HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ

CONTRACT FOR SALE AND PURCHASE OF APARTMENT

Số: A29.03/2019/HĐMBCH

No.: A29.03/2019/HĐMBCH

Mã căn: A29.03

Apartment No: A29.03

GIỮA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC HẢI ĐĂNG

HAI DANG REAL ESTATE INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Và

and

Ông: GONG, SHENGHUA

Mr.: GONG, SHENGHUA

Ngày 28 *Tháng* 05 *Năm 2019*

Date 28 *Month* 05 *Year 2019*

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Independence - Liberty - Happiness

Hà Nội, ngày 28 tháng 05 năm 2019

Hanoi, 28/05/2019

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

CONTRACT FOR SALE AND PURCHASE OF APARTMENT

Số: A29.03/2019/HĐMBCH

No.: A29.03/2019/HĐMBCH

Căn cứ:

Pursuant to:

- *Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 24/11/2015;*

  Civil Code No. 91/2015/QH13 passed by the National Assembly of Socialist Republic of Vietnam on 24 November 2015;
- *Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 25/11/2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành ("Luật Nhà Ở");*

  Housing Law No. 65/2014/QH13 passed by the National Assembly of Socialist Republic of Vietnam on 25 November 2014 and its implementing guidelines ***("Housing Law")****;*
- *Luật Kinh doanh bất động sản được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 25/11/2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành ("Luật Kinh doanh bất động sản");*

  *Real Estate Business Law passed by the National Assembly of Socialist Republic of Vietnam on 25 November 2014 and its implementing guidelines (****"Real Estate Business Law"****);*
- *Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/11/2010 và các văn bản hướng dẫn thi hành ("Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng").*

  *Law on Consumer Protection passed by the National Assembly of Socialist Republic of Vietnam on 17 November 2010 and its implementing guidelines (****"Consumer Protection Law"****);*
- *Thông tư 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng về Quy chế Quản lý, sử dụng Nhà chung cư.*

Circular No. 02/2016/TT-BXD dated 15 February 2016 of the Ministry on Construction providing the Regulations on Management and Use of Apartment Buildings;

- *Thông tư 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số quy định của Thông tư 02/2016/TT-BXD.*

  Circular No. 28/2016/TT-BXD dated 15 December 2016 of the Ministry on Construction amending and supplementing a number of provisions of Circular No. 02/2016/TT-BXD;

- *Quyết định 1753/QĐ-UBND ngày 11/4/2018 về việc điều chỉnh một số nội dung ghi tại Điều 2 Quyết định số 872/QĐ-UBND ngày 13/02/2015 của UBND thành phố Hà Nội về việc thu hồi 61.138,4 m^2 đất tại phường Mai Dịch, quận Cầu Giấy và phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm; giao 62.632,2 m^2 đất tại phường Mai Dịch, quận Cầu Giấy và phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm cho Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hải Đăng để thực hiện dự án Hải Đăng City (giai đoạn 1);*

  Decision No. 1753/QD-UBND dated 11 April 2018 on the adjustment of some contents stated in Article 2 of Decision No. 872/QD-UBND dated 13 February 2015 of Hanoi People's Committee on the revocation 61,138.4 m^2 of land in Mai Dich Ward, Cau Giay District and My Dinh 2 Ward, Nam Tu Liem District; assigning 62,632.2 m^2 of land in Mai Dich ward, Cau Giay district and My Dinh 2 ward, Nam Tu Liem district to Hai Dang Real Estate Investment Joint Stock Company to implement Hai Dang City project (phase 1);

- *Văn bản số 1351/QHKT-TMB-PAKT (P1) ngày 12/03/2017 về việc chấp thuận điều chỉnh bản vẽ tổng mặt bằng và phương án kiến trúc của Sở Quy hoạch - Kiến trúc.*

- *Document No. 1351/QHKT-TMB-PAKT (P1) dated 12 March 2017 on approving the adjustment of the general plan and architectural plan of the Department of Planning – Architecture;*

- *Quyết định 8823/QĐ-UBND ngày 21/12/2017 của UBND thành phố Hà Nội về việc chấp thuận điều chỉnh Dự án Hải Đăng City tại phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm và phường Mai Dịch, quận Cầu Giấy;*

  Decision No. 8823/QD-UBND dated 21 December 2017 of Hanoi People's Committee on approving the adjustment of Hai Dang City project in My Dinh 2 ward, Nam Tu Liem district and Mai Dich ward, Cau Giay district;

- *Giấy phép xây dựng số: 33/GPXD do Sở xây dựng TP Hà Nội cấp ngày 12/4/2018;*

  Construction Permit No. 33/GPXD issued by Hanoi Construction Department on 12 April 2018;

- *Văn bản số 11637/SXD-QLN của Sở xây dựng TP Hà Nội ký ngày 07/12/2018 về việc chấp thuận Nhà ở hình thành trong tương lai thuộc dự án Hải Đăng City đưa vào kinh doanh;*

  Document No. 11637 / SXD-QLN of the Department of Construction of Hanoi City signed on 7 December 2018 on the approval of future-form Housing of Hai Dang City project to be put into trading;

- *Thông báo tín dụng ngày 18/11/2018 của Ngân hàng TMCP Phát triển TP HCM – Chi Nhánh Hà Nội (HDBank Hà Nội) về việc Cấp bảo lãnh đối với Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hải Đăng;*

Announcement of credit on 18 November 2018 of HCM City Development Commercial Joint Stock Bank - Hanoi Branch (HDBank Hanoi) on Issuance of guarantee for Hai Dang Real Estate Investment Joint Stock Company;

- *Quyết định số 256/2019/QĐ- ĐOHĐ của Tổng giám đốc Công ty CP Đầu tư Địa Ốc Hải Đăng ký ngày 02/05/2019 về việc mở bán căn hộ tại dự án Hải Đăng City giai đoạn 2 (tên thương mại The Zei);*

  Decision No. 256/2019/QĐ- ĐOHĐ of the General Director of Hai Dang Real Estate Investment Joint Stock Company dated 02/05/2019 on trading of the apartments under second phase of Hai Dang City project (commercial name as The Zei);

- *Các văn bản pháp lý khác liên quan đến dự án Hải Đăng City;*

  Other legal documents related to Hai Dang City project;

- *Nhu cầu và thống nhất của các Bên;*

  Demand and agreement of the Parties;

Chúng tôi, gồm các bên dưới đây:
We, including the following:

I. BÊN BÁN NHÀ Ở (sau đây gọi là Bên Bán):

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC HẢI ĐĂNG

HAI DANG REAL ESTATE INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Địa chỉ : Số 9, Ngõ 29 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Hà Nội.

Address : No. 9, Lane 29 Lang Ha, Thanh Cong Ward, Ba Dinh District, Hanoi.

Mã số DN : 0105747310

Enterprise code : 0105747310

Điện thoại : 19006963 - Website: thezei.vn

Tel : 19006963 - Website: thezei.vn

Số tài khoản : 009.704.070.011.773 tại Ngân hàng HDBank - CN Hà Nội.

Bank Account Number: 009.704.070.011.773 at HDBank Bank - Hanoi Branch.

Đại diện : Ông **ĐẶNG XUÂN TÂM** Chức vụ: **Tổng Giám Đốc**

*Representative : Mr. **DANG XUAN TAM** Position: **General Director***

(Giấy ủy quyền số: 607/2018/UQ-ĐOHĐ do Chủ tịch HĐQT ký ngày 30/06/2018).
(Power of Attorney No: 607/2018 /UQ-ĐOHĐ signed by the Chairman of the Board of Director on 30 June 2018).

II. BÊN MUA NHÀ Ở (sau đây gọi là Bên Mua):

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

- Ông: **GONG, SHENGHUA**

  Mr.: ***GONG, SHENGHUA***

- Năm sinh: 1978

  Born in: 1978

- Giới tính: Nam

  Gender: Male

- Quốc tịch: TRUNG QUỐC

  Nationality: CHINESE

- CMND/Hộ chiếu/CCCD số: E29090118 - Ngày cấp: 27/08/2014 - Nơi cấp: Bộ ngoại giao Trung Quốc

  Identity Card/Passport No.: E29090118 - Dated: 27/08/2014 - Issued at: MPS Exit & Entry Administration

- Hộ khẩu thường trú: Room J-406, Xincheng Yuan, No. 343 West Huaihai Road, Shanghai,PRC. 200030

  Permanent residence: Room J-406, Xincheng Yuan, No. 343 West Huaihai Road, Shanghai,PRC. 200030

- Địa chỉ liên hệ: Đại diện: Ninh Văn Chung - Century 21, 35 Trung Kính, Trung Hoà, Cầu giấy, HN

  Contact address: Đại diện: Ninh Văn Chung - Century 21, 35 Trung Kính, Trung Hoà, Cầu giấy, HN

- Điện thoại: 86 13641982659/0902079666 (Mr Chung)

  Tel: 86 13641982659/0902079666 (Mr Chung)

- Email: 6703011@qq.com/support@c21capital.vn(Mr Chung)

  Email: 6703011@qq.com/support@c21capital.vn(Mr Chung)

Cùng nhau đồng ý ký kết bản hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này ("**Hợp Đồng**") với các điều khoản sau đây:

*Mutually agree to sign this contract for sale and purchase of apartment ("**Contract**") with the following terms:*

Điều 1. Định nghĩa và giải thích

Article 1. Definition and Interpretation

Định nghĩa

Definition

Trong Hợp Đồng này, các từ và cụm từ viết hoa có nghĩa như được mô tả trong từng điều khoản cụ thể, hoặc trong trường hợp không được mô tả trong từng điều khoản cụ thể thì được hiểu như sau:

In this Contract, capitalized words and phrases have the meaning as described in each specific clause, or in cases not described in each specific clause they shall be construed as follows:

1.1. "**Ban Quản Trị Nhà Chung Cư**" là ban quản trị nhà chung cư nơi có Căn Hộ, được thành lập bởi Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu, có cơ cấu, tổ chức, hoạt động, các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và Pháp Luật về nhà ở;

*"**Apartment Building Management Committee**" means the apartment building management committee of the apartment building where the Apartment is located, established by the first Apartment Building Conference, having its structure, organization, operation, rights and obligations provided for under the Apartment Building Internal Rules and the Laws on housing;*

1.2. "**Bản Nội Quy Nhà Chung Cư**" là bản nội quy quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư được đính kèm theo Phụ lục 5 của Hợp Đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua trong quá trình sử dụng và quản lý nhà ở;

*"**Apartment Building Internal Rules**" is the internal rules for management and use of the Apartment Building attached to Schedule 5 of this Contract and all of its amendments and supplements passed by the Apartment Building Conference during the process of using and managing apartments;*

1.3. "**Bảo Trì Nhà Chung Cư**" là việc duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ, sửa chữa đột xuất Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư nhằm duy trì chất lượng Nhà Chung Cư;

*"**Apartment Building Maintenance**" is the maintenance, regular maintenance, periodic repair, sudden repair of the Area and Equipment of Common Ownership of the Apartment Building in order to maintain the quality of the Apartment Building;*

1.4. "**Căn Hộ**" là một căn hộ chung cư được xây dựng theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Nhà Chung Cư do Chủ Đầu Tư đầu tư xây dựng với các đặc điểm được mô tả tại Điều 2 của Hợp Đồng này;

*"**Apartment**" is an apartment constructed according to the approved design of the Apartment Building invested and constructed by the Investor with the characteristics described in Article 2 of this Contract;*

1.5. "**Chủ Đầu Tư**" là Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hải Đăng;

*"**Investor**" means Hai Dang Real Estate Investment Joint Stock Company;*

1.6. "**Chủ Sở Hữu**" là mỗi chủ sở hữu của căn hộ thuộc Nhà Chung Cư và chủ sở hữu diện tích khác không phải là căn hộ thuộc Nhà Chung Cư;

***"Owner"** means each owner of an apartment of the Apartment Building and owner of area other than area of apartments of the Apartment Building.*

1.7. **"Cơ Quan Nhà Nước"** là bất kỳ cơ quan nào sau đây của Việt Nam: Quốc Hội; Ủy Ban Thường vụ Quốc hội; Chủ Tịch Nước; Chính phủ; Thủ tướng; Văn phòng Chính phủ; các Bộ thuộc

Chính phủ; Ủy ban Nhân dân các cấp; Hội đồng Nhân dân; Tòa án Nhân dân Tối cao; Viện Kiểm sát Nhân dân Tối cao; các cơ quan, tổ chức trực thuộc các cơ quan trên; và bất kỳ cơ quan, tổ chức nào khác có thẩm quyền hoặc quyền hạn về lập pháp, hành pháp, tư pháp, hành chính, cảnh sát hoặc quản lý thuế theo quy định của Pháp Luật Việt Nam; hoặc cán bộ của bất kỳ cơ quan nào kể trên tại Việt Nam;

"State Authority" *means any of the following Vietnamese agencies: the National Assembly, the Standing Committee of the National Assembly; the National President; the Government; the Prime Minister; the Government Office; Ministries under the Government; the People's Committee of all levels; the People's Councils of all levels; the Supreme Court; the Supreme Prosecution; other units, organizations under the above agencies; and any other unit, organization having authority regarding legislative, executive, judicial, administrative, police or taxing authority in accordance with Vietnamese Laws; or cadres of any of the above agencies in Vietnam.*

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

"Apartment Building Operation Management Services" *are apartment building operation management services, including management and operation to ensure the normal operation of the Apartment Building;*

1.9. "**Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ**" là diện tích sử dụng riêng của Căn Hộ được tính theo kích thước "thông thủy", bao gồm cả diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn Hộ, tường ngăn giữa lô gia với phòng chức năng và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với Căn Hộ đó. Khi tính diện tích lô gia thì tính từ mép trong của tường giáp với thiên nhiên hoặc tường chung (nếu có) và được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ đã được phê duyệt. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ không tính phần diện tích của tường bao Tòa Nhà, tường phân chia các căn hộ thuộc Tòa Nhà và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật, diện tích tường hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ;

*"**Use Area of Apartment**" is the exclusive use area of the Apartment calculated according to the "net measurement method" (kích thước thông thủy), including the area of the walls dividing rooms inside the Apartment, area of the walls dividing loggia and the function room and area of balcony, loggia (if any) attached to that Apartment. When calculating the area of balcony, then the calculatation starts from the inner edge of the walls adjacent to nature or from the common wall (if any) and as prescribed in the Apartment's approved layout drawing. The Use Area of Apartment does not include the area of the Building walls, the walls dividing the apartments of the Building and the floor area of the column, the technical box, the wall area of technical box inside the Apartment;*

1.9.1. Diện Tích Sử Dụng Dự Kiến là diện tích được quy định tại Phụ lục 1.

Projected Use Area is the area as provided for under Schedule 1.

1.9.2. Diện Tích Sử Dụng Thực Tế là diện tích Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua.

Actual Use Area is the area of the Apartment handed-over to the Buyer.

1.10. "**Dự Án**" là dự án Hải Đăng City (hoặc tên gọi khác theo quyết định của Chủ Đầu Tư tại từng thời điểm), có địa chỉ tại Phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm và phường Mai Dịch, quận Cầu Giấy thành phố Hà Nội do Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hải Đăng làm chủ đầu tư;

*"**Project**" is Hai Dang City project (or another name as decided by the Investor from time to time), located at My Dinh 2 Ward, Nam Tu Liem District and Mai Dich Ward, Cau Giay District Hanoi City, invested by Hai Dang Real Estate Investment as an investor;*

1.11. "**Đơn vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư**" là đơn vị đủ điều kiện theo pháp luật thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà Chung Cư sau khi Nhà Chung Cư được xây dựng và đưa vào sử dụng;

*"**Apartment Building Management Unit**" is a legally eligible agency conducting the management and operation of the Apartment Building after the Apartment Building is built and put into use;*

1.12. "**Đơn Giá Căn Hộ**" là giá bán của một đơn vị diện tích (tức là một m^2) Căn Hộ được quy định tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng;

*"**Unit Price**" means the sale price of each unit area (i.e. one square meter) of the Apartment as provided in Schedule 2 of the Contract.*

1.13. "**Giá Bán Căn Hộ**" là tổng số tiền bán căn hộ được xác định tại Điều 3.1 và Phụ lục 2 của Hợp đồng;

*"**Apartment Price**" is the total amount of the sale of the apartment as defined in Article 3.1 and Schedule 2 of the Contract;*

1.14. "**Giá Trị Căn Hộ** " là Giá Bán Căn Hộ chưa bao gồm thuế Giá trị gia tăng;

*"**Apartment Value**" is the Apartment Price, which is exclusive of value-added tax;*

1.15. "**Giấy Chứng Nhận**" là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua để chứng nhận quyền sở hữu căn hộ theo quy định của pháp luật hiện hành;

*"**Certificate**" is the Certificate of land use rights, ownership of houses and other assets attached to the land issued by the competent State Agency to the Buyer to certify the ownership of the apartment in accordance with the currently prevailing law;*

1.16. "**Hợp Đồng**" là hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này và toàn bộ các Phụ Lục đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp đồng này do các bên thỏa thuận và ký kết trong quá trình thực hiện hợp đồng;

*"**Contract**" is the contract for the sale and purchase of this apartment and all the attached Schedules as well as any written amendments and supplements to this Contract agreed and signed by the parties during the process of contract performance;*

1.17. "**Hội Nghị Nhà Chung Cư**" là hội nghị của các chủ sở hữu căn hộ trong Nhà Chung Cư được tổ chức theo quy định của Pháp Luật về nhà ở;

*"**Apartment Building Conference**" is the conference of apartment owners in the Apartment Building held in accordance with the Laws on housing;*

1.18. "**Kinh Phí Bảo Trì**" là khoản tiền 2% (hai phần trăm) mà các bên có nghĩa vụ phải đóng góp tính trên phần diện tích thuộc sở hữu riêng của mình để phục vụ cho việc bảo trì Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư;

*"**Maintenance Fee**" means the amount of 2% (two percent) which the parties are obliged to contribute based on their own area for the maintenance of the Area and Equipment under Common Ownership;*

1.19. "**Luật Nhà Ở 2014** " là Luật Nhà ở do Quốc Hội thông qua ngày 25 tháng 11 năm 2014;

*"**Housing Law 2014**" means the Law on Residential Housing adopted by the National Assembly on 25 November 2014;*

1.20. "**Ngày Bàn Giao Dự Kiến**" được nêu tại Điều 8.3; "**Ngày Bàn Giao Thực Tế**" được nêu tại Điều 8.5;

*"**Projected Handover Date**" is indicated in Article 8.3 ; "**Actual Handover Date**" is indicated in Article 8.5;*

1.21. "**Khu Căn Hộ**" là toàn bộ các tầng căn hộ được thiết kế/quy hoạch cho mục đích để ở, không bao gồm các khu vực, diện tích được thiết kế/quy hoạch cho mục đích khác như Trung tâm thương mại, trường học, rạp chiếu phim, bể bơi, khu vực dịch vụ khác…;

*"**Apartment Zone**" means all apartment floors designed/planned for residential purposes, excluding areas designed/planned for other purposes such as the Trade Center. schools, cinemas, swimming pools, other service areas...;*

1.22. "**Tòa Nhà**" hoặc "**Nhà Chung Cư**" là toàn bộ công trình tòa nhà chung cư nơi có Căn Hộ thuộc dự án HDMon City do Công Ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hải Đăng 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 chung cư, kể cả phần khuôn viên (nếu có);

*"**Building**" or "**Apartment Building**" is the entire construction work of apartment building which have the Apartment belongs to HDMon City project invested by Hai Dang Real Estate Investment Joint Stock Company as the investor, including apartments, area for business, commercial area, ... and general utility facilities of the apartment building, including the campus part (if any);*

1.23. "**Pháp Luật**" hoặc "**Pháp Luật Việt Nam**" có nghĩa là tất cả các điều ước, luật, bộ luật, pháp lệnh, nghị định, quy định, quyết định, thông tư, hướng dẫn, lệnh, nghị quyết và các văn bản pháp luật khác của Việt Nam hoặc việc giải thích bất kỳ văn bản nào kể trên mà có giá trị ràng buộc pháp lý và được ban hành hoặc cho phép bất kỳ Cơ Quan Nhà Nước nào tại Việt Nam áp dụng;

*"**Laws**" or "**Vietnamese Laws**" means all treaties, laws, codes, ordinances, decrees, regulations, decisions, circulars, guidelines, rules, orders, resolutions and other legal instruments of Vietnam or any interpretation of any of the foregoing which are legally binding and which are issued or applied by any State Authority in Vietnam.*

1.24. "**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán**" là phần diện tích trong Nhà Chung Cư nhưng Bên Bán chưa bán hoặc không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào Giá Bán Căn Hộ như được quy định tại Điều 11.2 của Hợp Đồng này;

*"**Private Area of Seller** " is the area in the Apartment Building that the Seller has not sold or does not sell and retains for usage or business and the Seller does not allocate the value of this private area to the Apartment Price as specified in Article 11.2 of this Contract;*

1.25. "**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua**" là phần Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng trong Căn Hộ thuộc sở hữu riêng của Bên Mua, và diện tích khác trong Nhà Chung Cư (nếu có) được công nhận là diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Mua theo quy định của Hợp Đồng này, thỏa thuận riêng giữa Bên Bán và Bên Mua hoặc theo quy định của Pháp Luật;

*"**Private Area of Buyer**" means the Actual Use Area of the Apartment and technical equipment and facilities for private use, which are equipped within the Apartment under private ownership of the Buyer, and other area within the Apartment Building (if any) which is recognized as under private ownership of the Buyer in accordance with this Contract, separate agreement between the Seller and the Buyer, or Laws.*

1.26. "**Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung**" là phần diện tích và các thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật được quy định tại Điều 100.2 và Điều 101 của Luật Nhà Ở 2014 nhưng thuộc sở hữu, sử dụng chung của các Chủ Sở Hữu, phù hợp với hồ sơ thiết kế hoặc quy hoạch đã được phê duyệt của Dự Án và được các bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11.3 và Phụ lục 4 của Hợp Đồng này;

*"**Area and Equipment under Common Ownership**" means the area and the equipment, technical infrastructure system provided at Article 100.2 and Article 101 of the Housing Law 2014, and under the common ownership, common use of Owners, in accordance with to the approved design dossier or master plan of the Project and agreed by the Parties at clause 11.3 and Schedule 4 of this Contract.*

1.27. "**Phí Quản Lý**" là khoản tiền mà Bên Mua phải đóng hàng tháng hoặc định kỳ trong trường hợp có thỏa thuận khác giữa Ban Quản Trị Nhà Chung Cư và Đơn vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư nhằm thực hiện dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định của Pháp Luật và hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành ký với Đơn vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư;

*"**Management Fee**" means the amount of money the Buyer shall contribute monthly or otherwise periodically if so agreed by the Apartment Building Management Committee and the Apartment Building Management Unit to operate apartment building operation management services in accordance with Laws and the contract on operation management services signed with the Apartment Building Management Unit.*

1.28. "**Sự Kiện Bất Khả Kháng**" là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi bên hoặc các bên trong Hợp Đồng không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là sự kiện bất khả kháng được các bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 14 của Hợp Đồng này;

*"**Force Majeure Events**" means events which occur objectively that each party or parties to this Contract are unable to predict and remedy in order to perform its/their obligations under this Contract despite applying all necessary measures and possible abilities. The specific cases that are considered as Force Majeure Events are mutually agreed by the parties at Article 14 of this Contract.*

1.29. "**Thuế GTGT**" là thuế giá trị gia tăng theo quy định của Pháp Luật Việt Nam;

"VAT" *means the value added tax under Vietnamese Laws;*

1.30. "**VND**", "**Đồng**" hoặc "**Đồng Việt Nam**" là đồng tiền của nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam.

*"**VND**", "**Dong**" or "**Vietnamese Dong**" means the currency of the Socialist Republic of Vietnam.*

Giải thích

Interpretation

1.31. Trong Hợp Đồng này:

In this Contract:

1.31.1. Dẫn chiếu trong Hợp đồng này đến các "Điều", "Phụ Lục" là dẫn chiếu đến các Điều, Phụ lục, và Phụ đính của Hợp Đồng này. Các Phụ Lục này tạo thành các bộ phận không thể tách rời của Hợp Đồng này và có cùng hiệu lực và giá trị như thể các Phụ Lục đó được quy định đầy đủ trong phần nội dung chính của Hợp Đồng này.

References herein to "Article", "Schedule" are to Articles, the Schedules, and Annexes of this Contract. These Schedules form integral parts of this Contract and have the same effect and value as if they are fully regulated in the body of this Contract.

1.31.2. Bất kỳ dẫn chiếu nào trong Hợp Đồng này đến ngày tháng và một "ngày" sẽ được hiểu là dẫn chiếu đến dương lịch;

Any reference herein to date and a "day" shall be construed with reference to the Gregorian calendar;

1.31.3. Dẫn chiếu đến một hợp đồng hoặc tài liệu là dẫn chiếu đến hợp đồng hoặc tài liệu đó như được sửa đổi, bổ sung, hoặc thay thế;

A reference to an agreement or document means referring to such agreement or document as amended, supplemented, or replaced;

1.31.4. Dẫn chiếu đến một người là dẫn chiếu đến bất kỳ cá nhân, hợp danh, công ty, quỹ tín thác, công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty cổ phần, các hiệp hội, liên doanh hoặc tổ chức hoặc Cơ Quan Nhà Nước;

A reference to a person is to any individual, partnership, corporation, trust, limited liability company, joint stock company, association, joint venture or other entity or a State Authority;

1.31.5. Bất kỳ dẫn chiếu nào đến bất kỳ chủ thể nào trong bất kỳ vai trò nào sẽ bao gồm dẫn chiếu đến các bên kế nhiệm và bên nhận chuyển nhượng được phép của chủ thể đó trong vai trò đó;

Any reference to any entity in any role shall include a reference to such entity's successors and assignee permitted by such entities in such role;

1.31.6. Từ "của Hợp đồng này", "trong Hợp Đồng này", "đối với Hợp đồng này" và "theo Hợp Đồng này" và các từ có cấu trúc tương tự, khi được sử dụng trong Hợp Đồng này, sẽ chỉ đến Hợp Đồng này một cách tổng thể và không đề cập đến bất kỳ điều khoản cụ thể nào của Hợp Đồng này; và

The words "hereof", "herein", "hereto" and "hereunder" and words of equivalent structure, when used in this Contract, shall refer to this Contract as a whole and not to any particular provision of this Contract; and

1.31.7. Tiêu đề của các Điều và Phụ Lục chỉ nhằm mục đích tạo thuận lợi cho việc đọc và tra cứu Hợp Đồng này.

Headings of Articles and Appendixes are only for the ease of reading and searching in this Contract.

Điều 2. Đặc điểm của căn hộ mua bán

Article 2. Characteristics of the Apartment for purchase

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua căn hộ chung cư như sau:

The Seller agrees to sell and the Purchaser agrees to buy the apartment as follows:

2.1. Đặc điểm của căn hộ mua bán:

Characteristics of the Apartment for purchase

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Căn Hộ với các đặc điểm được quy định chi tiết tại Phụ lục 1 của Hợp Đồng:

The Seller agrees to sell and the Purchaser agrees to buy the Apartment with the features specified in Schedule 1 of the Contract:

2.1.1. Địa điểm Căn Hộ: Căn Hộ thuộc Dự án Hải Đăng City giai đoạn 2 (Tên thương mại "The Zei" hoặc tên gọi khác theo quyết định của Chủ Đầu Tư tại từng thời điểm tọa lạc tại lô đất: CT2, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm và phường Mai Dịch, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội;

Location of the Apartment: The Apartment under the second phase of Hai Dang City Project (commercial name as The Zei) or other name as decided by the Investor from time to time located at the land lot: CT2, My Dinh 2 ward, Nam Tu Liem district and Mai Dich ward, Cau Giay district, Hanoi city;

2.1.2. Đặc điểm kỹ thuật, vật liệu xây dựng và trang thiết bị Căn Hộ được quy định chi tiết tại Phụ lục 1 của Hợp đồng;

Technical specifications, construction materials and equipment of the Apartment are specified in Schedule 1 of the Contract;

2.1.3. Trong Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ, Các Bên nhất trí sẽ ghi rõ Diện Tích Sử Dụng Thực Tế khi bàn giao căn hộ, diện tích chênh lệch (tăng hoặc giảm, nếu có) so với Diện Tích Sử Dụng Dự Kiến ghi trong hợp đồng. Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ là một bộ phận không thể tách rời của Hợp Đồng.

In the Apartment Handover Minutes, the Parties agree to specify the Actual Use Area when handing over the Apartment, the difference in area (increase or decrease, if any) compared to the Projected Use Area set out in the Contract. The Apartment Handover Minutes is an integral part of this Contract.

2.1.4 Quy mô của Dự án:

Project scale:

- Tổng diện tích sàn xây dựng (không kể tầng hầm): 146.222 m^2

Total construction floor area (exclusive of basements): 146.222 m^2

- Tổng diện tích sử dụng đất: 7.700 m^2

Total land use area: 7.700 m^2

Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với phần đất xây dựng công trình và Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm đối với phần đường nội bộ, sân tầng 1 bao quanh Tòa Nhà, vườn hoa, khu vui chơi trẻ em.

Origin of land use: State allocates land with land use fee in respect of land areas for construction of works and State leases land with annual land rental in respect of land areas for internal roads, yard of 1st floor surrounding the Building, gardens, playground for children.

2.2. Mục đích sử dụng Căn Hộ: dùng để ở.

Use purpose of the Apartment: For living only.

Điều 3. Giá Bán Căn Hộ, Kinh Phí Bảo Trì, Phương thức và thời hạn thanh toán

Article 3. Apartment Price, Maintenance Fee, methods and term of payment.

3.1. Giá Bán Căn Hộ:

Apartment Price

3.1.1. Giá Bán Căn Hộ được tính theo công thức lấy Đơn Giá Căn Hộ nhân với (x) tổng Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ. Giá bán cụ thể được Các Bên thống nhất tại Phụ lục 2 của Hợp Đồng.

The Apartment Price is calculated according to the formula for Unit Price multiplied by (x) the total Use Area of Apartment. The specific selling price is agreed by the Parties in Schedule 2 of the Contract.

3.1.2. Giá Bán Căn Hộ quy định tại Điều 3.1.1 đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng.

Apartment Price specified in Article 3.1.1 including the value of land use rights and value added tax.

3.1.3. Để làm rõ, Giá Bán Căn Hộ quy định tại Điều 3.1.1 không bao gồm các khoản sau:

For avoidance of doubt, the Apartment Price specified in Article 3.1.1 does not include the following:

(a) Kinh Phí Bảo Trì. Trong trường hợp Kinh Phí Bảo Trì thu được không đủ để thực hiện việc bảo trì thì Bên Mua có trách nhiệm đóng góp thêm vào Quỹ bảo trì theo tỷ lệ tương ứng với phần diện tích sử dụng thuộc sở hữu riêng của mỗi bên;

Maintenance Fee: In the event that the collected Maintenance Fee is not sufficient to carry out the maintenance, the Buyer shall be responsible to add to the Maintenance Fund an amount in proportion to private area of each party;

(b) Các khoản lệ phí trước bạ, phí và chi phí theo quy định của Pháp Luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí và chi phí này sẽ được

Bên Mua tự mình hoặc thông qua Bên Bán nộp cho cơ quan có thẩm quyền theo quy định của Pháp Luật;

Registration fee, fee, and costs provided by Laws relating to conducting the procedures to obtain the Certificate for Buyer. These fees and expenses will be paid directly by the Buyer or indirectly by the Seller to the competent authority in accordance with the Laws;

(c) Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp hàng năm theo thông báo của Cơ quan thuế địa phương và các khoản thuế, phí khác (nếu có) theo quy định của Pháp luật và Hợp Đồng này;

Annual non-agricultural land use tax according to the notice of local tax authorities and other tax, fees (if any) according to Laws and this Contract;

(d) Phí bảo hiểm cháy, nổ cho Căn Hộ mà Bên Mua phải trả theo quy định của pháp luật;

Fire and explosion insurance premium for the Apartment to be paid by the Buyer in accordance with laws;

(e) 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, Bên Bán không chịu trách nhiệm đối với việc Bên Mua không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ, không đúng hạn các chi phí đó cho đơn vị cung ứng dịch vụ;

The costs of connecting, installing equipment and using services for the Apartment, including: Postal, telecommunications, television and other services used by the Buyer for the Apartment only. These costs shall be paid directly by the Buyer to service providers, the Seller shall not have any liabilities if the Buyer fail to pay the relevant service providers in full or on time;

(f) Phí Quản Lý: Kể từ Ngày Bàn Giao Thực Tế theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Phí Quản Lý, các loại phí khác do Bên Mua hoặc người được Bên Mua cho phép sử dụng Căn Hộ nộp theo quy định tại Bản Nội Quy Nhà Chung Cư theo thỏa thuận tại Điều 11.4 của Hợp Đồng;

Management Fee: As of the Actual Handover Date as agreed in Article 8 of the Contract, the Buyer is responsible for paying the Management Fee, and other fees which must be paid by the Buyer or a person allowed to use the Apartment by the Buyer in accordance to the Apartment Building Internal Rules as agreed in Article 11.4 of the Contract;

(g) Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán, chuyển nhượng, tặng cho, để thừa kế Căn Hộ đã mua cho người khác.

The Buyer is responsible for paying taxes and other fees and expenses (if any) as required by the State when selling, transferring, donating, or inheriting the purchased Apartment to others.

(h) Các bên thống nhất kể từ Ngày Bàn Giao Thực Tế và trong suốt thời gian sở hữu, sử dụng Căn Hộ thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính (nếu có) theo quy định của Pháp Luật, thanh toán Phí Quản Lý hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp…. cho nhà cung cấp dịch vụ liên quan.

The parties agree that as from the Actual Handover Date and throughout the period of using or owning the Apartment, the Buyer is responsible for fulfilling all financial obligations in

accordance with Laws, and paying monthly Management Fee and other service fees relating to the use of utilities such as: electricity, water, telephone, cable TV... to related service providers.

3.2. Phương thức thanh toán:

Method of payment:

3.2.1. Thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức trả bằng tiền mặt (trong phạm vi pháp luật cho phép) hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Bên Bán theo thông tin tài khoản như nêu tại phần đầu của Hợp đồng này hoặc một tài khoản khác do Bên Bán chỉ định bằng văn bản tại từng thời điểm với phí chuyển khoản do Bên Mua chịu.

Make payment in Vietnamese currency via cash payment (to the extent permitted by Laws) or transfer to the bank account of the Seller according to the information of bank account indicated at the beginning part of this Contract or another bank account appointed by the Seller in writing from time to time and the transfer fee is borne by the Buyer.

3.2.2. Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là thời điểm Bên Bán xuất phiếu thu về khoản tiền mặt đã nhận thanh toán của Bên Mua hoặc số tiền được Bên Mua chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán.

The milestone to define that the Buyer has completed its payment obligation is when the Seller has issued payment receipt for the Buyer regarding cash payment, or when the amount transferred via bank account has been credited to the Seller's bank account.

3.3. Tiến độ thanh toán

Payment schedule

3.3.1. Tiến độ thanh toán tiền mua Căn Hộ:

Payment schedule for purchasing Apartment:

(a) Bên Mua có trách nhiệm thanh toán đầy đủ các khoản tiền phải thanh toán theo lịch biểu thanh toán được quy định tại Phụ lục 2 của Hợp Đồng này.

The Buyer is responsible for paying in full the payable amount according to the payment schedule specified in Schedule 2 of this Contract.

(b) Thông báo thanh toán sẽ được gửi theo quy định tại Điều 16 của Hợp Đồng này.

Payment notices will be sent according to Article 16 of this Contract.

3.3.2. Thời hạn thanh toán Kinh Phí Bảo Trì:

Payment schedule for Maintenance Fee:

(a) Bên Mua có trách nhiệm thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản toàn bộ Kinh Phí Bảo Trì cho Bên Bán theo Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ của Bên Bán.

The Buyer is responsible for paying the entire Maintenance Fee, either by cash or by bank transfer, to the Seller according to the Seller's Apartment Handover Notice.

Thông tin về tài khoản nhận Kinh Phí Bảo Trì như sau:

Following is the information of bank account for receiving Maintenance Fee:

Số tài khoản: 009704070025502 tại Ngân hàng HDBank - Chi nhánh Hà Nội

Account number: 009704070025502 *at HD Bank - Hanoi Branch*

Chủ tài khoản: Công ty Cổ Phần Đầu Tư Địa Ốc Hải Đăng

Account owner: Hai Dang Real Estate Investment Joint Stock Company

Trường hợp có thay đổi về thông tin tài khoản nêu trên thì Bên Bán sẽ gửi thông báo bằng văn bản cho Bên Mua.

In case there is a change on information of bank account then the Seller will send notification in writing to the Buyer.

(b) Trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày thu kinh phí của người mua, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư, chủ đầu tư có trách nhiệm gửi vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn mở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để quản lý kinh phí này và thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà chung cư biết. Trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày Ban quản trị nhà chung cư được thành lập, chủ đầu tư phải chuyển giao kinh phí bảo trì bao gồm cả lãi suất tiền gửi cho Ban quản trị để thực hiện quản lý, sử dụng theo quy định của Luật này và có thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh biết.

Within 07 days from the date of collection of the fee from the buyers or lessees of the apartments or other areas in the apartment building, the investor is responsible to deposit into the term savings account at the credit institution operating in Vietnam to manage this fund and notify the provincial housing authority where the apartment building is located. Within 07 days from the establishment of the Apartment Building Management Committee, the investor shall transfer the maintenance fees including deposit interests to the Apartment Building Management Committee for the latter to manage and use in accordance with the Laws and notify the provincial housing authority thereof.

3.3.3. Thanh toán giá trị phần diện tích chênh lệch (nếu có):

Payment of the value of the difference area (if any):

(a) Các Bên nhất trí rằng, trong trường hợp tại thời điểm bàn giao Căn Hộ, Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế lớn hơn hoặc nhỏ hơn trong biên độ 2% so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Dự Kiến thì Giá Bán Căn Hộ không thay đổi. Trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế lớn hơn hoặc nhỏ hơn vượt quá 2% so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Dự Kiến ghi trong Hợp Đồng này thì Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh lại theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế khi bàn giao Căn Hộ. Theo đó, giá trị của phần diện tích chênh lệch sẽ được tính theo công thức lấy Đơn Giá Căn Hộ như quy định tại Điều 3.1.1 của Hợp Đồng này nhân (x) với phần chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế ghi nhận trong Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ và Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Dự Kiến ghi trong Hợp Đồng này (sau đây gọi là "**Giá Trị Của Phần Diện Tích Chênh Lệch**").

The Parties agree that, in case at the time of handing over the Apartment, the Actual Use Area of Apartment may be greater or smaller in the range of 2% than the Projected Use Area of Apartment, then the Apartment Price will not change. In case the Actual Use Area of Apartment is greater than or less than 2% of the Projected Use Area of Apartment set out in this Contract, then the Apartment Price will be adjusted according to the Actual Use Area of Apartment upon handover of the Apartment. Accordingly, the value of the difference area will be calculated according to the formula for Unit Price as stipulated in Article 3.1.1 of this Contract multiplied by (x) the difference

*between the Actual Use Area of Apartment recorded in the Apartment Handover Minutes and the Projected Use Area of Apartment set out in this Contract (hereinafter referred to as "**Value of Difference Area**").*

(b) Việc điều chỉnh Giá Bán Căn Hộ và thanh toán **Giá Trị Của Phần Diện Tích Chênh Lệch** theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế được điều chỉnh tại thời điểm bàn giao Căn Hộ thực tế cho Bên Mua.

The adjustment of the Apartment Price and the payment of the Value of Difference Area according to the Actual Use Area of Apartment is made at the date of actual handing over the Apartment to Buyer.

Điều 4. Chất lượng công trình nhà ở

Article 4. Quality of housing works

4.1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà Chung Cư, trong đó có Căn Hộ nêu tại Điều 2 và Phụ lục 1 của Hợp Đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng các vật liệu xây dựng Căn Hộ mà Các Bên đã cam kết trong Hợp Hồng này.

The Seller undertakes to ensure the quality of the Apartment Building, including the Apartment prescribed at Article 2 and Schedule 1 of this Contract, in accordance with the approved design and use the exact building materials for the Apartment as agreed by the Parties in this Contract.

4.2. Tiến độ xây dựng: Ngoại trừ do ảnh hưởng của Sự Kiện Bất Khả Kháng, Các Bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng Nhà Chung Cư theo tiến độ dưới đây:

Construction schedule: Except for the influence of Force Majeure Event, the parties agree that the Seller is responsible for carrying out the construction of the Apartment Building according to the schedule below:

4.2.1. Giai đoạn 1: Hoàn thành tầng hầm: Tháng 5/2019;

Phase 1: Complete the basement: May 2019

4.2.2. Giai đoạn 2: Thi công đến sàn tầng 5 của Tòa nhà: Dự kiến ngày 09/10/2019;

Phase 2: Construction reached to the 5th floor of the Building: Expected timeline: 09/10/2019;

4.2.3. Giai đoạn 3: Thi công đến sàn tầng 20 của Tòa nhà: Dự kiến ngày 10/02/2020;

Phase 3: Construction reached to the 20th floor of the Building: Expected timeline: 10/02/2020;

4.2.4. Giai đoạn 4: Thi công đến sàn tầng 35 của Tòa nhà: Dự kiến ngày 28/06/2020;

Phase 4: Construction reached to the 35th floor of the Building: Expected timeline: 28/06/2020;

4.2.5. Giai đoạn 5: Thi công đến tầng mái Tòa nhà: Dự kiến ngày 17/9/2020;

Phase 5: Construction reached to the rooftop of the Building: Expected timeline: 17/09/2020;

4.2.6. Giai đoạn 6: Bàn giao nhà: Dự kiến quý 2 năm 2021.

Phase 6: Handover of apartment: Expected timeline: 2nd quarter of 2021

4.3. Bên Bán thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại Nhà Chung Cư có Căn Hộ của Bên Mua theo quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.

The Seller implements the construction of technical infrastructure and social infrastructure to meet the needs of living in the Apartment Building containing Buyer's Apartment according to the approved master plan, design, content and schedule of the project and ensures the quality according to standards and mandatory standards on construction regulated by the State.

4.4. Bên Bán chỉ được bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua được thực hiện sau khi Bên Bán đã hoàn thành nghiệm thu xong việc xây dựng Nhà Chung Cư và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo nội dung và tiến độ trong Dự Án đã được phê duyệt, bao gồm: phòng sinh hoạt cộng đồng, khu vui chơi trẻ em, vườn hoa cây xanh của tòa nhà, hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống thông tin liên lạc bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực, trường hợp bàn giao nhà, công trình xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà, công trình xây dựng đó.

The Seller shall hand over the Apartment to the Buyer only after the Seller has completed the inspection and acceptance of the construction of the Apartment Building and the technical and social infrastructure works according to the approved content and schedule of the Project, including community activities room; children's playing area; green garden of the building; traffic system; public lighting electricity and private electricity systems; water supply and sewage systems; communication system to ensure connection with the common local infrastructure system, in the case of handing over the house or construction works without having their interior improved, the entire external surface of that house or construction must be completed.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán

Article 5. Rights and obligations of the Seller

5.1. Quyền của Bên Bán:

Rights of the Seller

5.1.1. Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua Căn Hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng theo tiến độ thỏa thuận tại Phụ lục 2 của Hợp Đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại Điều 12.1 của Hợp Đồng này;

Request the Buyer to pay for the Apartment as agreed under Article 3 of the Contract according to the agreed schedule in Schedule 2 of the Contract and charge interest in case of Buyer's late payment. The calculation of overdue payment interest is provided at clause 12.1 of this Contract;

5.1.2. Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp Đồng. Trong trường hợp Bên Mua không tuân thủ nghĩa vụ nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Hợp Đồng này thì Bên Bán có quyền thu phí trông giữ và quản lý Căn Hộ, mức phí trông giữ và quản lý Căn Hộ là: 100.000 VNĐ/ngày;

Request the Buyer to receive the Apartment in accordance with the agreed time limit stated in the Contract. In the event that the Buyer fails to comply with the obligation to receive the Apartment in accordance with this Contract, the Seller has the right to collect fees for keeping and managing the Apartment, the fee for keeping and managing the Apartment shall be: 100,000 VND/day;

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

Reserve the ownership of the Apartment and has the right to refuse to hand over the Apartment or hand over the original Certificate of the Buyer until the Buyer completes its payment obligations and other obligations as agreed in the Contract;

5.1.4. Xây dựng căn hộ theo thiết kế được duyệt, sử dụng các thiết bị vật liệu tại bảng danh mục nguyên vật liệu tại Phụ lục 01 của Hợp Đồng;

Built the apartment according to the approved designs, using materials and equipment in the list of raw materials as stipulated under Schedule 1 of this Contract;

5.1.5. 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; tổ chức Hội nghị nhà chung cư để thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư; lựa chọn và ký hợp đồng với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư đủ điều kiện theo quy định pháp luật 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 perform the responsibilities of the Apartment Building Management Committee during the period that the Apartment Building Management Committee has not been established; issue the Apartment Building Internal Rules; organize the Apartment Building Conference to establish the Apartment Building Management Committee; select and sign contract with a legally eligible Apartment Building Management Unit to manage the operation of the Apartment Building since the date of putting the Apartment Building into use until the Apartment Building Management Committee is established;

5.1.6. Được quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này theo quy định tại Điều 15 của Hợp Đồng này;

Be entitled to unilaterally terminate this Contract in accordance with Article 15 of this Contract;

5.1.7. Được quyền 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 penalty and compensate if the Buyer commits breaches which are subject to penalties or compensations as stipulated in this Contract, or as decided by competent State Authorities;

5.1.8. Được quyền yêu cầu Bên Mua cung cấp đầy đủ các giấy tờ, nộp phí và lệ phí để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo quy định của Pháp Luật;

Have the right to request the Buyer to provide all documents, pay fees and charges to carry out the procedure to obtain the Certificate for the Buyer in accordance with the Laws;

5.1.9. Được toàn quyền sở hữu, sử dụng, quản lý, kinh doanh, khai thác phù hợp quy định pháp luật đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán như quy định tại Điều 11.2 của Hợp Đồng này;

Have all rights of ownership, use, management, business and utilization to the Private Area of Seller in line with the Laws as stipulated in Article 11.2 of this Contract;

5.1.10. Được toàn quyền sở hữu đối với Căn Hộ và có các quyền hợp pháp khác đối với Căn Hộ cho đến thời điểm Bên Mua hoàn thành tất cả các nghĩa vụ thanh toán và các nghĩa vụ khác quy định tại Hợp Đồng;

Have full ownership of the Apartment and other legal rights to the Apartment until the Buyer completes all payment obligations and other obligations stipulated in the Contract;

5.1.11. Được quyền thực hiện các biện pháp xử lý tài sản đảm bảo theo quy định của Pháp luật và các thoả thuận được ký giữa Bên Bán, Bên Mua và Ngân hàng trong trường hợp Bên Mua ký hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp hợp đồng này mà vi phạm hợp đồng tín dụng với Ngân hàng nếu có.

Be entitled to perform all measure to handle the collateral in accordance with laws and agreements entered by Seller, Buyer and Bank in the case Buyer signs a facility agreement, or mortgage agreement on this Contract which leads to the infringement of this Contract (if any).

5.1.12. Bên Bán được miễn trừ mọi nghĩa vụ trách nhiệm trong trường hợp Bên Mua không được cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của Pháp luật hoặc ý kiến và/hoặc quyết định của Cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền, trừ trường hợp do lỗi của Bên bán.

The Seller shall be exempt from all liabilities in case the Buyer is not granted a Certificate according to the Laws and/or decision of the competent State Authority, except the circumstances due to a fault of the Seller.

5.1.13. Thực hiện các quyền khác được quy định tại Hợp Đồng này và các Phụ Lục kèm theo được Các Bên thống nhất.

Perform other rights provided for in this Contract and the Schedules attached herewith as agreed by the Parties.

5.2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

Obligations of the Seller

5.2.1. 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 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn Hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa Nhà Chung Cư có Căn Hộ đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn Hộ;

Provide the Buyer with correct information about the detailed master plan and design of the Apartment Building and design of the Apartment as approved. Provide the Buyer with the Contract, which is attached with 01 (one) layout design drawing of the Apartment, 01 (one) layout design drawing of floor where the Apartment located, 01 (one) layout design drawing of the Apartment Building where Apartment located as approved and other legal documentation related to the sale and purchase of the Apartment;

5.2.2. 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 thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;

Construct houses and infrastructure works in accordance with the master plan, the contents of the Project dossier and the schedule as approved, ensuring that upon the hand-over, the Buyer can use and operate normally.

5.2.3. 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 theo quy định của Pháp Luật;

Design the floor area of the Apartment and design infrastructure works in accordance with the construction master plan and other provisions of the Laws on construction. Design of the floor area of the Apartment must not be changed unless there is a request by the competent State Authority or there is an agreement between the Buyer and the Seller which is approved by the competent State Agency in accordance with Laws;

5.2.4. 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 construction quality, technical architecture, and art of the Apartment Building in accordance with the applicable design standards and technical standards;

5.2.5. Bảo quản Căn Hộ trong thời gian Căn Hộ chưa được bàn giao cho Bên Mua; thực hiện bảo hành Căn Hộ và Nhà Chung Cư theo quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng;

Maintain the Apartment in the period before the handover of the Apartment; carry the warranty of the Apartment and Apartment Building in accordance with Article 9 of the Contract;

5.2.6. Trước khi thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư, Bên Bán có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy nổ cho Nhà Chung Cư và phân bổ chi phí mua bảo hiểm này cho các Chủ Sở Hữu trên cơ sở tỉ lệ diện tích sở hữu riêng;

Before establishing the Apartment Building Management Committee, the Seller is responsible for purchasing fire and explosion insurance for the Apartment Building and allocating the insurance cost to the Owners based on the rate of the private use area;

5.2.7. 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, internet;

Guide and support the Buyer to sign service contracts with suppliers of electricity, water, telecommunication, cable television and Internet;

5.2.8. Nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác thuộc trách nhiệm của Bên Bán liên quan đến việc bán Căn Hộ theo quy định của Pháp Luật;

Pay land use fee and other fees or charges which are within responsibility of the Seller relating to the sale of the Apartment as required by Laws;

5.2.9. Trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận, Bên Bán nộp hồ sơ để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua trong thời hạn 50 ngày, kể từ Ngày Bàn Giao Thực Tế. Thời hạn để cơ quan nhà nước cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua sau khi Bên Bán đã nộp đầy đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định của pháp luật và cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

Unless the Buyer voluntarily carries out procedures to apply for a Certificate, the Seller submits the file to the competent State Authority to issue a Certificate to the Buyer within 50 days from the Actual Handover Date. The time limit for the State Authority to issue the Certificates for the Buyer after submission of the full and valid dossier by the Buyer shall be in accordance with law and regulations of competent State Authorities.

5.2.10. Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày đến hạn theo Thư thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ, các khoản phí, lệ phí theo quy định pháp luật được nêu trong thông báo thì Bên Mua được xem như lựa chọn tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận và Bên Mua vẫn phải hoàn thành mọi nghĩa vụ quy định tại Hợp Đồng bao gồm cả nghĩa vụ thanh toán đủ giá bán Căn Hộ theo tiến độ thanh toán quy định tại Phụ lục 2 và Thư thông báo của Bên Bán. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục để xin cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Bán có trách nhiệm cung cấp hồ sơ pháp lý (theo danh mục hồ sơ quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền) về Căn Hộ cho Bên Mua;

If, within 30 (thirty) days as of the due date set forth under the Seller's Notice, the Buyer fails to submit all the required documents, fees and charges required by Laws as stated in such notice, the Buyer shall be deemed to have chosen conducting the procedures to obtain Certificate themselves, and the Buyer still has to fulfill all obligations stipulated in the Contract including the obligation to pay in full the Apartment Price according to the payment schedule specified in Schedule 2 and the Seller's Notice. When the Buyer voluntarily carries out the procedures to apply for the issuance of the Certificate, the Seller has responsibilities to the provide legal documents (according to the list of documents prescribed by the competent state authorities) regarding the Apartment to the Buyer;

5.2.11. Tổ chức Hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư nơi có Căn Hộ; thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản Trị Nhà Chung Cư khi Nhà Chung Cư chưa thành lập được Ban Quản Trị Nhà Chung Cư;

Organize first Apartment Building Conference to establish the Apartment Building Management Committee of the Apartment Building where the Apartment is located; perform the duties of the Apartment Building Management Committee of the Apartment Building when the Apartment Building Management Committee has not been established;

5.2.12. Cung cấp thông tin về tiến độ thi công xây dựng, đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước (nếu có) và tạo điều kiện để Bên Mua kiểm tra thực tế công trình theo quy định tại Khoản 2 Điều 58 Luật Kinh doanh bất động sản;

Provide information on construction progress, construction investment, utility of the advanced payment (if any) and create conditions for the Buyer to check the actual works in accordance with Article 58.2 of the Law on Real Estate Business;

5.2.13. Nộp Kinh Phí Bảo Trì theo quy định của Pháp Luật đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán và chuyển toàn bộ kinh phí báo trì đã thu của Bên Mua vào tài khoản tại ngân hàng để quản lý và bàn giao cho Ban Quản Trị Nhà Chung Cư sau khi Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thành lập theo quy định của Pháp Luật;

Pay Maintenance Fee in accordance with the Laws regulating Private Area of Seller and transfer all collected maintenance fee from the Buyer to the bank account to manage and hand over such maintenance fees to the Apartment Building Management Committee after the Apartment Building Management Committee is established in accordance with the Laws;

5.2.14. Ký Hợp đồng bảo lãnh với Ngân hàng có đủ năng lực theo danh sách do Ngân hàng Nhà nước công bố, để Ngân hàng thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của Bên Bán đối với các khách hàng mua Căn Hộ tại Dự án khi Bên Bán không bàn giao Căn Hộ theo đúng tiến độ đã cam kết và gửi bản sao Hợp đồng bảo lãnh cho Bên Mua khi ký kết Hợp Đồng này;

Sign a guarantee contract with a qualified bank according to the list announced by the State Bank, so that the Bank will guarantee the Seller's financial obligations to customers who buy Apartments under the Project if the Seller fails to hand over the Apartment according to the committed schedule and send a copy of the guarantee contract to the Buyer upon the signing of this Contract;

5.2.15. Bảo đảm bí mật thông tin của Bên Mua, 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 theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật;

Ensure the confidentiality of the Buyer's information, not allow collecting, using and transferring the Buyer's information to third party without prior consent of the Buyer except when being requested by the State Authority in accordance with the Laws;

5.2.16. Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của Pháp Luật và được ghi trong Hợp Đồng và các Phụ Lục kèm theo.

Perform other obligations in accordance with the Laws and stated in the Contract and the Schedules attached.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua

Article 6. Rights and obligations of Buyer

6.1. Quyền của Bên Mua.

Rights of Buyer

6.1.1. Nhận bàn giao Căn Hộ quy định tại Phụ lục 01 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 và hồ sơ Căn Hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng;

Accept the Apartment handover as specified in Schedule 01 of this Contract with quality of equipment and materials mentioned in the list of construction materials agreed by the Parties attached to the Contract and the Apartment dossier in accordance with the Contract;

6.1.2. Được sắp xếp 02 chỗ đỗ xe đạp, xe cho người khuyết tật và xe động cơ hai bánh, ba bánh tại khu vực đỗ xe do đơn vị trông xe sắp xếp dựa trên thiết kế bãi đỗ xe đã được duyệt. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của Tòa Nhà phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu các căn hộ chung cư thuộc Tòa Nhà trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng. Bên Mua phải trả phí trông xe cho Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư;

Be entitled to 02 parking space for bicycle, vehicle for disabled people and motorized two-wheeled or three-wheeled vehicle in the parking area as arranged by the parking manager based on the approved design of the parking. The arrangement of car parking lots of the Building must ensure the principle of giving priority to owners of apartments in the Building first and then to reserve public parking spaces. The Buyer must pay the parking fee to the Apartment Building Management Unit.

6.1.3. 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 theo thỏa thuận tại Điều 5.2.9 của Hợp Đồng này);

Request the Seller to carry out procedures to apply for the Certificate in accordance with laws (unless the Buyer voluntarily carries out procedures as agreed in Article 5.2.9 of this Contract);

6.1.4. 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;

Be entitled to own, use and enter into transactions regarding purchased Apartment in accordance with Laws, and to use the infrastructure services provided directly by the service providers or provided through the Seller after the acceptance of Apartment handover according to regulations on the use of infrastructure services of the service providers;

6.1.5. Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% Giá Bán Căn Hộ, Kinh Phí Bảo Trì và Giá Trị Của Phần Diện Tích Chênh Lệch (nếu có), các khoản phạt phát sinh do vi phạm nghĩa vụ hợp đồng (nếu có) và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng và theo quy định của pháp luật;

Receive the Certificate after having paid 100% of the Apartment Price and the Value of Difference Area (if any), penalties arising from breach of contractual obligations (if any) and taxes, fees and charges related to the Apartment as agreed in the Contract and in accordance with Laws;

6.1.6. Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của Nhà Chung Cư nơi có Căn Hộ mua bán 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 of the Apartment Building where the Apartment located in accordance with the approved content and progress of the Project.

6.1.7. Có quyền từ chối nhận bàn giao Căn Hộ nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng Căn hộ và các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại Điều 4.4 của Hợp Đồng hoặc trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế nhỏ hơn/lớn hơn quá 5% (*Năm phần trăm*) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Dự Kiến ghi trong Hợp Đồng này;

Be entitled to refuse to accept the handover of the Apartment if the Seller fails to complete the construction and put into use the Apartment and infrastructure works to meet the essential and normal needs of the Buyer in accordance with the agreement in Article 4.4 of the Contract or in the case where the Actual Use Area of the Apartment is less than/greater than 5% (five percent) of the Projected Use Area of the Apartment set out in this Contract;

6.1.8. Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư nơi có Căn Hộ mua bán khi có đủ điều kiện thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật và/hoặc Hợp đồng;

Request the Seller to organize the first Apartment Building Conference to establish the Apartment Building Management Committee of the Apartment Building where the Apartment is located in case all conditions for establishing Apartment Building Management Committee are met in accordance with Laws and/or the Contract;

6.1.9. Yêu cầu bên bán nộp, quản lý và chuyển giao kinh phí bảo trì cho Ban Quản trị theo đúng thỏa thuận tại hợp đồng và quy định pháp luật;

Request the Seller to deposit, manage and transfer the maintenance fee to the Apartment Building Management Committee in accordance with the agreement in the Contract and the Laws;

6.1.10. Yêu cầu Bên Bán cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và kiểm tra thực tế tại công trình.

Request the Seller to provide information on construction investment progress, the use of advanced payment and inspect the actual conditions at the site;

6.1.11. Thực hiện các quyền khác được quy định trong Hợp Đồng và các Phụ Lục kèm theo Hợp Đồng do hai bên thoả thuận và tuân thủ Nội Quy Nhà Chung Cư.

Perform other rights provided under this Contract and the Schedules attached to the Contract as agreed by the two Parties and in compliance with the Apartment Building Internal Rules.

6.2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

Obligations of the Buyer

6.2.1. Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Căn Hộ, Kinh Phí Bảo Trì, các khoản thuế, phí, lệ phí tại Điều 3.1 của Hợp Đồng và các khoản phải trả khác (nếu có) theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này;

Pay in full and on time the purchase amount of the Apartment, Maintenance Fee, taxes, fees and charges in Article 3.1 of the Contract and other payable (if any) as agreed in this Contract;

6.2.2. Nhận bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng:

Accept the Apartment handover as agreed in this Contract;

6.2.3. Kể từ Ngày Bàn Giao Thực Tế, Bên Mua (i) hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ đã mua (trừ các trường hợp bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành căn hộ của bên bán) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Căn Hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của Pháp Luật; (ii) thanh toán phí quản lý, và các loại phí dịch vụ khác cho nhà cung cấp dịch vụ hoặc Bên Bán; (iii) Đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc cho Ban Quản Trị Nhà Chung Cư đối với phần diện tích sở hữu chung tương ứng theo tỷ lệ phần Diện Tích Sở Hữu Riêng của Bên Mua; (vi) tuân thủ Bản Nội Quy Nhà Chung Cư;

From the Actual Handover Date, the Buyer (i) is fully responsible for the purchased Apartment (except the guarantee for the legal status and the warranty of the apartment which shall be under the responsibility of the Seller) and solely responsible for the purchase and maintenance of necessary insurance contracts for all risks and damages relating to Apartment and civil liability insurance in accordance with Laws; (ii) pays monthly management fee and other service fees to service providers or Seller; (iii) contributes the cost of purchasing compulsory fire and explosion insurance for the area under common ownership to the Apartment Building Management Committee in proportion of the Private Area of the Buyer; (vi) must comply with the Apartment Building Internal Rules;

6.2.4. Kể từ Ngày Bàn Giao Thực Tế, 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 Nhà Chung Cư;

From the Actual Handover Date, even if the Buyer has not used the Apartment, the Apartment will be managed and maintained according to the Apartment Building Internal Rules and the Buyer must comply with the regulations set out in the Apartment Building Internal Rules;

6.2.5. Thanh toán các khoản thuế và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 của Hợp Đồng;

Pay taxes and charges under the Buyer's responsibility in accordance with Laws as agreed at Article 7 of the Contract;

6.2.6. Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc... và các khoản thuế, phí khác phát sinh theo quy định do nhu cầu sử dụng của Bên Mua; Không được tự ý lắp đặt hoặc sử dụng các dịch vụ làm ảnh hưởng tới các Căn Hộ xung quanh hoặc ảnh hưởng chung tới an toàn, vệ sinh và mỹ quan Nhà Chung Cư mà không được sự chấp thuận trước bằng văn bản của Bên Bán;

Payment of service charges such as: electricity, water, cable television, satellite television, communications ... and other taxes and fees arising according to the Buyer's use demands; Do not at

its own discretion to install or use services that affect surrounding households or generally affect the safety, hygiene and beauty of the Apartment Building without the Seller's prior consent in writing;

6.2.7. Thanh toán phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo thoả thuận quy định tại Điều 11.4 của Hợp Đồng, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn Hộ;

Pay fee for apartment building management and operation, and other expenses as agreed in Article 11.4 of the Contract, even if the Buyer does not use the Apartment;

6.2.8. Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư;

Comply with the provisions of the Regulations on management and use of apartment building in accordance with Laws and the Apartment Building Internal Rules;

6.2.9. Chịu trách nhiệm về các tranh chấp, khiếu kiện của Bên thứ ba bất kỳ đối với các hành vi của Bên Mua có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng này cũng như trong quá trình Bên Mua sử dụng và định đoạt Căn Hộ (trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán);

Be responsible for disputes, lawsuits with any third-party against the Buyer's actions related to the signing and performance of this Contract as well as during the Buyer's use and discretion of the Apartment (except for the case it is the Seller's fault);

6.2.10. Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng, nếu Bên Mua có tranh chấp với Bên thứ ba làm thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của Bên Bán thì Bên Mua và Bên thứ ba phải chịu trách nhiệm bồi thường các thiệt hại thực tế cho Bên Bán;

In the course of performing the Contract, if the Buyer has a dispute with a third party that causes damage to the legal rights of the Seller, the Buyer and the third party shall be liable to compensate the actual damages to the Seller;

6.2.11. Tạo điều kiện thuận lợi cho Đơn vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư trong việc bảo trì, quản lý vận hành Nhà Chung Cư;

Create favorable conditions for Apartment Building Management Unit in maintenance, management and operation of Apartment Building;

6.2.12. Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà Ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng; Trong quá trình sử dụng, không được thay đổi kiến trúc mặt ngoài và kết cấu Căn Hộ so với thiết kế ban đầu, không được cơi nới thêm ra xung quanh Căn Hộ làm ảnh hưởng đến kiến trúc tổng thể của Công trình, không được treo, sử dụng biển quảng cáo, băng rôn, biểu ngữ tại mặt ngoài tòa nhà;

Use the Apartment in accordance with the purpose of the Housing Law and as agreed in the Contract; In the course of using, do not change the exterior architecture and structure of the Apartment compared to the original design, do not extend the Apartment to affect the overall architecture of the Construction Works, do not hang or use billboards, banners on the outside of the Building;

6.2.13. 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 in accordance with decisions of competent state authorities if violating regulations on management and use of the apartment building;

6.2.14. Thực hiện các thủ tục cần thiết liên quan đến việc nhận bàn giao Căn Hộ, cung cấp đầy đủ hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận đúng hạn theo thư thông báo của Bên Bán.

Perform the necessary procedures regarding the acceptance of the handover of the Apartment, to provide a complete application for obtaining the Certificate in time according to the Seller's notice.

6.2.15. Trước khi Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua, Bên Mua sẽ không có quyền ra vào hoặc cư trú hoặc sử dụng Căn Hộ nếu không được Bên Bán đồng ý trước bằng văn bản;

Before the Apartment is handed over to the Buyer, the Buyer shall not have the right to enter or reside or use the Apartment without the prior written consent of the Seller;

6.2.16. Tôn trọng và không thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng đến các quyền sở hữu và hoạt động kinh doanh của Bên Bán trong Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán phù hợp với thiết kế được phê duyệt và quy định pháp luật có liên quan;

Acknowledge, recognize and not to conduct any act which may cause adverse impact to ownership and business activities of the Seller within the Private Area of Seller in accordance with the approved design and the relevant provisions of the Laws;

6.2.17. Chịu trách nhiệm bảo quản, sử dụng và bồi thường thiệt hại theo quy định của Pháp Luật trong trường hợp làm hỏng hóc, thiệt hại đối với Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung.

Be responsible for preserving, using and compensating for damages in accordance with the Laws in case of breaking and damaging the Area and Equipment under Common Ownership;

6.2.18. Trong quá trình Bên Bán tiến hành thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận tại cơ quan có thẩm quyền, Bên Mua có nghĩa vụ hoàn thiện hồ sơ, giấy tờ, thuế, phí, lệ phí trước bạ theo quy định của pháp luật và yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền như được thông báo bởi Bên Bán. Trường hợp Bên Mua chậm hoàn thiện các hồ sơ, giấy tờ, nghĩa vụ tài chính dẫn tới quá trình cấp Giấy Chứng Nhận cho Căn Hộ bị kéo dài thì Bên Mua vẫn có trách nhiệm thanh toán nốt giá trị còn lại của Giá Bán Căn Hộ theo tiến độ quy định của Hợp Đồng này.

In the process of the Seller conducting procedures to apply for a Certificate at a competent agency, the Buyer must complete the registration documents, papers, taxes, fees and charges in accordance with laws and requests of a competent authority as notified by the Seller. If the Purchaser delays in completing the financial documents, documents and obligations resulting in the extension of time for obtaining the Certificate of the Apartment, the Buyer is still responsible for paying the outstanding value of the Apartment Price according to the schedule as provided for under this Contract.

6.2.19. Tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận nếu không hoàn thiện hoặc không nộp đầy đủ các hồ sơ, giấy tờ, lệ phí trước bạ, các loại thuế, phí theo quy định pháp luật được nêu trong thông báo và hướng dẫn của Bên Bán để thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày đến hạn theo thông báo của Bên Bán. Trường hợp này,

Conduct procedures to apply for issuance of the Certificate by themselves if the Buyer fails to complete or submit all documents, papers, registration fees, taxes and fees according to the provisions of the Laws as stated the notice and instruction of the Seller within 30 (thirty) days from the due date under the Seller's notice. In this case,

(a) Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán số tiền đợt cuối cùng theo đúng quy định tại Điều 3.3 của Hợp Đồng trong thời hạn 10 ngày sau ngày hết thời hạn 30 (ba mươi) ngày nêu trên tại thời điểm Bên Bán cung cấp đầy đủ hồ sơ cần thiết để Bên Mua tự thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận.

The Buyer is obliged to pay the Seller the final installment amount in accordance with Article 3.3 of the Contract within [10] days after period of 30 (thirty) day mentioned above at the time the Seller provides all necessary documents for the Buyer to carry out the procedures for issuance of the Certificate.

(b) Nếu Bên Mua chậm thanh toán khoản tiền theo quy định tại mục này thì quyền và nghĩa vụ của Các Bên giải quyết tương tự quy định tại Điều 12.1 của Hợp Đồng.

In the case of the Buyer's late payment of the amount under this section, then the rights and obligations of the Parties shall be resolved in the same way as provided in Article 12.1 of the Contract.

6.2.20. Thực hiện các nghĩa vụ khác được ghi trong Hợp Đồng, các phụ lục kèm theo do hai bên thoả thuận và tuân thủ Nội Quy Nhà Chung Cư.

Perform other obligations as stated in the Contract, the attached schedule as agreed by the Parties and comply with the Apartment Building Internal Rules.

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

Article 7. Taxes and related fees and charges

7.1. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán thuế, phí, lệ phí tại mục 3.1.3 của Hợp Đồng này.

The Buyer is responsible for paying taxes, fees and charges set out at 3.1.3 of this Contract.

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

The Seller shall satisfy financial obligations within the Seller's responsibility to the State in accordance with Laws.

7.3. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định của pháp luật cho Nhà nước khi thực hiện bán, chuyển nhượng, tặng cho, để thừa kế Căn Hộ đã mua cho người khác.

The Buyer has responsibility to pay taxes and charges, expenses (if any) to the State in accordance with Laws when selling, transferring, gifting, leaving inheritance of the Apartment to another person.

Điều 8. Giao nhận Căn Hộ

Article 8. Delivery of the Apartment

Điều kiện bàn giao Căn Hộ

Conditions for handing over the Apartment

8.1. Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo tiến độ thi công của Dự Án khi:

The Seller hands over the Apartment to the Buyer according to the schedule of the Project when:

8.1.1. Căn Hộ và Nhà Chung Cư đã đủ điều kiện bàn giao theo quy định tại Điều 4.4.

The Apartment and the Apartment Building have been eligible for handover as stipulated under Article 4.4.

8.1.2. Bên Mua đã hoàn thành đầy đủ và đúng hạn các nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Điều 3 và Phụ lục 2 của Hợp Đồng, các khoản tiền lãi chậm thanh toán (nếu có) tính đến Ngày Bàn Giao Thực Tế, Phí Quản Lý trả trước cho Bên Bán và các chi phí khác phát sinh trước Ngày Bàn Giao Thực Tế mà Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán theo Hợp Đồng và quy định của Pháp Luật;

The Buyer has fulfilled the payment obligation in full and on time in accordance with Article 3 and Schedule 2 of the Contract, overdue interest (if any) up to the Actual Handover Date, pre-paid Management Fee to the Seller and other expenses incurred before the Actual Handover Date which the Buyer is obliged to pay under the Contract and Laws;

8.1.3. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế không nhỏ hoặc lớn hơn đến 5% so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Dự Kiến ghi trong Hợp Đồng này;

Actual Use Area of the Apartment is not smaller or larger more than 5% of the Projected Use Area of the Apartment as stated in this Contract;

8.1.4. Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua theo thiết kế đã được duyệt; 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 trong Hợp Đồng, trừ trường hợp có thỏa thuận khác giữa Các Bên.

The Apartment shall be handed over to the Buyer according to the approved design; proper use of the equipment and materials listed in the list of construction materials and equipment agreed by the Parties in the Contract, unless otherwise agreed between the Parties.

8.1.5. Bên Mua không vi phạm Hợp Đồng này và/hoặc bất kỳ quy định của Pháp Luật liên quan đến việc mua và sử dụng Căn Hộ dẫn đến Hợp Đồng bị chấm dứt hoặc vô hiệu.

The Buyer shall not infringe this Contract and or any provisions of the Laws regarding the purchase and use of the Apartment which leads to the Contract to be terminated or invalidated.

8.2. Bên Mua chỉ có trách nhiệm nhận bàn giao và Bên Bán chỉ có nghĩa vụ bàn giao Căn Hộ trên thực tế cho Bên Mua khi các điều kiện giao nhận Căn Hộ được quy định tại Điều 8.1 trên đã được đáp ứng. Tuy nhiên, đối với các điều kiện tại Điều 8.1.2 và 8.1.4, Bên Bán có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) miễn áp dụng các điều kiện này và tiến hành bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua. Đối với điều kiện tại Điều 8.11 Bên Mua có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) miễn áp dụng điều kiện này và tiến hành nhận bàn giao Căn Hộ từ Bên Bán.

The Buyer only has the obligation to accept handover and the Seller only has the obligation to actual handover the Apartment to the Buyer when the conditions for the handover of the Apartment as provided in Article 8.1 are satisfied. However, for the conditions listed at Article 8.1.2 and 8.1.4, the Seller has the right (but not the obligation) to waive such conditions and to handover the Apartment to the Buyer. With regard to the condition provided under Article 8.11, the Buyer is entitled (but not obliged) to waive this condition and proceed to accept the handover of the Apartment from the Seller.

Thông báo bàn giao

Notice of handover

8.3. Bên Bán dự định bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua vào Quý 2/2021 ("**Ngày Bàn Giao Dự Kiến**").

*The Seller intends to hand over the Apartment to the Buyer on: 2nd quarter of 2021 ("**Projected Handover Date**").*

8.3.1. 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 Điều 8.3 này, nhưng sẽ không sớm hoặc chậm hơn quá 90 (chín mươi) ngày so với Ngày Bàn Giao Dự Kiến (ngoại trừ do Sự Kiện Bất Khả Kháng); 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 Projected Handover Date specified in Article 8.3, but it will not be sooner or later of more than 90 (ninety) days from the Projected Handover Date (except for Force Majeure Events); the Seller will issue a written notice to the Buyer of the reason for the late handover of the Apartment;

8.3.2. Ngoài trường hợp này, Bên Bán có thể chậm bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua và không phải chịu bất cứ trách nhiệm gì do chậm bàn giao Căn Hộ khi:

Other than this case, the Seller may delay to handover the Apartment to the Buyer and shall not be responsible for any delay of handover the Apartment when:

(a) Xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng khiến cho Bên Bán không thể bàn giao Căn Hộ vào Ngày Bàn Giao Dự Kiến. Trong trường hợp này Bên Bán được quyền trì hoãn việc bàn giao Căn Hộ, không bị tính lãi và không bị coi là vi phạm các nội dung thỏa thuận trong Hợp Đồng trong thời gian xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng;

There is a Force Majeure Event causing the Seller unable to hand over the Apartment on the Projected Handover Date. In such case, the Seller is entitled to delay the handover of the Apartment,

without interest and is not considered to violate the contents agreed in the Contract during the occurrence of the Force Majeure Event;

(b) Theo thỏa thuận của Các Bên;

As agreed by the Parties;

8.4. Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua theo thiết kế đã được duyệt; 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 trong Hợp Đồng, trừ trường hợp có thỏa thuận khác giữa Các Bên.

The Apartment is handed over to the Buyer according to the approved design; properly equipped with the equipment and materials listed in the list of construction materials and equipment agreed by the Parties in the Contract, unless otherwise agreed by the Parties.

8.5. Sau khi việc xây dựng Căn Hộ hoàn thành, tùy thuộc vào việc Bên Mua thanh toán đầy đủ các khoản tiền đến hạn và/hoặc các khoản tiền khác đến hạn phải thanh toán theo Hợp Đồng này, thì Bên Bán sẽ gửi thông báo bàn giao Căn Hộ ("**Thông Báo Bàn Giao**") cho Bên Mua ít nhất 15 ngày trước ngày mà Bên Bán dự kiến bàn giao Căn Hộ (ngày này là "**Ngày Bàn Giao Thực Tế**").

*After the construction of the Apartment is completed, subject to the Buyer's full payment of due amounts and/or other amounts due under this Contract, the Seller will send notice of the handover of the Apartment ("**Handover Notice**") to the Buyer at least 15 days prior to the date the Seller expects to hand over the Apartment (this date is "**Actual Handover Date**").*

8.6. Vào Ngày Bàn Giao Thực Tế, Các Bên sẽ tiến hành bàn giao Căn Hộ và lập Biên bản bàn giao để xác nhận chất lượng Căn Hộ khi bàn giao.

On the Actual Handover Date, the Parties will proceed to hand over the Apartment and make a Handover Minute to confirm the quality of the Apartment upon handover.

8.7. Trước hoặc vào Ngày Bàn Giao Thực Tế, Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán đủ 95% (*chín mươi lăm phần trăm*) của Giá Bán Căn Hộ và Kinh Phí Bảo Trì theo quy định tại điểm 3.1.3 và điểm b mục 1 Phụ lục 2 của Hợp Đồng.

Before or on the Actual Handover Date, the Buyer must pay the Seller with 95% (ninety-five percent) of the Apartment Price and Maintenance Cost as stipulated at the point 3.1.3 and point b item 1 Schedule 2 of the Contract.

Bàn giao có mặt

Handover with the presence

8.8. Vào Ngày Bàn Giao Thực Tế, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn Hộ, cùng đo đạc diện tích sử dụng thực tế và ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ nếu Căn Hộ đã đủ điều kiện bàn giao.

On the Actual Handover Date, the Buyer or the legally authorized person must check the actual status of the Apartment, jointly measure the actual use area and sign the Apartment Handover Minutes if the Apartment fully meets the conditions for handover.

Bàn giao vắng mặt

Handover without the presence

8.9. Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn Hộ theo Thông Báo Bàn Giao của Bên Bán trong thời hạn 05 (năm) ngày làm việc kể từ Ngày Bàn Giao Thực Tế được nêu trong Thông Báo Bàn Giao hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn Hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp nêu tại 6.1.7 của Hợp Đồng) thì:

In case the Buyer or the legally authorized person of the Buyer does not come to accept the handover of the Apartment according to Handover Notice of the Seller within 05 (five) working days from the Actual Handover Date stated in the Handover Notice without prior notice to the Seller, or comes to check but not to accept the handover of the Apartment without justified reason (except in the case set forth in 6.1.7 of the Contract):

8.9.1. kể từ ngày hết hạn ghi trên Thông Báo Bàn Giao của Bên Bán, Bên Mua được xem là đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn Hộ theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn Hộ theo Hợp Đồng;

from the due date provided in the Handover Notice of the Seller, the Buyer shall be deemed to agree, formally accept the handover of the actual Apartment and the Seller shall be deemed to discharge its handover obligations regarding the Apartment under the Contract;

8.9.2. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế được xác định là diện tích mà Bên Bán đã thông báo cho Bên Mua trong Thông Báo Bàn Giao; và

the Actual Use Area of Apartment shall be determined according to the area that the Seller notifies the Buyer in the Handover Notice; and

8.9.3. 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, đồng thời Bên Bán có quyền thu phí quản lý và trông coi Căn Hộ trong thời gian Bên Mua không nhận bàn giao Căn Hộ. Mức phí quản lý và trông coi Căn Hộ được tính theo quy định tại Điều 5.1.2 của Hợp Đồng.

The Buyer is not entitled to use any unreasonable reason to refuse acceptance of handover of the Apartment; such refusal shall be deemed that the Buyer has violated the Contract and shall be handled in accordance with Article 12 of the Contract, at the same time, the Seller has the right to collect supervising and managing fees regarding the Apartment during the time that the Buyer does not accept the handover of the Apartment. The supervising and managing fee regarding the Apartment is calculated according to the provisions of Article 5.1.2 of the Contract.

8.10. Kể từ thời điểm Các Bên ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ hoặc ngày Bên Mua được xem là đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Điều 8.9 của Hợp Đồng, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn Hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn Hộ mua bán, kể cả trường hợp Bên Mua thực tế đã sử dụng hay chưa sử dụng Căn Hộ.

From the time the Parties sign the Apartment Handover Minutes or the Buyer is deemed to have agreed, officially received the handover of the Apartment as stipulated in Clause 8.9 of the

Contract, the Buyer is entitled to use the Apartment and bear all responsibilities related to the Apartment, even if the Buyer has actually used the Apartment or not.

8.11. Quyền sở hữu Căn Hộ vẫn còn thuộc về Bên Bán cho tới khi Bên Mua thanh toán đầy đủ Giá Bán Căn Hộ và các khoản phải thanh toán khác theo Hợp Đồng này cho Bên Bán, kể cả trong trường hợp Căn Hộ đã được bàn giao cho Bên Mua theo Hợp Đồng này.

Ownership of the Apartment belongs to the Seller until the Buyer fully pays the Apartment Price and other payable amounts under this Contract to the Seller, even in the case of the Apartment has been handed over to the Buyer under this Contract.

Điều 9. Bảo hành nhà ở

Article 9. Apartment warranty

Nghĩa vụ bảo hành

Warranty obligations

9.1. Bên Bán thực hiện bảo hành Căn Hộ đã bán theo quy định tại Điều 85 của Luật Nhà Ở 2014 và các quy định sửa đổi, bổ sung (nếu có) tại thời điểm ký Hợp đồng mua bán Căn Hộ.

The Seller carries out warranty of the purchased Apartment in accordance with Article 85 of the Housing Law 2014 and its amended and supplemented regulations (if any) at the time of signing the Contract for sale and purchase of the Apartment.

9.2. Khi bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, Bên Bán sẽ thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình Nhà Chung Cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các bên xác định thời hạn bảo hành Căn Hộ.

When handing over the Apartment to the Buyer, the Seller must notify and provide the Buyer with a copy of the minutes of inspection and acceptance to operate the construction work of the Apartment Building in accordance with Laws on construction so that the Parties may determine the Apartment's warranty time limit.

Phạm vi và nội dung bảo hành của Bên Bán

Scope and content of warranty by the Seller

9.3. Phạm vi được bảo hành Căn Hộ thực hiện bởi Bên Bán ("**Phạm Vi Bảo Hành**") gồm:

*The scope of warranty of the Apartment performed by the Seller ("**Warranty Scope**") includes:*

9.3.1. Sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thông cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt nhà ở.

Repair and rectify defects of frames, beams, columns, floors, walls, ceilings, roofs, terraces, stairs, pressed, paved, plastered parts, electricity supplying system, lighting electricity supplying

system, cistern and water supplying system, septic tank and plumping system, reparation of leaning, sinking, cracking, collapsing parts of the Apartment.

9.3.2. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì Bên Bán thực hiện bảo hành theo thời hạn quy định của nhà sản xuất.

For other equipment attached to the house, the Seller shall perform warranty according to the time limit prescribed by the manufacturer.

9.3.3. Bên Bán thực hiện bảo hành Căn Hộ bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các đồ vật cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên Bán hoặc bên được Bên Bán ủy quyền thực hiện.

The Seller implements warranty to the Apartment by replacing or repairing defective parts or replacing with objects of the same type at similar or higher quality. The warranty activity performed by replacing or repairing shall and shall only be conducted by the Seller or a person authorized by the Seller.

9.4. Nội dung bảo hành:

Warranty content:

9.4.1. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Căn Hộ có các hư hỏng thuộc Phạm Vi Bảo Hành ("**Yêu Cầu Bảo Hành**"). Trong thời hạn 03 (ba) ngày, kể từ ngày nhận được Yêu Cầu Bảo Hành của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm cử người đến kiểm tra, xác định phương án bảo hành và bắt đầu thực hiện công bảo hành các hư hỏng thuộc Phạm Vi Bảo Hành và thuộc trách nhiệm bảo hành của Bên Bán theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng và theo quy định của pháp luật theo thời gian Các Bên thống nhất tại thời điểm kiểm tra, tối đa không quá 15 ngày kể từ ngày hoàn thành việc xác định phương án bảo hành; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành nhà ở. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho Bên Mua tương ứng với những thiệt hại thực tế trực tiếp phát sinh từ những hư hỏng đó và hành vi chậm thực hiện bảo hành của Bên Bán.

*The Buyer must promptly notify the Seller in writing when the Apartment has the defects under the Warranty Scope ("**Warranty Request**"). Within 03 (three) days from the date of receipt of the Warranty Request by the Buyer, the Seller is responsible for assigning person to inspect and determine the warranty plan and starting to perform warranty for defects under the Warranty Scope and under warranty responsibility of the Seller in accordance with the agreement in the Contract and in accordance with Laws within the time period as agreed by the Parties at the inspection time, which shall not exceed 15 days since the date of determination of the warranty plan; the Buyer must facilitate the Seller in performing house warranty. If the Seller fails to fulfill its warranty obligations on time and causes damages to the Buyer, the Seller must compensate the Buyer the actual damages directly occurring because of the defects and Seller's late conduct of warranty.*

9.4.2. Bên Mua có trách nhiệm tiến hành các biện pháp cần thiết và hợp lý nhằm hạn chế phát sinh thêm hư hỏng. Bên Mua có trách nhiệm chịu một phần chi phí bảo hành đối với những thiệt hại lẽ ra có thể ngăn chặn được nếu Bên Mua tiến hành những biện pháp cần thiết và hợp lý để ngăn chặn.

Bên Bán không chịu trách nhiệm đối với những hư hỏng do Bên Mua tự ý sửa chữa dẫn đến không thể sửa chữa, khắc phục được.

The Buyer shall be responsible for conducting necessary and reasonable measures to mitigate additional defects. The Buyer has responsibilities for a part of warranty costs towards damages that can be prevented if the Buyer conducts necessary and reasonable measures to prevent. The Seller has no responsibilities towards defects occurring because of the Buyer repairs on its discretion which leads to irreparable.

Thời hạn bảo hành

Warranty period

9.5. Thời hạn bảo hành là:

The Warranty period is:

9.5.1. 60 tháng kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng, đối với những hư hỏng nêu tại Điều 9.3.1, hoặc

60 months from the completion of construction and initiating the operation of the Apartment Building, for the damages set forth in Clause 9.3.1, or

9.5.2. thời hạn khác được quy định trong quy chế bảo hành tương ứng của nhà sản xuất đối với trường hợp nêu tại Điều 9.3.2.

other period as specified in the respective warranty regulations of the manufacturers for the cases set forth in Clause 9.3.2.

Ngoại lệ của bảo hành

Exception of Warranty

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

The Seller does not warrant the Apartment in the following circumstances:

9.6.1. Trường hợp hao mòn tự nhiên và khấu hao thông thường;

Normal wear and tear;

9.6.2. Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra, kể cả những hư hỏng do các thiết bị và/hoặc tài sản do bên thứ ba gây ra;

In case of damage caused by the fault of the Buyer or any other user or third party, including damage caused by equipment and/or property caused by a third party;

9.6.3. Trường hợp hư hỏng do Sự Kiện Bất Khả Kháng;

Defects arising because of Force Majeure Events;

9.6.4. Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 9.5 của Hợp Đồng; và

The period of warranty provided under Article 9.5 of the Contract expires; and

9.6.5. Các trường hợp (a) không thuộc Phạm Vi Bảo Hành, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Căn Hộ do Bên Mua tự lắp đặt, hoặc (b) các nội dung thuộc Phạm Vi Bảo Hành của Bên Bán mà Bên Mua tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán.

Cases (a) not provided in Warranty Scope, including equipment, parts attached to the Apartment that the Buyer installs himself, or (b) contents in Warranty Scope by the Seller that the Buyer repairs on his initiative without the Seller's acceptance.

9.7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 9.5 của Hợp Đồng, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn Hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

After the warranty period pursuant to the agreement in Article 9.5 of the Contract, the reparation of defects of the Apartment is under the responsibilities of the Buyer. Maintenance of the Area and Equipment under Common Ownership is conducted under the provisions of the laws on housing.

Điều 10. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

Article 10. Transfer of rights and obligations

10.1. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp (i) quyền tài sản phát sinh từ Hợp Đồng này, hoặc (ii) Căn Hộ sau khi Bên Mua đã được nhận bàn giao trước khi Bên Mua được cấp Giấy Chứng Nhận cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng đó và Pháp Luật áp dụng.

In the case the Buyer needs to mortgage (i) the property rights arising from this Contract, or (ii) the Apartment after the Buyer has been handed over and before the Buyer is issued with Certificate for the credit institution operating in Vietnam, the Buyer shall notify in writing to the Seller in advance so that the Seller and the Buyer together proceed necessary procedures in accordance with the regulations of such credit institution and the applicable Laws.

10.2. Trong trường hợp bộ hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Căn Hộ chưa được nộp cho Cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp Đồng hoặc Căn Hộ cho bên thứ ba thì Các Bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng hợp đồng hoặc Căn Hộ theo quy định của pháp luật về nhà ở. Việc chuyển nhượng Hợp Đồng phải được lập thành văn bản, có xác nhận của Bên Bán vào văn bản chuyển nhượng. Bên Bán không thu bất kỳ khoản phí nào đối với việc chuyển nhượng hợp đồng của Bên Mua.

In the case that the application for a Certificate for the Apartment has not yet been submitted to the competent Authority in accordance with the Laws and the Buyer wishes to transfer the Contract or the Apartment to a third party, then Parties must comply with the procedures for transferring the contract or the Apartment under the Laws on housing. The transfer of the Contract must be made in writing and the transfer document must be certified by the Seller. The Seller shall not charge any fees for the contract transfer of the Buyer.

10.3. Các Bên thống nhất rằng, trước khi được cấp Giấy Chứng Nhận, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp Đồng hoặc Căn Hộ cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện sau đây:

The Parties agree that before the issuance of the Certificate, the Buyer can only transfer the Contract or the Apartment to the third party when all of following conditions are satisfied:

10.3.1. Căn Hộ không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc bất kỳ bên nào khác, không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba, trừ trường hợp được tổ chức tín dụng nơi nhận thế chấp đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng hoặc Căn Hộ cho bên thứ ba;

The Apartment is not in a mortgage status with any credit institution or any other party, and not subject to transfer restriction according to decision of the State Authority or not in a dispute with a third party, except the case where the relevant credit institution approves the transfer of Contract or Apartment to a third party by Buyer;

10.3.2. Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến Căn Hộ đã mua cho Bên Bán theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này:

The Buyer has fulfilled all due payment liabilities related to the purchased Apartment for the Seller as agreed under Article 3 this Contract;

10.3.3. Bên nhận chuyển nhượng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp Đồng;

The transferee must satisfy the requirements to buy and own the Apartment in accordance with Vietnamese Laws at the time of transfer.

10.3.4. Bên nhận chuyển nhượng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp Đồng. Cam kết phải được thể hiện bằng văn bản;

The transferee must commit to comply with agreements between the Seller and the Buyers provided in this Contract. Commitment must be expressed in writing;

10.4. Trong cả hai trường hợp nêu tại Điều 10.2 và Điều 10.3 của Hợp Đồng, người mua lại Căn Hộ hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và trong Nội Quy Nhà Chung Cư.

In both cases mentioned in Article 10.2 and Article 10.3 of the Contract, the person purchasing the Apartment or the transferee of the Contract shall enjoy the rights and fulfill the obligations of the Buyer as agreed in this Contract and in the Apartment Building Internal Rules.

10.5. Sau khi Giấy Chứng Nhận được cấp cho Bên Mua, Bên Mua có quyền chuyển nhượng hay chuyển giao Căn Hộ theo quy định của Pháp Luật.

After the Certificate is granted for the Buyer, the Buyer shall have the rights to transfer or assign the Apartment in accordance with the Laws.

10.6. Bên Bán có quyền chuyển giao toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên Bán theo Hợp Đồng này (kể cả việc tạo lập và thực hiện các biện pháp bảo đảm) sau khi đáp ứng đầy đủ các quy định pháp luật có liên quan.

Seller shall be entitled to transfer all rights and obligations of the Seller in this Contract (including creating and implementing security measures) after having fully satisfied all requirements of the relevant Laws.

10.7. Bên Mua đảm bảo rằng Bên Bán sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với các tranh chấp phát sinh liên quan tới giao dịch chuyển nhượng Hợp Đồng của Bên Mua và bên nhận chuyển nhượng, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán.

The Buyer warrants that the Seller shall not be liable for any disputes arising out of the transfer of the Contract of the Buyer and the transferee, except the cases where the Seller is in fault.

Điều 11. Phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và việc sử dụng Căn Hộ trong Nhà Chung Cư

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

Phần sở hữu riêng, sở hữu chung

Private area, common area

11.1. Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua được quy định tại Phụ lục 1 của Hợp đồng mua bán Căn Hộ. Ngoài ra, Bên Mua cũng có quyền sở hữu, sử dụng đối với Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung quy định tại Phụ lục 4 của của Hợp Đồng.

The Private Area of Buyer is specified in Schedule 1 of the Contract. In addition, the Buyer also has the right to own and use the Area and Equipment under Common Ownership specified in Schedule 4 of the Contract.

11.2. Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán được quy định chi tiết tại Phụ lục 4 của Hợp Đồng này.

The Private Area of Seller is specified in Schedule 4 of this Contract.

11.3. Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung được quy định chi tiết tại Phụ lục 4 của Hợp Đồng.

The Area and Equipment under Common Ownership are specified in Schedule 4 of the Contract.

Phí Quản Lý

Management Fee

11.4. Các Bên nhất trí thỏa thuận mức Phí Quản Lý như sau:

The Parties agreed on the Management Fee as follows:

11.4.1. Tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này đến thời điểm Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thành lập và ký Hợp Đồng quản lý, vận hành nhà ở với đơn vị quản lý vận hành,

From the time the Seller hands over the Apartment to the Buyer in accordance with Article 8 of this Contract to the time the Apartment Building Management Committee of the Apartment Building has been established and signed the contract for management and operation of housing with the entity managing and operating apartment building,

(a) Phí Quản Lý dự kiến là 14.000 đồng/ m^2/ tháng, chưa bao gồm thuế GTGT. Mức phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm và không vượt quá mức thu tối đa do UBND Thành phố Hà Nội quy định. Phí Quản Lý sẽ được tính theo Diện Tích Sử Dụng Thực Tế được ghi trong Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ.

Projected Management Fee is 14.000 VND / m^2 / month, exclusive of VAT. The Management Fee can be adjusted but it must be calculated reasonably to match actual circumstances at a particular time and not to exceed the ceiling fee set by Hanoi City People's Committee at the time of adjustment. Management Fee will be charged according to the Actual Use Area recorded in the Apartment Handover Minutes.

(b) Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này cho Bên Bán trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày được đơn vị quản lý vận hành hoặc Bên Bán thông báo. Các nội dung liên quan đến Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư như phạm vi công việc, dịch vụ mà Bên Bán cung cấp cho Bên Mua trước khi thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được quy định trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư đính kèm Hợp Đồng.

The Buyer is responsible for paying this fee to the Seller within 05 days from the date of notification by the entity managing and operating apartment building or the Seller. The contents related to the Apartment Building Operation Management Services such as the scope of work, services provided by the Seller to the Buyer before the establishment of the Apartment Building Management Committee are specified in the Apartment Building Internal Rules attached to the Contract.

11.4.2. Sau khi Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức phí và việc đóng Phí Quản Lý sẽ do Hội nghị Nhà Chung Cư quyết định và do Ban Quản Trị Nhà Chung Cư thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư.

After the Apartment Building Management Committee is established, the scope of work, services, fees and the payment of Management Fee will be decided by the Apartment Building Conference and as agreed by the Apartment Building Management Committee with entity managing and operating apartment building.

11.4.3. Phí Quản Lý không bao gồm phí sử dụng các dịch vụ gia tăng như: sử dụng bể bơi, tắm hơi.... Bên Mua phải thỏa thuận và thanh toán trực tiếp với đơn vị cung cấp dịch vụ (nếu có) hoặc với Bên Bán (nếu các dịch vụ đó được Bên Bán cung cấp).

Management Fee does not include fees for other services such as: swimming pool, sauna .... The Buyer must agree and pay directly such fees for the service provider (if any) or for the Seller (if such services are provided by the Seller).

Điều 12. Trách nhiệm của Các Bên và việc xử lý vi phạm Hợp Đồng

Article 12. Responsibilities of the Parties and the handling of breach of Contract

12.1. Các Bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua Căn Hộ theo lịch biểu thanh toán được quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng như sau:

The Parties agree on the handling of breach when the Buyer delays payment for the purchase of the Apartment according to the payment schedule specified in Article 3 of the Contract as follows:

12.1.1. Nếu quá 10 ngày kể từ ngày đến hạn phải thanh toán của Bên Mua theo quy định của Hợp Đồng thì Bên Mua sẽ bị tính lãi suất quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán là 0,05%/ngày (*không phẩy không năm phần trăm một ngày*) nhân với số ngày chậm thanh toán thực tế (bắt đầu từ ngày đến hạn phải thanh toán đến ngày Bên Bán nhận được toàn bộ khoản tiền thanh toán chậm). Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán các khoản tiền nêu trên trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày đến hạn theo quy định của Hợp Đồng.

If more than 10 days from the due date of the Buyer's payment obligation in accordance with the Contract, the Buyer will be charged the overdue interest rate on the total amount of delayed payment of 0.05%/day (zero point zero five percent a day) multiplied by the actual number of days of delayed payment (starting from the due date to the day the Seller receives the full amount of late payment). The Buyer is obliged to pay the Seller the foregoing amounts within 07 working days from the due date as stipulated under the Contract.

12.1.2. Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng, nếu tổng thời gian quá hạn thanh toán của Bên Mua đối với tất cả các đợt phải thanh toán (bao gồm cả tiền lãi chậm thanh toán) theo thỏa thuận tại Hợp Đồng vượt quá 90 (chín mươi) ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 15 của Hợp Đồng.

In the course of performing the Contract, if the total time of late payments by the Buyer (including late payment interest) as agreed in the Contract in excess of 90 (ninety) days, the Seller may unilaterally terminate the Contract according to Article 15 of the Contract.

Trong trường hợp này, Bên Bán được quyền bán Căn Hộ cho bên mua khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Trong vòng 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng hoặc trong vòng 15 ngày làm việc kể từ ngày ký Hợp đồng với người mua khác, tùy thời điểm nào đến trước, Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (khoản thanh toán này không tính lãi) sau khi đã khấu trừ tiền phạt vi phạm Hợp Đồng về việc Bên Mua vi phạm Hợp Đồng này là 30% (Ba mươi phần trăm) tổng Giá Trị Căn Hộ.

In this case, the Seller is entitled to sell the Apartment to another customer without the consent of the Buyer. Within 90 (ninety) days since the date of termination of the Contract or within 15 working days since the date of signing the contract with another buyer, whichever comes first, the Seller will refund the amount paid by the Buyer (this payment does not charge interest) after deducting the contractual penalties for the breach of this Contract by the Buyer of 30% (Thirty percent) of the Apartment Value.

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

The Parties agree on the remedies against the Seller when the Seller is late in handing over the Apartment to the Buyer as follows:

12.2.1. Nếu Bên Mua đã thanh toán đầy đủ Giá Bán Căn Hộ theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp Đồng hoặc đã khắc phục vi phạm về nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng (nếu có) nhưng quá thời hạn 90 (chín mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất là 0,05%/ngày (*không phẩy không năm phần trăm một ngày*) trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán và được tính từ ngày thứ 91 (chín mươi mốt) kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến đến ngày Bên Bán bàn giao Căn Hộ thực tế cho Bên Mua; và

If the Buyer has paid in full the Apartment Price in accordance with the payment schedule agreed in the Contract or has remedied the breach of payment obligations as agreed in the Contract (if any) but exceeds the time limit of 90 (ninety) days from the Projected Handover Date as agreed in Article 8 of the Contract to which the Seller has not yet handed over the Apartment to the Buyer, the Seller must pay the Purchaser a penalty for the breach with an interest rate of 0.05% per day (zero point zero five percent per day) on the total amount paid by the Buyer to the Seller and calculated from the 91st day (ninety-one) from the Projected Handover Date to the date the Seller actually hands over the Apartment to the Buyer; and

12.2.2. Nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ quá 180 (một trăm tám mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng thì,

If the Seller fails to hand over the Apartment for more than 180 (one hundred and eighty) days from the Projected Handover Date as agreed in Article 8 of the Contract,

(a) Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp Đồng với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn Hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng này; và

the Buyer has the right to continue performing the Contract with an additional agreement on the new handover date of the Apartment or unilaterally terminate the Contract in accordance with Article 15 of this Contract; and

(b) Trong trường hợp đơn phương chấm dứt Hợp Đồng, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (khoản thanh toán này không tính lãi) cộng với tiền lãi chậm bàn giao căn hộ theo quy định tại Điều 12.2.1 và bồi thường cho Bên Mua khoản tiền tương đương với 30% (Ba mươi phần trăm) Giá Trị Căn Hộ.

In the case of unilateral termination of the Contract, the Seller must refund the entire amount paid by the Buyer (this payment does not charge interest) together with the interests for late handover of the Apartment as prescribed under Article 12.2.1 and compensate the Buyer with an amount of 30% (Thirty percent) of the Apartment Value.

12.3. Trường hợp Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp của Bên Mua không đến nhận bàn giao Căn Hộ trong thời hạn quy định tại Điều 8.9 thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và áp dụng Điều 12.1.2 của Hợp Đồng để giải quyết.

In case the Buyer or the legally authorized person of the Buyer does not come to accept the handover of the Apartment within the time limit specified in Article 8.9 then the Seller may unilaterally terminate the Contract and apply 12.1.2 of the Contract to resolve.

12.4. Mặc dù có quy định tại Điều 12.2.2 của Hợp Đồng, Các Bên thống nhất rằng trong vòng 15 (mười lăm) ngày trước ngày kết thúc thời hạn 180 ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến, Bên Bán sẽ gửi cho Bên Mua đề xuất bằng văn bản về thời hạn bàn giao dự kiến mới. Trường hợp Bên Mua không gửi thông báo chấm dứt Hợp Đồng trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày phát sinh quyền chấm đứt Hợp Đồng như nêu tại Điều 12.2.2 của Hợp Đồng sẽ được hiểu là Bên Mua đã đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp Đồng, thời hạn bàn giao mới đối với Căn Hộ như được nêu tại đề xuất của Bên Bán, và sẽ nhận bàn giao Căn Hộ khi Bên Bán gửi Thông báo bàn giao Căn Hộ theo Điều 8 của Hợp Đồng. Trong trường hợp này, Bên Mua được hưởng một khoản tiền lãi với lãi suất là 0,05%/ngày (không phẩy không năm phần trăm một ngày) trên số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo từng đợt thanh toán như quy định tại Hợp Đồng tính từ ngày thứ 91 (chín mươi mốt) kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến cho đến ngày bàn giao thực tế Căn Hộ cho Bên Mua. Quy định nêu tại Điều này sẽ được áp dụng tương tự cho các lần gia hạn thời gian bàn giao Căn Hộ tiếp theo (nếu có).

Notwithstanding the provision under Article 12.2.2 of the Contract, the Parties agree that within 15 (fifteen) days prior to the expiry date of the period of 180 days from the Projected Handover Date, the Seller will send to the Buyer a written proposal on the new projected handover date. In case the Buyer fails to send notice of termination of the Contract within 15 (fifteen) days from the date of triggering the right to terminate the Contract as stated in Article 12.2.2 of the Contract, this shall be construed that the Buyer has agreed to continue to perform the Contract, the new handover date for the Apartment as stated in the Seller's proposal, and shall accept the handover of the Apartment, upon the Seller's Apartment Handover Notice according to Article 8 of the Contract. In this case, the Buyer is entitled to an interest amount at the interest rate of 0.05%/day (zero point zero five percent per day) on the amount that the Buyer has paid to the Seller according to each payment as stipulated in the Contract from the 91st day (ninety-one) from the Projected Handover Date to the date of actual handover of the Apartment to the Buyer. The provisions mentioned in this Article shall apply similarly to the next extensions of the time of Apartment handover (if any).

Điều 13. Cam kết của Các Bên

Article 13. Warranties of the Parties

13.1. Bên Bán cam kết rằng các thông tin nêu dưới đây là đúng và chính xác vào ngày của Hợp Đồng này (ngoại trừ những trường hợp đã quy định theo Hợp Đồng này):

The Seller warrants that the following information is true and accurate as at the date of this Contract (except cases provided in this Contract):

13.1.1. Căn Hộ thuộc quyền sở hữu của Bên Bán và không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm giao dịch theo quy định của Pháp Luật;

the Apartment is under ownership of the Seller and does not subject to the type of being sold to a third party or is prohibited from transacting under the Laws;

13.1.2. Căn Hộ được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

the Apartment is correctly constructed under master plan, design and approved drawings provided to the Buyer, meeting the quality and construction materials as agreed in this Contract;

13.2. Bên Mua cam kết rằng Bên Mua:

The Buyer represents that the Buyer:

13.2.1. đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn Hộ;

had studied and reviewed information of the Apartment;

13.2.2. đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Căn Hộ, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp Đồng cũng như các phụ lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;

has been supplied by the Seller of copies of necessary paper, document and information relating to the Apartment, the Buyer has read carefully and understood provisions of this Contract as well as enclosed schedules. The Buyer has studied all issues the Buyer deems necessary to inspect the accuracy of such paper, document and information;

13.2.3. số tiền mua Căn Hộ thỏa thuận trong Hợp Đồng là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua bán Căn Hộ thì Hợp Đồng vẫn có hiệu lực đối với Các Bên;

the amount of the purchase price of the Apartment agreed in the Contract is legal, there is no dispute with the third party. The Seller shall not be responsible for any dispute over the amount the Buyer has paid to the Seller under this Contract, except for the cases due to the Seller's fault. In case there is a dispute over the amount for purchasing the Apartment then this Contract shall remain in effect among the Parties;

13.2.4. Bên Mua là đối tượng được mua và sở hữu Căn Hộ theo quy định của Pháp Luật;

The Buyer is a type of person allowed to purchase and own the Apartment under the Laws; and

13.2.5. Nếu Bên Mua là tổ chức, Bên Mua là pháp nhân được thành lập hợp pháp theo pháp luật của nước mà Bên Mua đó được thành lập, có đầy đủ năng lực ký kết, thực hiện và tuân thủ các nghĩa vụ của mình theo quy định của Hợp Đồng này. Nếu Bên Mua là cá nhân, Bên Mua có đầy đủ năng lực hành vi và năng lực pháp luật để ký kết, thực hiện và tuân thủ các nghĩa vụ của mình theo quy định của Hợp Đồng này.

If the Buyer is an organization, the Buyer is a legal person lawfully established under the laws of the country the Buyer is established, has full capacity to execute, implement and comply with

its obligations under this Contract. If the Buyer is an individual, the Buyer has full civil and legal capacity to execute, implement and comply with its obligations under this Contract.

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

The execution of this Contract between the Parties is completely voluntary and without coercion and deception;

13.4. Các Bên, bằng Hợp Đồng này, xác nhận và đồng ý rằng các tài liệu quảng cáo, tiếp thị hoặc bán hàng mà Bên Bán cung cấp cho Bên Mua sẽ không được coi là cam kết của Bên Bán theo Hợp Đồng này.

The Parties hereby acknowledge and agree that the materials for advertising, marketing or selling that the Seller provides to the Buyer shall not be deemed as the commitments of the Seller according to this Contract.

13.5. Các Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng.

The Parties undertake to comply with the agreements specified in the Contract.

Điều 14. Sự kiện bất khả kháng

Article 14. Force Majeure

14.1. Sự kiện bất khả kháng là sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép.

Force majeure events are the events occur objectively without being anticipated and cannot be overcome despite the application of all necessary measures and the permissible ability.

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

All circumstances of mere financial hardship shall not be considered as force majeure.

14.3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại Điều 14.1 của Hợp Đồng thì Bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản cho Bên còn lại biết trong thời gian sớm nhất có thể, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng cùng giấy tờ chứng minh hợp lý, hợp lệ về lý do bất khả kháng. Việc Bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để Bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp Đồng, ngoại trừ trường hợp quy định tại Điều 15.1.4. Bên Bán cũng sẽ bị coi là chịu ảnh hưởng của Sự Kiện Bất Khả Kháng nếu như Sự Kiện Bất Khả Kháng tác động đến nhà thầu phụ của Bên Bán gây ảnh hưởng tới việc xây dựng và nghiệm thu Nhà Chung Cư.

When one of the cases of force majeure occurs as agreed in Article 14.1 of the Contract, the Party affected by a force majeure must notify in writing to the other Party as soon as possible, from the date of the force majeure event and documents reasonably evidencing the reason of the force majeure. The incapability of the party affected by Force Majeure Event in implementation of its obligations shall not be deemed as violation of its obligation under the Contract and shall not be basis for the other Party to termination this Contract except case provided for in Article 15.1.4. The

Seller shall be deemed to be affected by Force Majeure Event if the Force Majeure Event affects a subcontractor of the Seller affecting the construction and acceptance of the Apartment Building.

14.4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của Các Bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại Điều 15.1.4 của Hợp Đồng.

The implementation of obligations under the Contract of Parties shall be suspended during the occurrence of the Force Majeure Event. The Parties shall continue to implement their obligations after Force Majeure Event ends, unless in case of Article 15.1.4. of the Contract.

14.5. Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng phải gửi thông báo cho Bên kia trong thời hạn 07 (Bảy) ngày kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng *(nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này)* và tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ đã bị tạm dừng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt.

The Party affected by the Force Majeure Event has to notify the other Party within 7 (seven) days since the date the Force Majeure Event occurs (the affected Party shall submit the document evidencing the reasons of the Force Majeure Event if available) and resume the implementation of the obligations suspended by Force Majeure Event after the cessation of such Force Majeure Event.

Điều 15. Chấm dứt Hợp Đồng

Article 15. Termination of the Contract

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

This Contract shall be terminated if any of following circumstances occurs:

15.1.1. Các Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, Các Bên lập văn bản thoả thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng;

The Parties agree to terminate the Contract in writing. In this case, the Parties shall made a document arranging specific conditions and time limit for the termination of the Contract;

15.1.2. Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp Đồng do:

The Seller unilaterally terminates the Contract due to:

(a) Bên Mua chậm thanh toán tiền mua Căn Hộ theo thoả thuận tại Điều 12.1.2 của Hợp Đồng; hoặc

the Buyer is late in paying the purchase amount of Apartment upon agreement at Article 12.1.2 of the Contract; or

(b) Bên Mua từ chối nhận bàn giao hoặc không nhận bàn giao Căn Hộ và Bên Bán thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng của mình theo quy định tại Điều 12.3 của Hợp Đồng này.

The Buyer refuses to accept the handover or fails to accept the handover of the Apartment and the Seller performs its right to unilaterally terminate the Contract in accordance with Article 12.3 of this Contract.

15.1.3. Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng do Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 12.2.2 của Hợp Đồng:

The Buyer unilaterally terminates the Contract due to the Seller's late handover of the Apartment as agreed under Article 12.2.2 of the Contract.

15.1.4. Trong trường hợp việc xây dựng toàn bộ (hoặc một phần lớn) Tòa Nhà không thể tiến hành được do tác động của Sự Kiện Bất Khả Kháng trong thời hạn 90 (chín mươi) ngày liên tục hoặc 180 (một trăm tám mươi) ngày cộng dồn trong một năm, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng thì một trong Các Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và việc chấm dứt Hợp Đồng không được coi là vi phạm Hợp Đồng;

In the case that the construction of the whole (or large part) of the Building cannot be carried out due to the Force Majeure Event within 90 (ninety) consecutive days or 180 (one hundred and eighty) days cumulative in a year, from the date of Force Majeure Event, either Party may unilaterally terminate the Contract and the termination of the Contract shall not be considered a breach of the Contract;

15.1.5. Các Bên đã hoàn thành mọi trách nhiệm và nghĩa vụ của mình quy định trong Hợp đồng.

The parties have fulfilled all their responsibilities and obligations stipulated in the Contract.

Ngoài các trường hợp nêu tại Điều 15.1.1 đến 15.1.5, Hợp Đồng này sẽ không bị chấm dứt trong bất kỳ trường hợp nào khác.

Other than cases set out in clause 15.1.1 to 15.1.5, this Contract shall not be terminated in any other circumstances.

15.2. Xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng:

Handling consequences of termination of the Contract:

15.2.1. Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điều 15.1.1 của Hợp Đồng thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ thực hiện theo văn bản thỏa thuận của Các Bên.

If the Contract is terminated in accordance with Article 15.1.1 of the Contract then the handling of the consequences of termination of the Contract shall be in accordance with the written agreement of the Parties.

15.2.2. Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điều 15.1.2 hoặc Điều 15.1.3 của Hợp Đồng thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 12.2.2 b và 12.3. Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điều 15.1.4 của Hợp Đồng thì các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

If the Contract is terminated in accordance with Article 15.1.2 or Article 15.1.4 of the Contract then the handling of consequences of termination of the Contract shall comply with the corresponding provisions in Articles 12.2.2 and 12.3. If the Contract is terminated in accordance with Article 15.1.4 of the Contract then the Parties shall return to each other what they have already received.

15.3. Một bên đơn phương chấm dứt Hợp đồng

Unilateral termination of the Contract by either party:

Nếu một trong Các Bên đơn phương chấm dứt hợp đồng mà trái với quy định của Hợp Đồng này và/hoặc quy định của Pháp Luật thì Bên đơn phương chấm dứt Hợp đồng sẽ chịu phạt hợp đồng, mức phạt là 30% Giá Trị Căn Hộ và phải bồi thường thiệt hại theo quy định của Pháp Luật.

If either Party unilaterally terminates the Contract contrary to provisions of this Contract and/or provisions of Laws, the Party unilaterally terminates the Contract will be subject to a penalty of 30% of the Apartment Value and must compensate for damages according to regulations of the Laws.

Điều 16. Thông báo

Article 16. Notice

16.1. Địa chỉ để Các Bên nhận thông báo của Bên kia được ghi chi tiết tại phần đầu của Hợp Đồng.

The address for the Parties to receive the notice of the other Party are provided in details at the beginning of the Contract.

16.2. Trường hợp Bên Mua có từ 02 (hai) người trở lên, mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp Đồng này có nghĩa là dẫn chiếu đến từng người của Bên Mua. Để thuận tiện, những người thuộc Bên Mua tại đây đồng ý ủy quyền cho người được nêu tên đầu tiên thuộc Bên Mua là người đại diện theo ủy quyền để nhận các thông báo, yêu cầu khiếu nại hoặc thư từ giao dịch với Bên Bán liên quan đến Hợp Đồng này và để thực hiện các quyền, nghĩa vụ quy định tại Hợp Đồng này.

Where the Buyer has 2 (two) or more persons, any reference to the Buyer in this Agreement means referring to each of the Buyer. For convenience, the Buyer herein agrees to authorize the first listed person of the Buyer to be the authorized representative to receive notices, complaints or correspondence with the Seller related to this Contract and to exercise the rights and obligations stipulated in this Contract.

16.3. Hình thức thông báo giữa Các Bên: Thông báo giữa Bên Bán và Bên Mua theo Hợp đồng này sẽ được coi là đã được gửi đến cho bên nhận sau khi thông báo đó đã được gửi đi theo một trong các hình thức sau: Gửi thư bảo đảm, gửi email, gửi SMS, gửi fax hoặc được giao tận tay theo các địa chỉ của Các Bên được ghi ở trên. Bên Bán có trách nhiệm gửi thông báo theo đúng địa chỉ Bên Mua đăng ký và Bên Mua có nghĩa vụ tiếp nhận thông báo và đảm bảo có người ủy quyền tiếp nhận thông báo trong trường hợp Bên Mua không có mặt tại địa chỉ đăng ký. Trường hợp gửi thư bảo đảm, chứng từ của đơn vị chuyển phát thông báo sẽ được coi là bằng chứng hợp lệ đối với việc Bên Bán đã gửi thông báo cho Bên Mua. Việc thay đổi địa chỉ và/hoặc số điện thoại phải được thông báo ngay cho Bên kia bằng văn bản. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm trong trường hợp Bên Bán đã gửi thông báo về đúng địa chỉ Bên Mua đăng ký tại Hợp đồng này nhưng Bên Mua không nhận được thông báo hoặc Bên Mua thay đổi địa chỉ và/hoặc số điện thoại nhưng không thông báo kịp thời cho Bên Bán.

Forms of notice between the Parties: Notice between the Seller and the Buyer under this Contract shall be deemed to be delivered to the receiver after such notice has been sent under one of following means: Secured mail, email, SMS, facsimile, or delivering in person to addresses of the Parties stated above. The Seller is responsible for sending notice to the Buyer's registered address and the Buyer is obliged to receive the notice and to ensure that there is authorized person to receive the notice in case the Buyer is not present at the registered address. In case of secured mail,

document of entity delivering notice shall be deemed valid evidence that the Seller has sent notice to the Buyer. The change of address and/or telephone number shall be notified immediately to the other Party in writing. The Seller will not be responsible in case the Seller sends notice with correct address of Buyer as registered in this Contract but the Buyer does not receive the notice or the Buyer have changed its address and/or telephone number but does not promptly notify Seller.

16.4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp Đồng phải được lập thành văn bản. Các Bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại Điều 16.1, Điều 16.2 và Điều 16.3 của Hợp Đồng và trong thời gian như sau:

Any notice, request, information, claim relating to this Contract has to be made in writing. The Parties agrees that notices, requests, claims shall be deemed to be received if they are sent to correct address, correct receiver, and correct form of notice under Article 16.1, Article 16.2 and Article 16.3 of this Contract and in the time limit as follows:

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

On the sending date in case of delivery in person and there is signature of the person receiving notice;

16.4.2. Vào ngày bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;

On the date the sender receives successful facsimile delivery notice in case of sending through facsimile;

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

On the third day from the date of post office seal in the case of sending a notice by express mail services (regardless of the receiver's information at the signature box of the Buyer (the receiver) on the bill of consignment);

16.4.4. Vào thời điểm thông báo, đề nghị, yêu cầu thanh toán hoặc thư từ giao dịch v.v... đó được nhập vào hệ thống thông tin do Bên Mua đăng ký hợp lệ trong Hợp Đồng (khi Bên Bán gửi cho Bên Mua) hoặc do Bên Bán chỉ định/cung cấp hợp lệ (khi Bên Mua gửi cho Bên Bán) trong trường hợp gửi bằng thư điện tử;

At the time of notice, proposal, payment request or transaction letter, etc., it is input to the information system registered duly by the Buyer in the Contract (when the Seller sends to the Buyer) or appointed/provided duly by the Seller (when the Buyer sends to the Seller) in case of sending by email;

16.4.5. Trong các trường hợp nêu trên, nếu ngày tương ứng rơi vào ngày thứ bảy, chủ nhật hoặc ngày nghỉ lễ theo quy định của Pháp Luật hoặc cơ quan có thẩm quyền thì các thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch v.v... nói trên sẽ được xem như Bên kia nhận được vào ngày làm việc đầu tiên sau ngày đó.

In the above cases, if the corresponding date falls on a Saturday, Sunday or public holiday in accordance with the Laws or a competent Authority, the notice, request, complaint or transaction letter, etc .. will be considered to be received by the other Party on the first working day after that date.

16.4.6. Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, số điện thoại, hình thức và/hoặc tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về địa chỉ, số điện thoại, hình thức và/hoặc tên người nhận thông báo mà bên có thay đổi không thông báo lại cho bên kia biết thì bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

Parties must notify in writing each other if there is a request for change of address, phone number, form and/or name of receiver; if there is a change of address, phone number, form, and/or name of receiver and the Party having such change does not notify such change to the other Party, then the party sending notice shall not be responsible for the fact that the Party having such change does not receive the notice.

Điều 17. Các thỏa thuận khác

Article 17. Other Agreements

17.1. Các Bên xác nhận và đồng ý rằng, trường hợp có sai sót trong việc nhập thông tin, số liệu hoặc sai sót do tính toán, trích dẫn trong quá trình làm Hợp Đồng, Phụ Lục Hợp Đồng, thư thông báo và các văn bản khác có liên quan, mà Bên Bán hoặc Bên Mua chứng minh được thông tin, số liệu, trích dẫn đó là sai theo các điều khoản điều kiện và tinh thần chung của Hợp Đồng, các phụ lục và/hoặc các văn bản, thỏa thuận liên quan mà Các Bên đã ký kết, thống nhất trên thực tế thì Bên kia phải chấp nhận các số liệu, thông tin điều chỉnh.

The Parties acknowledge and agree that, in the case of errors in the input, data or errors due to calculations and quotations in the process of making contract, schedules, notices and other relevant documents, which the Seller or the Buyer have proved that those information, data, and quotations are false in accordance with the terms and conditions, and general spirit of the Contract, schedules and/or documents, and relevant agreement that the Parties have actually signed and agreed on, then the other Party must accept the adjusted data and information.

17.2. Kể từ Ngày Bàn Giao Thực Tế, Bên Mua chịu trách nhiệm mua, duy trì và giải quyết các loại bảo hiểm Căn Hộ theo quy định của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư đính kèm Hợp Đồng và quy định của Pháp Luật.

As of the Actual Handover Date, the Buyer is responsible for purchasing, maintaining and handling all kind of Apartment insurance in accordance with the Apartment Building Internal Rules attached to the Contract and the Laws.

17.3. Bên Mua, thông qua việc ký kết Hợp Đồng này xác nhận rằng Bên Mua đã đọc, hiểu rõ và chấp nhận toàn bộ các điều khoản và điều kiện của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư. Bản Nội Quy Nhà Chung Cư có thể được sửa đổi, bổ sung bởi Hội Nghị Nhà Chung Cư.

The Buyer, by executing this Contract, confirms that the Buyer has read, understood and accepted all terms and conditions of the Apartment Building Internal Rules. The Apartment Building Internal Rules can be amended and supplemented by the Apartment Building Conference.

17.4. Tất cả các quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ của Các Bên trong Hợp đồng này sẽ là quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ ràng buộc đối với Bên kế nhiệm và/hoặc Bên được quyền nhận chuyển nhượng. Trong trường hợp Bên Mua là cá nhân chết hoặc bị Tòa án tuyên bố là đã chết, những người thừa kế của Bên Mua được kế thừa bất kỳ và toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp đồng này.

All rights, benefits, duties, responsibilities and obligations of the Parties in this Contract shall be the rights, benefits, duties, responsibilities and obligations bound to the successor and/or the transferee. In the event that the Buyer, being an individual, dies or is declared dead by the Court, the Buyer's heirs shall inherit any and all rights and obligations of the Buyer under this Contract.

17.5. Nếu Bên Mua làm mất Hợp đồng thì chậm nhất trong thời hạn 02 (hai) ngày kể từ ngày bị mất Hợp Đồng, Bên Mua phải làm đơn trình báo Cơ quan Công an nơi cư trú của Bên Mua về việc Bên Mua làm mất Hợp Đồng và sau đó thông báo ngay bằng văn bản cho Bên Bán (kèm theo xác nhận của Cơ quan Công an). Bên Bán sẽ không ký lại Hợp Đồng cho Bên Mua mà cấp cho Bên Mua 01 bản sao Hợp Đồng này.

If the Buyer loses the Contract then within the period of 02 (two) days from the date of the loss of the Contract, the Buyer must make an application to report to the Public Security Agency where the Buyer resides about the loss of the Contract and then immediately notify the Seller in writing (with confirmation of the Public Security Agency). The Seller will not re-execute the Contract with the Buyer but provide the Buyer with a duly copy of this Contract.

17.6. Trong trường hợp Bên Mua là cá nhân hay hộ gia đình, Bên Mua tại đây đồng ý rằng việc mua Căn Hộ không áp dụng theo Luật Thương Mại của Quốc Hội ngày 14 tháng 6 năm 2005 (hoặc bất kỳ văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế nào tùy từng thời điểm) cho Hợp Đồng này.

In the event that the Buyer is an individual or a household, the Buyer here agrees that the sale and purchase of the Apartment under this Contract is not governed by the Commercial Law of the National Assembly dated 14 June 2005 (or any of its amendment or supplement, replacement from time to time).

17.7. Trong trường hợp một hoặc nhiều Điều, khoản, điểm trong Hợp Đồng bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các Điều, khoản, điểm khác của Hợp Đồng vẫn có hiệu lực thi hành đối với Các Bên. Các Bên sẽ thống nhất sửa đổi các Điều, khoản, điểm bị vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của Pháp Luật và phù hợp với ý chí của Các Bên.

In the event that one or more Article, clauses, points in this Contract are proclaimed by a competent State Authority to be invalid, non-legal binding or unenforceable under the applicable provision of Vietnamese Laws, then other Article, clauses and points of this Contract will remain effective on the Parties. The Parties shall agree to amend the Article, clauses, points that are invalid or non-legal binding or unenforceable in accordance with Vietnamese Laws and in accordance with the will of the Parties.

Điều 18. Giải quyết tranh chấp

Article 18. Dispute Resolution

Trường hợp Các Bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp Đồng thì Các Bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn 60 (sáu mươi) ngày, kể từ ngày một trong Các Bên thông báo bằng văn bản cho bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được thương lượng giải quyết thì một trong Các Bên có quyền yêu cầu Toà án giải quyết theo quy định của Pháp Luật Việt Nam.

In case the Parties have dispute arising from or in connection with this Contract, then the Parties shall discuss to resolve through negotiation. Within 60 (sixty) days, from the date a Party notifies in writing to the other Party of the arising dispute which is not resolved by negotiation then one of the Parties can request the competent Court to settle the dispute pursuant to Vietnamese Laws.

Điều 19. Hiệu lực của Hợp Đồng

Article 19. Validity of the Contract

19.1. Hợp Đồng có hiệu lực kể từ ngày ký và có hiệu lực ràng buộc Bên Mua và Các Bên kế thừa của Bên Mua trên cơ sở nhận chuyển nhượng Hợp Đồng, hoặc nhận chuyển nhượng Căn Hộ, tặng cho, để thừa kế hoặc các hình thức chuyển quyền sở hữu Căn Hộ khác theo quy định của Pháp Luật.

The Contract is effective from the date of signing and is binding on the Buyer and the Buyer's successors on the basis of the assignment of the Contract, or the assignment of the Apartment, gift, inheritance or other methods of transferring ownership of Apartment in accordance with the Laws.

19.2. Trong trường hợp Bên Mua có từ 02 người trở lên, mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp đồng này có nghĩa là dẫn chiếu đến từng người trong số họ. Toàn bộ nghĩa vụ, trách nhiệm của Bên Mua quy định theo Hợp đồng này là nghĩa vụ, trách nhiệm chung và liên đới. Vì vậy, Bên Bán sẽ không buộc phải xác định nghĩa vụ cá nhân của từng người thuộc Bên Mua nhưng Bên Bán có thể yêu cầu từng người thuộc Bên Mua thực hiện toàn bộ nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp đồng mua bán này một cách độc lập. Để thuận tiện, những người thuộc Bên Mua tại đây sẽ ủy quyền cho người được nêu tên đầu tiên thuộc Bên Mua nêu tại Hợp đồng này là người đại diện theo ủy quyền ("Người Được Ủy Quyền") để thực hiện các giao dịch với Bên Bán liên quan đến Căn Hộ và mọi hành động của Người Được Ủy Quyền sẽ ràng buộc tất cả người/ những người thuộc Bên Mua mà không cần có sự chấp thuận riêng rẽ của từng người. Tuy nhiên, không ảnh hưởng đến việc ủy quyền này, mọi văn bản giấy tờ cần phải có chữ ký của Bên Mua thì văn bản giấy tờ đó đều phải được từng người Bên Mua ký.

In the case where the Buyer has two or more persons, all references to the Buyer in this Contract are referring to each of them. The entire obligations and responsibilities of the Buyer pursuant to this Contract are general and joint obligations and responsibilities. Therefore, the Seller will not be obliged to determine the individual obligations of each of the Buyer, but the Seller may require each of the Buyer to independently fulfill all of the Buyer's obligations under this Contract. For convenience, all of the Buyer will authorize the first listed person of the Buyer in this Contract to be the authorized representative ("Authorized Representative") to perform transactions with the Seller in relation to the Apartment and all actions of the Authorized Representative shall be binding all of the Buyer without separate consent of each of the Buyer. However, without prejudice to this

authorization, all written documents which require to be signed by the Buyer must be signed by each of the Buyer.

19.3. Hợp Đồng được lập thành 04 bản và có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 bản, Bên Bán giữ 03 bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua

This Contract shall be made in 04 copies and have the same value, the Buyer shall keep 01 copy, the Seller shall keep 03 copies to archive, implement procedures to pay tax, charge and to issue Certificate for the Buyer.

Hợp đồng này được làm bằng tiếng Việt và tiếng Anh, bản tiếng Việt của Hợp đồng này sẽ được ưu tiên áp dụng nếu có sự khác nhau giữa bản tiếng Việt và bản tiếng Anh.

This Contract is made in Vietnamese and English, the Vietnamese version of this Contract shall prevail if there is any inconsistency between the Vietnamese version and the English version.

19.4. Các phụ lục đính kèm Hợp Đồng và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Các Bên là nội dung không tách rời Hợp Đồng và có hiệu lực thi hành đối với Các Bên.

The schedules attached to the Contract and the amendments and supplements made by the Parties are integral parts of this Contract and have applicable effect on the Parties.

19.5. Trong trường hợp Các Bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp Đồng thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả Các Bên./.

In case the Parties agree to amend contents of this Contract then the amendments must be made in writing and executed by the Parties./.

BÊN MUA ***THE BUYER***	**ĐẠI DIỆN BÊN BÁN** ***FOR AND ON BEHALF OF THE SELLER***
GONG SHENGHUA	M.S.D.N: 0105747310 - C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC HẢI ĐĂNG Q. BA ĐÌNH - TP. HÀ NỘI TỔNG GIÁM ĐỐC Đặng Xuân Tâm