- Dọn dẹp và làm sạch Các Công Trình Tiện Ích Chung, thu gom và xử lý rác và đảm bảo cảnh quan của Nhà Chung Cư, Căn Hộ và của Các Công Trình Tiện Ích Chung;
Cleaning and clearing Common Utilities, collecting and disposing garbage and ensuring the landscape of Apartment Building, Apartments and Common Utilities;
- Duy trì, kiểm tra hệ thống phòng cháy chữa cháy.
Maintaining, inspecting the fire fighting and prevention system.

2. **Phí Quản Lý Hàng Tháng**
Monthly Management Fee

Phí Quản lý Hàng tháng tạm tính sẽ tương đương với 15.000đ/m^2/ tháng (mười lăm nghìn đồng/m^2/tháng), đã bao gồm thuế GTGT *(cho mỗi một mét vuông Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ trên tháng)* được áp dụng từ ngày bàn giao Căn Hộ cho đến trước thời điểm Ban Quản trị Nhà Chung Cư được thành lập, bao gồm những chi phí sau:

The provisional Monthly Management Fee shall be equivalent to VND 15,000 per square meter (fifteen thousand dongs per square meter), including VAT (per square meter of Usable Area per month) which is applied from the date of handing over the Apartment prior to the date of establishment of the Management Board of Apartment Building, including the following fees and expenses:

- Chi phí điện, nước tại Các Công Trình Tiện Ích Chung;
Electricity, water expensesat Common Utilities;
- Chi phí thanh toán lương và phí quản lý hành chính của Ban Quản lý Nhà Chung Cư;
Salary and administrative management fee of the Management Board of Apartment Building;
- Chi phí cho dịch vụ phòng cháy chữa cháy như đã quy định ở trên;
Expenses for fire fighting and prevention services as prescribed above;

Scanned with CamScanner

- Phí kiểm toán; Chi phí thanh toán cho các Đơn vị cung cấp dịch vụ tại Các Công Trình Tiện Ích Chung.
  Audit fees; Payment for Service Suppliers at Common Utilities.
- Chi phí tư vấn thiết kế, kỹ thuật.
  Design, engineering consultancy fees.
- Phí cho các dịch vụ như đã đề cập ở Mục 1 kể trên như:
  Fees for services as mentioned in Section 1 such as:
  - Phí dịch vụ an ninh;
    Security service fee;
  - Phí dịch vụ cho việc dọn dẹp, làm sạch, thu gom và xử lý rác cũng như đảm bảo cảnh quan Nhà Chung Cư;
    Service fees for cleaning, clearing, collecting and disposing garbage, ensuring the landscape of Apartment Building;
  - Chi phí quản lý hành chính;
    Administrative management fee;
  - Chi phí kiểm soát côn trùng và các động vật gây hại (chuột, bọ, gián, mối…);
    Controlling harmful insects and animals fee (rats, bugs, cockroaches, termites, etc.);
  - Chi phí bảo dưỡng các hệ thống dịch vụ kỹ thuật của Nhà Chung Cư như thang máy, điều hòa không khí.
    Maintenance fee of technical service systems of the Apartment Building Elevator, air conditioning ext...

Phí Quản Lý Hàng Tháng có thể thay đổi sau khi được Hội nghị Nhà Chung Cư thông qua. Nếu chủ sở hữu Căn Hộ không thanh toán cho Bên Bán/Ban Quản lý Nhà Chung Cư (hoặc Ban Quản Trị khi có thể được áp dụng) một cách đầy đủ và đúng hạn thì chủ sở hữu Căn Hộ phải thanh toán thêm cho Bên Bán/Ban Quản lý Nhà Chung Cư (hoặc Ban Quản Trị khi có thể được áp dụng) tiền lãi quá hạn với mức lãi suất 18%/năm (mười tám phần trăm trên năm) cho số ngày quá hạn./.

The Monthly Management Fee may be altered upon the approval of the Apartment Building Meeting. In case the owner of the Apartment fails to pay the Seller/Management Board of Apartment Building (or Management Board when applicable) fully and punctually, the owner of the Apartment shall make an extra payment to the Seller/Management Board of Apartment Building (or Management Board when applicable) overdue interest with interest rate 18% per annum (eighteen percent per annum) for the number of overdue days./.

XÁC NHẬN CỦA BÊN MUA
(Ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức mua nhà thì đóng dấu của tổ chức)
CONFIRMATION OF THE BUYER
(Signing and writing full name, affixing the seal in case of an organization)

方奕文 Fang, Yi-Wen
FANG, YI-WEN

Scanned with CamScanner

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

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independent – Freedom – Happiness

THỎA THUẬN HOÀN THIỆN NỘI THẤT CĂN HỘ BÀN GIAO THÔ

AGREEMENT ON INTERIOR CONSTRUCTION IN THE UNFINISHED APARTMENT

(Số: D023209/BDR/TTHTNT)
(No. D023209/BDR/TTHTNT)

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

Thỏa thuận hoàn thiện nội thất Căn Hộ bàn giao thô ("Thỏa Thuận") này được lập và ký kết vào ngày 16/06/2023, tại Công ty Cổ phần Dịch vụ và Kinh doanh Bất động sản Hà Nội giữa Các Bên có tên sau đây:

This Interior construction and handover of unfinished apartment agreement (the "Agreement") is made and signed on 16/06/2023, at HaNoi Real – Estate Business and Services joint stock Company between the following Parties:

BÊN BÁN NHÀ Ở (BÊN A): CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN HÀ NỘI
THE PARTY WHO SELLS THE APARTMENT (PARTY A): HANOI REAL-ESTATE BUSINESS AND SERVICES JOINT STOCK COMPANY

Địa chỉ 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*
Tài khoản số	:	01100018000784 tại Ngân hàng TMCP Đông Nam Á – CN Láng Hạ
Account number	:	*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***

Scanned with CamScanner

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

BÊN MUA NHÀ Ở (BÊN B)
THE PARTY WHO PURCHASES THE APARTMENT (PARTY B):

Họ và tên	:	**FANG, YI - WEN**
Full name	:	***FANG, YI - WEN***
CMND/Hộ chiếu/CCCD	:	361338941 cấp ngày 05/01/2023 tại Ministry of Foreign Affairs
ID Card/Passport No	:	*361338941 issued on 05/01/2023 by Ministry of Foreign Affairs*
Địa chỉ liên hệ	:	Số 2 đường Phạm Văn Bạch, Phường Yên Hoà, Q.Cầu Giấy, TP.Hà Nội
Contact address	:	*No 2 Pham Van Bach, Yen Hoa, Cau Giay, Ha Noi*
Điện thoại	:	8615800583746; 0944164021
Telephone	:	*8615800583746; 0944164021*
Email	:	Wayne_fang@yahoo.com; pm@vietnamtophouse.vn

Sau đây gọi tắt là Bên Mua
Hereinafter referred to as the Purchaser

Bên Bán và Bên Mua từ đây được gọi riêng là "Bên" và gọi chung là "Các Bên"
The Seller and the Purchaser are hereinafter separately referred to as the "Party" and collectively referred to as the "Parties"

Xét rằng:
Whereas:

- *Bên Bán là doanh nghiệp được thành lập theo pháp luật Việt Nam và được phép bán/chuyển nhượng các Căn Hộ 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 do Công ty Cổ phần Dịch vụ và Kinh doanh Bất động sản Hà Nội làm Chủ Đầu Tư;*
  The Seller is an enterprise established under the laws of Vietnam whom is permitted to sell/transfer the Apartments under the Residential high-rise building Project of Complex building of service, office and residence at lot No. 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;
- *Bên Mua là cá nhân hoặc tổ chức có đủ năng lực theo quy định của pháp luật và có nhu cầu mua Căn Hộ bàn giao thô tại Dự án;*

Scanned with CamScanner

The Purchaser is an eligible individual or organization in accordance with the laws and desires to purchase the unfinished Apartment at the Project;

- *Bên Bán và Bên Mua đã giao kết Hợp đồng mua bán Căn Hộ số D023209/HDMB/BDR ngày 16/06/2023 ("Hợp Đồng Mua Bán") để mua Căn Hộ chung cư số 09., tầng 32, Tòa D02 tại Dự án với thỏa thuận về việc mua bán Căn Hộ bàn giao thô.*
  The Seller and the Purchaser have entered into the Apartment Sale and Purchase Contract no. D023209/HDMB/BDR dated on 16/06/2023 (the "Sale and Purchase Contract") to purchase the Apartment no. 09, 32 floor, D02 Tower at the Project under agreement on sale and purchase of the unfinished Apartment.

Sau đây, Các Bên cùng thỏa thuận và thống nhất một số nội dung về việc Hoàn thiện nội thất Căn Hộ bàn giao thô tại Dự án như sau:

The Seller and the Purchaser mutually agree on matters relating to Construction of interior and handover of unfinished apartment at the Project as follows:

Điều 1. Thông tin Căn Hộ bàn giao thô.

Article 1. Information of the unfinished Apartment.

1.1. Đặc điểm về Căn Hộ

Characteristics of the Apartment

a) Căn Hộ số: **09**
*Apartment no.: **09***

b) Tầng: **32**
*Floor: **32***

c) Tòa: **D02**
*Tower: **D02***

d) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ: **106,91** m^2
*Usable Area: **106,91** m^2*

e) Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ: **112,45** m^2
*Gross Floor Area: **112,45** m^2*

f) Mục đích sử dụng: Dùng để ở
Purpose of use: For residential purpose

g) Kết cấu nhà: Bê tông cốt thép
House structure: Reinforced concrete

h) Đặc điểm Căn Hộ: Căn Hộ Nhà Chung Cư, xây thô.
Characteristics of the Apartment : Apartment in a Building, unfinished.

1.2. Danh mục vật liệu và trang thiết bị trong Căn Hộ *(được quy định chi tiết tại Phụ lục 1 Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ).*

List of Materials and Equipment inside the Apartment (as specified in Appendix 1 of the Sale and Purchase Contract).

Điều 2. Trách nhiệm của Các Bên

Scanned with CamScanner

Article 2. Responsibilities of the Parties

2.1. Danh mục vật liệu và trang thiết bị trong Căn Hộ được Các Bên thống nhất tại Khoản 1.2 Điều 1 Thỏa Thuận này là căn cứ để Các Bên nghiệm thu, bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua để Bên Mua vào thi công hoàn thiện nội thất Căn Hộ.

List of Materials and Equipment inside the Apartment as agreed by Parties at Clause 1.2 Article 1 hereof is a basis for the Parties' acceptance inspection and handover to the Purchaser in order for the Purchaser to complete the interior of the Apartment.

2.2. Khi Căn Hộ đủ điều kiện để bàn giao theo quy định, Bên Mua có trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ của mình liên quan đến Căn Hộ, bao gồm nghĩa vụ thanh toán, nghĩa vụ nhận bàn giao Căn Hộ và nghĩa vụ hoàn thiện nội thất Căn Hộ theo quy định của Thỏa Thuận này và Hợp Đồng Mua Bán đã ký. Việc Bên Bán tiếp tục thi công, hoàn thiện các hạng mục trong và ngoài nhà (nếu có) không được coi là cơ sở để Bên Mua từ chối thực hiện các nghĩa vụ nêu tại Khoản này và các nghĩa vụ khác theo quy định của Hợp Đồng Mua Bán.

Upon the Apartment meeting conditions for handover according to regulation, the Purchaser shall be responsible for fulfilling its obligations related to the Apartment, including payment obligation, obligation of taking possession of the Apartment and obligation of completing interior of Apartment as stipulated herein and the signed Sale and Purchase Contract. In case the Seller continues to construct and complete the works inside and outside the apartment, it shall not be deemed as a ground for the Purchaser to decline the fulfillment of its obligation as specified in this Clause and other obligations according to regulation of the Sale and Purchase Contract.

2.3. Bên Mua có trách nhiệm thi công hoàn thiện nội thất Căn Hộ theo quy định tại Điều 3 của Thỏa Thuận này.

The Purchaser shall be responsible for completing the the interior of the Apartment according to Article 3 hereof.

Điều 3. Quy định chung về thi công hoàn thiện nội thất Căn Hộ

Article 3. General provisions on completing the interior of the Apartment

3.1. Bằng chi phí của mình, Bên Mua có nghĩa vụ thi công hoàn thiện Căn Hộ chậm nhất trong vòng 06 (sáu) tháng *(đã bao gồm cả thời gian Bên Mua làm thủ tục đề nghị cấp Chấp thuận thi công nội thất)*, kể từ ngày ký Biên bản bàn giao Căn Hộ. ("Thời Hạn Thi Công")

At its own expenses, the Purchaser shall construct and complete the Apartment within 06 (six) months at the latest (including the Purchaser's time for carrying out procedure in relation to the issuance of Acceptance of interior construction), from the date of signing the Apartment Handover Minutes (the "Construction Duration")

Trước ba (03) ngày tính đến ngày kết thúc Thời Hạn Thi Công, nếu Bên Mua vẫn chưa hoàn thành việc thi công hoàn thiện Căn Hộ thì Bên Mua phải có văn bản giải trình và đề xuất gia hạn Thời Hạn Thi Công. Quá Thời Hạn Thi Công, nếu Bên Mua không có văn bản giải trình và đề xuất gia hạn Thời Hạn Thi Công thì coi như Bên Mua từ chối quyền gia hạn Thời Hạn

Scanned with CamScanner

Thi Công và Bên Bán có quyền áp dụng các biện pháp quy định tại Khoản 3.2 Điều 3 Thỏa thuận này.

Three (03) days prior to the end of the Construction Duration, in case the Purchaser has not completed the construction of the Apartment, the Purchaser shall explain and request an extension of Construction Duration in written. Passing the Construction Duration, in case the Purchaser does not submit the written explanation and request for the extension of the Construction Duration, it shall be deemed that the Purchaser refuses the right of extending the Construction Duration and the Seller shall be entitled to impose the measures as stipulated in Article 3.2 and 3.3 hereof.

Trên cơ sở văn bản giải trình và đề xuất gia hạn Thời Hạn Thi Công của Bên Mua, Bên Bán sẽ xem xét và quyết định việc gia hạn Thời Hạn Thi Công để Bên Mua hoàn thành thi công hoàn thiện Căn Hộ. Tuy nhiên, thời gian gia hạn sẽ không quá 01 (một) tháng kể từ ngày kết thúc Thời Hạn Thi Công quy định tại Khoản này ("Thời Hạn Gia Hạn Thi Công").

Based on Purchaser' written explanation and the request for the extension of the Construction Duration, the Seller may consider and decide the extension of Construction Duration in order for the Purchaser to complete the construction of the Apartment. Nonetheless, the extended time shall not exceed 01 (one) month from the end of Construction Duration as stipulated in this Clause ("Time of Construction Extension").

3.2. Quá thời gian quy định tại Khoản 3.1 Điều 3 Thỏa Thuận này (tối đa 06 (sáu) tháng đối với các trường hợp thông thường và không quá 01 (một) tháng đối với các trường hợp đã được Bên Bán gia hạn) nếu Bên Mua chưa hoàn thành thi công hoàn thiện Căn Hộ, Bên Bán sẽ có quyền lựa chọn các hình thức sau đây: (i) thu phí phạt chậm thực hiện hoàn thiện Căn Hộ là 1.000.000VNĐ (bằng chữ: Một triệu đồng)/mỗi ngày chậm và/hoặc (ii) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ đồng thời áp dụng quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 12 Hợp Đồng Mua Bán để giải quyết. Trường hợp Bên Mua không thanh toán khoản tiền phạt này theo đúng số tiền và thời hạn mà Bên Bán đã thông báo cho Bên Mua thì Bên Mua sẽ phải chịu lãi chậm thanh toán cho khoản phí phạt nêu tại khoản này với mức phạt lãi suất 0,05% (không phẩy không năm phần trăm) của số tiền chậm thanh toán cho mỗi ngày chậm thanh toán và các nghĩa vụ khác theo quy định của Hợp Đồng Mua Bán.

After the duration time as stipulated in Article 3.1 and 3.3 hereof (06 (six) months in maximum for normal cases and no more than 01 (one) month if extended by the Seller), in case the Purchaser has not completed the construction of the Apartment, the Seller shall be entitled to undertake the followings: (i) Imposing a fine for the delay in completing the Apartment with an amount of VND1.000.000 (in words: One million dongs)/each late day and/or (ii) Unilaterally terminating the Apartment Sale and Purchase Contract and imposing the regulation at Point b Clause 1 Article 12 of the Apartment Sale and Purchase Contract for settlement. In case the Purchaser fails to pay this fine fully and punctually as informed by the Seller to the Purchaser, the Purchaser shall bear and pay an overdue interest due to late payment for the fine as stipulated in this clause at 0,05% (zero point zero five percent)

Scanned with CamScanner

corresponding to late payment for each delayed day and other obligations according the provisions of the Sale and Purchase Contract.

3.3. Bên Mua sẽ phải thực hiện nghĩa vụ nộp Phí quản lý và các loại phí khác bao gồm nhưng không giới hạn như: chi phí điện/nước phục vụ cho việc thi công, chi phí bồi thường thiệt hại, phí phạt chậm thực hiện hoàn thiện (nếu có), các chi phí khác theo quy định của Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ chung cư và các tài liệu kèm theo.

The Purchaser shall fulfill payment obligation for Management fee and other fees including but not limited to: cost of electricity/water for construction, compensation cost, fine for delay in completing the construction (if any), other costs according to regulation of the Apartment Sale and Purchase Contract and attached documents.

3.4. Khi tổ chức thi công nội thất để hoàn thiện Căn Hộ sau khi đã bàn giao, Bên Mua và/hoặc tổ chức, cá nhân có liên quan phải tuân thủ đúng các quy định tại ***Bản hướng dẫn chung về thi công nội thất*** tại Phụ Đính 01 đính kèm Thỏa Thuận này hoặc các quy định về thi công nội thất được Bên Bán ban hành trước hoặc trong thời điểm Bên Mua thực hiện thi công nội thất hoàn thiện Căn Hộ.

When constructing interior to complete the Apartment after taking handover, the Purchaser and/or related organizations and individuals shall comply with regulations of ***General instructions on interior construction*** *as stipulated in the Exhibit 01 attached to this Agreement or regulation on interior construction issued by the Seller prior to or during the period that the Purchaser constructs interior to complete the Apartment.*

Bất kỳ vi phạm nào của Bên Mua và/hoặc bên thứ ba do Bên Mua thuê hoặc cho phép thay mặt Bên Mua thực hiện thi công hoàn thiện nội thất Căn Hộ xảy ra trong thời gian tổ chức thi công (bao gồm cả thời gian gia hạn), Bên Mua có trách nhiệm bồi thường toàn bộ thiệt hại phát sinh và đồng thời phải chịu các chế tài xử lý như quy định tại Phụ Đính 01 kèm theo Thỏa Thuận này.

The Purchaser shall be responsible for compensating any arisen losses and damages and bear the remedies as specified in Exhibit 01 attached to this Agreement provided that the losses and damages are resulted from any breach of the Purchaser and/or a third party hired by the Purchaser or on behalf of the Purchaser to construct and complete interior of the Apartment occurred during the construction period (including the extension period).

Điều 4. Điều khoản chung.

Article 4. General term.

4.1. Thỏa Thuận này có hiệu lực kể từ ngày ký và có hiệu lực thi hành đối với Các Bên;

This Agreement shall come into effect from the date of signing and bind the Parties;

4.2. Việc ký kết Thỏa Thuận giữa Các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối;

This Agreement is voluntarily entered into, without any coercion, deception;

4.3. Thỏa Thuận này được lập thành bốn (04) bản gốc có giá trị pháp lý như nhau, Bên Bán giữ 03 (ba) bản, Bên Mua giữ 01 (một) bản để làm cơ sở thực hiện.

Scanned with CamScanner

This Agreement is made into 04 (four) originals with the equal legal validity, the Seller keeps 03 (three) originals and the Purchaser keeps one (01) original for implementation.

BÊN B	**ĐẠI DIỆN BÊN A**
THE PARTY A	***REPRESENTATIVE OF PARTY A***
	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
	Chairperson of the Board of Directors
方奕文 Fang, Yi-Wen	CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN HÀ NỘI
FANG, YI - WEN	**Đặng Thị Hà Nguyên**
FANG, YI - WEN	***Dang Thi Ha Nguyen***

Scanned with CamScanner