

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ **APARTMENT SALE CONTRACT**

Số: D022002/HĐMB/BDR

No: D022002/HĐMB/BDR

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

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

Giữa

Between

BÊN BÁN

The SELLER

**CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ KINH DOANH
BẤT ĐỘNG SẢN HÀ NỘI
HANOI REAL ESTATE BUSINESS AND SERVICES
JOINT STOCK COMPANY**

Và

and

BÊN MUA

The BUYER

ÔNG LEE, FANG - JUNG

MR. LEE, FANG - JUNG

Hà Nội, ngày 30 tháng 06 năm 2023

Hanoi, dated on 30/06/2023



Lee

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

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

Hà Nội, ngày 30 tháng 06 năm 2023

Ha Noi, date on 30/06/2023

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ
APARTMENT SALE CONTRACT

Số: D022002/HĐMB/BDR

No.: D022002/HĐMB/BDR

CĂN CỨ:

PURSUANT TO:

- Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015 của Quốc hội Nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam;
The Civil Code No. 91/2015/QH13 dated 24/11/2015 of the National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam;
- Luật Kinh doanh Bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014 của Quốc hội Nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam;
Law on Real Estate Trading No. 66/2014/QH13 dated 25/11/2014 of the National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam;
- Luật Nhà Ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014 của Quốc hội Nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam;
Law on Housing No. 65/2014/QH13 dated 25/11/2014 of the National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam;
- Luật Bảo vệ người tiêu dùng số 59/2010/QH12 ngày 17/11/2010 của Quốc hội Nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam;
Law on Protection of Consumer rights 59/2010/QH12 dated 17/11/2010 of the National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam;
- Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ hướng dẫn Luật nhà ở; sửa đổi bổ sung theo Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021;
Decree No. 99/2015/NĐ-CP dated 20/10/2015 of the Government guiding the Law on housing; amended, supplemented by Decree No. 30/2021/NĐ-CP dated 26/3/2021;
- Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
Decree No. 02/2022/NĐ-CP dated 06/01/2022 of the Government guiding the implementation

- of certain articles of the Law on Real Estate Trading;*
- Nghị định số 99/2011/NĐ-CP ngày 27/10/2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;
Decree No. 99/2011/NĐ-CP dated 27/10/2011 of the Government stipulating the details and guiding the implementation of certain articles of the Law on Protection of Consumer rights;
 - Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/06/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; sửa đổi bổ sung theo thông tư 07/2021/TTBXD ngày 30/6/2021;
Circular No. 19/2016/TT-BXD dated 30/06/2016 of the Ministry of Construction guiding certain contents of the Law on Housing and Decree No. 99/2015/NĐ-CP dated 20/10/2015 of the Government stipulating the details and guiding the implementation of certain articles of the Law on Housing; amended, supplemented by Circular No. 07/2021/TTBXD dated 30/6/2021;
 - Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư; sửa đổi, bổ sung theo các Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016; Thông tư 06/2019/TT-BXD ngày 31/10/2019; Thông tư 07/2021 ngày 30/6/2021;
Circular No. 02/2016/TT-BXD dated 15/02/2016 of the Ministry of Construction promulgating the Regulations for monitoring, managing Apartment buildings; amended, supplemented by Circular No. 28/2016/TT-BXD dated 15/12/2016; Circular 06/2019/TT-BXD dated 31/10/2019; Circular 07/2021 dated 30/6/2021;
 - Văn bản số 8836/SXD-QLN ngày 27/09/2019 của Sở Xây dựng Thành phố Hà Nội về việc đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai;
Document No. 8836/SXD-QLN dated on September 27th, 2019 of the Ministry of Construction of Hanoi city on the satisfaction of the conditions to sell off-plan houses;
 - Các Quyết định/Văn bản liên quan đến tính pháp lý của Dự án được cơ quan có thẩm quyền cấp, bao gồm:
Decisions/Documents relating to the legality of the Project issued by competent authorities, which include:
- + Cam kết bảo lãnh ngày 02/03/2021 của Ngân hàng TMCP Đông Nam Á.
Guarantee commitment dated on March 2nd, 2021 of the Southeast Asia Commercial Joint Stock Bank;
 - + Giấy Chứng nhận đầu tư số 01121001761 ngày 19/12/2014 về việc được phép thực hiện dự án đầu tư Công trình hỗn hợp dịch vụ, văn phòng và nhà ở tại lô số 1, ô đất 4.1-CC đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội cấp cho Công ty Cổ phần Dịch vụ và Kinh doanh Bất động sản Hà Nội.
Investment Certificate No. 01121001761 dated on December 19th, 2014 regarding permission to perform Project of Complex building of service, office and residence at lot 1, land plot 4.1CC, Le Van Luong Street, Nhan Chinh ward, Thanh Xuan district, Hanoi issued to Hanoi Real-Estate Business and Services Joint Stock Company;

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

Pursuant to the needs and capabilities of Parties.

Các Bên dưới đây gồm:

Parties below include:

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

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN HÀ NỘI
HANOI REAL ESTATE BUSINESS AND SERVICES JOINT STOCK COMPANY**

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

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

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

Họ và tên : LEE, FANG - JUNG

Full name : LEE, FANG - JUNG

Thẻ căn cước công dân/Hộ chiếu số : 310960198 cấp ngày 02/04/2015 tại Ministry of Foreign Affairs

ID Card/Passport No : 310960198 issued on 02/04/2015 by Ministry of Foreign Affairs

Địa chỉ liên hệ : Số 2 đường Phạm Văn Bạch, Phường Yên Hoà, Q.Cầu Giấy, TP.Hà Nội

Contact address : No 2 Pham Van Bach, Yen Hoa, Cau Giay, Ha Noi

Điện thoại : 886931063887

Telephone : 886931063887

Email : jackyflee0412@gmail.com; pm@vietnamtophouse.vn

*Hai Bên đồng ý ký kết bản Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư này với các điều, khoản sau đây:
Parties agree to mutually enter into this Apartment Sale Contract with the following articles, clauses:*

Điều 1. Giải thích từ ngữ

Article 1. Definitions

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

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

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

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

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

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

3. **“Hợp đồng”** là Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư này và toàn bộ các phụ lục, tài liệu đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp đồng này do các bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp đồng này.
“Contract” means this Apartment Sale Contract and all its appendices and attached documents as well as any written amendments and supplements to this Contract made and signed by the parties during the performance of this Contract.
4. **“Giá bán căn hộ”** là tổng số tiền bán Căn hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp đồng này
“Apartment selling price” is the total selling price of the Apartment as determined in Article 3 of this Contract.
5. **“Bảo hành nhà ở”** là việc Bên bán căn hộ chung cư thực hiện trách nhiệm bảo hành Căn hộ chung cư theo quy định của Điều 20 Luật Kinh doanh bất động sản để khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng Căn hộ gây ra trong khoảng thời gian bảo hành theo quy định của Pháp luật nhà ở, pháp luật xây dựng và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này.
“Housing warranty” means that the Seller of the Apartment assume the responsibility to provide the Apartment warranty according to the provisions of Article 20 of the Law on Real Estate Trading in order to remedy, repair or replace the items listed in Article 9 of this Contract when they are damaged, defective or operated abnormally and not caused by the fault of the Apartment user during the warranty period as prescribed by the Law on Housing, Law on Construction and pursuant to this Contract.
6. **“Diện tích sàn xây dựng căn hộ”** là diện tích sàn xây dựng của Căn hộ bao gồm cả phần diện tích ban công và lô gia gắn liền với Căn hộ đó được tính từ tim tường bao, tường ngăn Căn hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn hộ.
“Construction floor area of the apartment” is the construction floor area of the Apartment, including the area of the balcony and the loggia attached to the Apartment, calculated from the center of the surrounding walls, dividing walls of the Apartment, including the floor area with columns, technical boxes located inside the Apartment.
7. **“Diện tích sử dụng căn hộ”** là diện tích sàn xây dựng được tính theo kích thước thông thủy của Căn hộ: bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn hộ và diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn hộ đó; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các Căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn hộ. Khi tính diện tích ban công, lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn, tường hợp ban công, lô gia có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ đã được phê duyệt (kích thước thông thủy là kích thước được đo đến mép trong của lớp hoàn thiện tường/vách/đổ kính/lan can sát mặt sàn (không bao gồm các chi tiết trang trí nội thất như ốp chân tường/gờ/phào....)); diện tích sử dụng Căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua Căn hộ.
“Apartment usable area” is the construction floor area calculated according to the clearance dimensions of the Apartment: including the area of walls separating the rooms inside the Apartment and the area of balconies and loggias attached to the Apartment; excluding the surrounding walls, dividing walls of the Apartments and the floor area with columns and technical boxes located inside the Apartment. When calculating the area of the balcony or loggia, the entire floor area is calculated. In case the balcony or loggia has a common wall area, the calculations shall be made from the inner edge of the common wall which is clearly shown in the approved floor plan drawing of the apartment (clearance dimensions are the dimensions measured to the inside edge of completion layer of the wall/glass transom/banister

close to the floor (excluding interior decoration details such as skirting boards/ledges/moldings.....)); The Apartment usable area is recorded in the Certificate issued to the Buyer of the Apartment.

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

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

9. **“Phần sở hữu riêng của Bên bán”** là các phần diện tích bên trong và bên ngoài Nhà chung cư và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với các phần diện tích đó nhưng Bên bán không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên bán không phân bổ giá trị vốn đầu tư của phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán Căn hộ; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên bán theo quy định của Luật Nhà ở.

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

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

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

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

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

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

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

13. **“Bảo trì Nhà chung cư”** là việc duy tu, bảo dưỡng nhà ở theo định kỳ và sửa chữa khi có hư hỏng nhằm duy trì chất lượng Nhà chung cư; hoạt động bảo trì Nhà chung cư bao gồm việc

kiểm tra, quan trắc, kiểm định chất lượng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa định kỳ và sửa chữa lớn phần xây dựng Nhà chung cư; kiểm tra, duy trì hệ thống an toàn phòng cháy, chữa cháy; thay thế các linh kiện hoặc các thiết bị sử dụng chung của tòa nhà, cụm Nhà chung cư.
"Maintenance of Apartment Building" means periodic maintenance and repairs of houses and repairs when there is damage in order to maintain the quality of the Apartment Building; Maintenance activities of the Apartment Building include inspection, monitoring, quality assurance, minor repairs, periodic repairs and major repairs of the construction of the Apartment Building; inspect and maintain the fire prevention and fighting safety system; replace components or equipment for common use of the building, Apartment complex.

14. **"Bản nội quy Nhà chung cư"** là bản nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư kèm theo Hợp đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội nghị Nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở.

"Apartment Building Internal Regulations" means the internal regulations on management and use of the Apartment Building attached to this Contract and all amendments and supplements passed by the Apartment Building Conference during the management and use of the houses.

15. **"Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư"** là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà chung cư sau khi Nhà chung cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.

"Apartment Building Management and Operation Unit" means an organization or enterprise that has the function and capacity to perform the management and operation of the Apartment Building after the Apartment Building is completed and put into use.

16. **"Giấy chứng nhận"** là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên mua Căn hộ theo quy định của Pháp luật đất đai.

"Certificate" means the Certificate of land use rights and ownership of houses and other land-attached assets issued by the competent state agency to the Buyer of the Apartment in accordance with the Land Law.

17. **"Dự án"** là Dự án Công trình hỗn hợp dịch vụ, văn phòng và nhà ở tại lô số 1, ô đất 4.1CC đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội do Công ty Cổ Phần Dịch vụ và Kinh doanh Bất động sản Hà Nội làm Chủ đầu tư.

"Project" is the Project of Complex building of service, office and residence at lot 1, land plot 4.1CC, Le Van Luong Street, Nhan Chinh ward, Thanh Xuan district, Hanoi with Hanoi Real Estate Business and Services Joint Stock Company as the Investor.

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

"Force majeure event" means an objectively occurring event that either Party or the Contracting Parties cannot foresee and cannot overcome in order to perform its obligations under the Contract, despite having taken all necessary measures within its ability. Cases that are considered force majeure events are specifically agreed upon by the parties in Article 14 of the Contract.

19. **"Pháp luật"** là các văn bản quy phạm Pháp luật có hiệu lực theo quy định của pháp luật Nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam mà các Bên thỏa thuận áp dụng để điều chỉnh Hợp đồng này hoặc có liên quan đến Hợp đồng này và các quy định không nêu tại Hợp đồng này nhưng các Bên buộc phải tuân thủ theo quy định của Pháp luật Việt Nam.

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

20. **"Ngày làm việc"** là bất kỳ ngày nào trừ thứ Bảy, chủ Nhật và các ngày nghỉ lễ, tết theo quy định của Pháp luật.

"Business Day" means any day excluding Saturday, Sunday and public holidays, Tet holidays pursuant to the Law.

21. **"Ngày bàn giao thực tế"** là ngày các Bên ký kết Biên bản bàn giao Căn hộ hoặc ngày Bên mua được coi là chính thức nhận bàn giao Căn hộ theo quy định tại Hợp đồng.

"Actual handover date" is the date the Parties sign the Minutes of handing over the Apartment or the date the Buyer is considered to have officially taken over the Apartment according to the provisions of the Contract.

22. **"Biên bản bàn giao Căn hộ"** là Biên bản được ký kết giữa Bên bán và Bên mua hoặc người đại diện theo ủy quyền của Bên mua để xác nhận việc giao nhận Căn hộ theo quy định của Hợp đồng.

"Minutes of Apartment Handover" means the Minutes signed between the Seller and the Buyer or the Buyer's authorized representative to confirm the handover of the Apartment in accordance with the provisions of the Contract.

23. **"Chủ đầu tư"** là Công ty Cổ Phần Dịch vụ và Kinh doanh Bất động sản Hà Nội (Bên bán).

"Investor" means Hanoi Real Estate Business and Services Joint Stock Company (Seller).

Điều 2. Đặc điểm của Căn hộ mua bán

Article 2. Specifications of the Apartment for sale

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

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

1. Đặc điểm của Căn hộ mua bán:

Specifications of Apartment for sale:

a) Căn hộ số: D022002 tại tầng (tầng có Căn hộ): 20, Công trình hỗn hợp dịch vụ, văn phòng và nhà ở tại lô số 1, ô đất 4.1CC đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Apartment No.: D022002 on 20 floor (floor with the Apartment), Complex building of service, office and residence at lot 1, land plot 4.1CC, Le Van Luong Street, Nhan Chinh ward, Thanh Xuan district, Hanoi.

b) Diện tích sử dụng Căn hộ là: 144,11 m². Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại khoản 7 Điều 1 của Hợp đồng này và là căn cứ để tính tiền mua Căn hộ quy định tại Điều 3 của Hợp đồng này;

The Apartment usable area is: 144,11 m². This area is calculated according to the clearance dimensions (collectively referred to as the clearance area) according to the provisions of Clause 7 Article 1 of this Contract and is the basis for calculating the selling price of the Apartment specified in Article 3 of this Contract;

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

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

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

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

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

- c) Diện tích sàn xây dựng là: 152,44 m². Diện tích này được xác định theo quy định tại khoản 6 Điều 1 của Hợp đồng này;

Construction floor area is: 152,44 m². This area is determined pursuant to the provisions in clause 6 Article 1 of this Contract;

- d) Mục đích sử dụng Căn hộ: để ở.

Usage purpose of the Apartment: for residence.

- e) Năm dự kiến hoàn thành xây dựng: **Dự kiến Quý IV/2023**

Expected year of completion of construction: Expected in 4th Quarter of 2023

2. Đặc điểm về đất xây dựng Nhà chung cư có Căn hộ nêu tại khoản 1 Điều này:

Specifications of the construction ground of the Apartment Building with the Apartment mentioned in clause 1 of this Article:

- a) Lô số 1, ô đất 4.1CC đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Lot 1, land plot 4.1CC, Le Van Luong Street, Nhan Chinh ward, Thanh Xuan district, Hanoi

- b) Tờ bản đồ số: Theo thông tin ghi nhận tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ692174 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 03/03/2008.

Map No.: According to the information recorded in the Land use right certificate No AĐ692174 issued by People's Committee of HaNoi city on 03/03/2008.

- c) Diện tích đất sử dụng chung: 8004 m².

Common-use land area: 8004 m².

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

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

- a) Hồ sơ, giấy tờ về đất đai: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD692174 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 03/03/2008.
Dossier, papers regarding the land: Land use right certificate No AD692174 issued by People's Committee of HaNoi city on 03/03/2008.
- b) Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng: Giấy phép xây dựng số 16/GPXD-SXD do Sở Xây Dựng thành phố Hà Nội cấp ngày 16/03/2016.
Dossier, papers regarding construction: Construction permits No 16/GPXD-SXD issued by HaNoi Department of Construction on 16/03/2016.
- c) Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư Dự án: Giấy chứng nhận đầu tư số 01121001761 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 19/12/2014.
Dossier, papers regarding the Project investment: Investment Certificate No 01121001761 issued by People's Committee of HaNoi city on 19/12/2014.
- d) Các thông tin, giấy tờ khác:
Other information, papers:
 - + Cam kết bảo lãnh ngày 02/03/2021 của Ngân hàng TMCP Đông Nam Á.
Guarantee commitment dated on March 2nd, 2021 of the Southeast Asia Commercial Joint Stock Bank;
 - + Văn bản số 8836/SXD-QLN ngày 27/09/2019 của Sở Xây dựng Thành phố Hà Nội về việc đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai.
Document No. 8836/SXD-QLN dated on September 27th, 2019 of the Ministry of Construction of Hanoi city on the satisfaction of the conditions to sell off-plan houses;

4. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Căn hộ: Đang thi công xây dựng theo tiến độ Dự án.

Status of infrastructure works and services related to the Apartment: In the course of construction according to the Project progress.

5. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà, công trình xây dựng (nếu có): theo Nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm Hợp đồng này.

Restrictions on ownership, usage of the house, construction works (if any): according to internal rules of management and use of apartments attached to this Contract.

6. Các thông tin khác (nếu có): -/-

Other information (if any): -/-

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

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

1. Giá bán Căn hộ:

Apartment selling price:

- a) Giá bán Căn hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m² Diện tích sử dụng Căn hộ (x) với tổng Diện tích sử dụng Căn hộ mua bán; cụ thể là: 144,11 m² sử dụng (x) 66.299.318 đồng/1 m² sử dụng = 9.554.394.649 đồng. (Bằng chữ: **Chín tỷ, năm trăm năm mươi bốn triệu, ba trăm chín mươi bốn nghìn, sáu trăm bốn mươi chín đồng.**).

The Apartment selling price is calculated according to the formula taking the unit price of 01 m² of the Apartment usable area (x) with the total Apartment usable area for sale; specifically: 144,11 m² of usable area (x) 66.299.318 dong/1 m² of usable area = 9.554.394.649 dong. (In words: Nine billion five hundred and fifty four million three hundred and ninety four thousand six hundred and forty nine dongs).

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

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

- Giá bán (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất) là: **8.542.855.574** đồng (Bằng chữ: **Tám tỷ, năm trăm bốn mươi hai triệu, tám trăm năm mươi lăm nghìn, năm trăm bảy mươi bốn đồng.**)

Selling price (value of land use rights, land use levy included) is: 8.542.855.574 dong (In words: Eight billion five hundred and forty two million eight hundred and fifty five thousand five hundred and seventy four dongs)

- Thuế giá trị gia tăng: **840.681.963** đồng; khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của Pháp luật. (Bằng chữ: **Tám trăm bốn mươi triệu, sáu trăm tám mươi một nghìn, chín trăm sáu mươi ba đồng.**)

Valued added tax: 840.681.963 dong; this tax amount does not calculate on the land use levy submitted to the State pursuant to provisions of Law. (In words: Eight hundred and forty million six hundred and eighty one thousand nine hundred and sixty three dongs)

- Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư bằng 2% Giá bán Căn hộ (kinh phí này được tính trước thuế) là: **170.857.112** đồng. (Bằng chữ: **Một trăm bảy mươi triệu, tám trăm năm mươi bảy nghìn, một trăm mười hai đồng.**)

The Maintenance fee of the shared ownership area of the Apartment Building is equal to 2% of the Apartment selling price (this expense is calculated before tax) is: 170.857.112 dong. (In words: One hundred and seventy million eight hundred and fifty seven thousand one hundred and twelve dongs)

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

- Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí theo quy định của Pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên mua chịu trách nhiệm thanh toán;

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

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

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

- Kinh phí quản lý vận hành Nhà chung cư hàng tháng. Kể từ ngày bàn giao Căn hộ cho Bên mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng này, Bên mua có trách nhiệm thanh toán kinh phí quản lý vận hành Nhà chung cư theo thỏa thuận tại Hợp đồng này;

Monthly management and operation expenses of the Apartment Building. From the date of handing over the Apartment to the Buyer as agreed in Article 8 of this Contract, the Buyer is responsible for paying the expenses for management and operation of the Apartment Building

as agreed in this Contract;

- Giá trị phần Diện tích sử dụng Căn hộ chênh lệch vượt quá 1% (một phần trăm) giữa Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế được đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn hộ so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng được quy định tại Khoản 5 Điều này.

Value of the difference in the Apartment usable area exceeding 1% (one percent) between the actual Apartment usable area measured at the time of handing over the Apartment and the Apartment usable area stated in the Contract specified in Clause 5 of this Article.

- c) Hai bên thống nhất kể từ ngày bàn giao Căn hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn hộ đã mua thì Bên mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán kinh phí quản lý, vận hành Nhà chung cư hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp, ... cho nhà cung cấp dịch vụ.

Parties agree that from the date of handing over the Apartment and throughout the term of ownership and use of the purchased Apartment, the Buyer must fulfil financial obligations according to current regulations, pay monthly management and operation expenses of the Apartment Building and other service fees originating from the use of utilities such as: gas, electricity, water, telephone, cable television, ... for the Service Provider.

- 2. Phương thức thanh toán tiền mua: thanh toán bằng tiền Việt Nam, bằng tiền mặt hoặc thông qua ngân hàng theo quy định Pháp luật.

Payment method for the selling price: payment in Vietnamese dong, in cash or through a bank in accordance with the Law.

- 3. Thời hạn thanh toán:

Payment schedule:

Stt No.	Tiến độ Progress	Tỷ lệ thanh toán Payment rate	Thời hạn Schedule	Số tiền thanh toán Payment amount
1	Thanh toán lần 1 First payment installment	10% Giá bán Căn hộ (đã bao gồm thuế VAT không bao gồm kinh phí bảo trì) 10% of the Apartment selling price (including VAT and excluding maintenance expensefee)	Ngay khi ký Hợp đồng và trong vòng 10 ngày kể từ ngày ký thỏa thuận đặt cọc. Ngày ký Hợp đồng là ngày Bên mua thanh toán đủ 10% Giá bán Căn hộ (đã bao gồm thuế VAT) và trong mọi trường hợp không chậm hơn ngày theo thông báo của Bên bán Immediately upon signing the Contract and within 10 days from the date of signing the deposit agreement. Contract signing date is the date the Buyer fully pays 10% of the Apartment selling price (VAT included) and in any case no later than the date notified by the Seller	938.353.754
2	Thanh toán lần 2 2 nd payment installment	30% Giá bán Căn hộ (đã bao gồm thuế VAT)	Chậm nhất ngày 03/07/2023 No later than 03/07/2023	2.815.061.261

		không bao gồm kinh phí bảo trì) 30% of the Apartment selling price (including VAT and excluding maintenance fee)		
3	Thanh toán lần 3 3 rd payment installment	30% Giá bán Căn hộ (đã bao gồm thuế VAT không bao gồm kinh phí bảo trì) 30% of the Apartment selling price (including VAT and excluding maintenance fee)	Chậm nhất ngày 02/08/2023 No later than ..02/08/2023	2.815.061.261
4	Thanh toán lần 4 4 th payment installment	25% Giá bán Căn hộ (đã bao gồm thuế VAT) và thuế VAT của 5% Giá bán Căn hộ còn lại + 100% Kinh phí bảo trì 25% of the Apartment selling price (VAT included) and 5% VAT on the remaining amount of the Apartment selling price + 100% of maintenance fee	Khi nhận bàn giao Căn hộ theo Thông báo của Bên bán, dự kiến Quý IV/2023. When the Apartment is handed over pursuant to the Announcement of Seller, expected in 4 th Quarter of 2023.	2.558.775.594
5	Thanh toán lần 5 5 th payment installment	5% Giá bán Căn hộ (không bao gồm thuế VAT) 5% of the Apartment selling price (VAT excluded)	Khi Bên bán thông báo bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất hoặc khi Bên bán bàn giao Hồ sơ pháp lý theo quy định tại Điểm i Khoản 2 điều 5 hoặc Điểm n Khoản 2 Điều 6 của Hợp đồng (trong	427.142.779

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

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

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

- a) Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư do Bên mua thanh toán được quy định chi tiết tại Khoản 3 Điều này. Các Bên thống nhất rằng, Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư tại điều này là tạm tính và sẽ được điều chỉnh lại theo Giá bán Căn hộ tại thời điểm bàn giao.
Expense for maintenance of shared ownership area of the Apartment Building paid by the Buyer are specified in details in Clause 3 of this Article. The Parties agree that the Maintenance Fee for the shared ownership area of the Apartment Building in this article is only an estimate and will be adjusted according to the Apartment selling price at the time of handing over.
- b) Quản lý và sử dụng Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư:
Management and use of Maintenance fee for the shared ownership area of the Apartment Building:
- Trong thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày thu kinh phí của Bên mua, Bên bán có trách nhiệm gửi vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm mở tại Ngân hàng TMCP Đông Nam Á – Chi nhánh Láng Hạ để tạm quản lý kinh phí này và thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có Nhà chung cư biết.
Within 07 (seven) days from the date of collection of expense from the Buyer, the Seller is responsible for transferring such amount into the savings account opened at Southeast Asia Commercial Joint Stock Bank – Lang Ha Branch to temporarily manage this funding and notify the provincial housing management agency where the Apartment is located.
 - Trong thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày Ban Quản trị Nhà chung cư được thành lập, Bên bán sẽ chuyển giao kinh phí bảo trì bao gồm cả lãi tiền gửi cho Ban Quản trị để thực hiện quản lý, sử dụng theo quy định của Luật Nhà ở và có thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh biết.
Within 07 (seven) days from the date of establishment of the Apartment Building Management Board, the Seller shall transfer the maintenance fee including the interest to the Management Board for management and use in accordance with the provisions of the Law on Housing and notify the provincial housing management agency.
 - Kinh phí bảo trì này chỉ được sử dụng để bảo trì các phần sở hữu chung của Nhà chung cư, không được sử dụng cho việc quản lý vận hành Nhà chung cư và các mục đích khác.

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

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

- a) Căn cứ quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 2 của Hợp đồng, tại thời điểm bàn giao Căn hộ, nếu Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế chênh lệch vượt quá 1% (một phần trăm) so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng thì Giá bán Căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo Diện tích sử dụng Căn hộ đo đạc thực tế khi bàn giao Căn hộ. Theo đó, giá trị điều chỉnh của Diện tích sử dụng Căn hộ (chưa bao gồm thuế GTGT và kinh phí bảo trì) sẽ được tính theo công thức sau đây:

Pursuant to the provisions in Point b, Clause 1, Article 2 of the Contract, at the time of handing over the Apartment, if the actual Apartment usable area exceeds 1% (one percent) compared to the Apartment usable area stated in the Contract, the Apartment selling price will be adjusted according to the actual Apartment usable area measured when handing over the Apartment. Accordingly, the adjusted value of the Apartment usable area (excluding VAT and maintenance fee) shall be calculated according to the following formula:

- [Giá trị điều chỉnh của Giá bán Căn hộ = Đơn giá 1m² x phần Diện tích sử dụng Căn hộ chênh lệch]
[Adjustment value of the Apartment selling price = Unit price for 1m² x difference in the Apartment usable area]

(Đơn giá 1m² quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 3 của Hợp đồng này.

Unit price for 1m² is stipulated in Point a Clause 1 Article 3 of this Contract).

- b) Trường hợp Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế lớn hơn Diện tích sử dụng Căn hộ quy định tại Hợp đồng này và Diện tích chênh lệch vượt quá 1% (một phần trăm): Bên mua sẽ thanh toán cho Bên bán Giá trị điều chỉnh trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày các Bên ký Biên bản bàn giao Căn hộ.

In case the actual Apartment usable area is larger than the Apartment usable area specified in this Contract and the difference exceeds 1% (one percent): The Buyer shall pay the Seller the Adjustment Value within 10 (ten) days from the date Parties sign the Minutes of handing over the Apartment.

- c) Trường hợp Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế nhỏ hơn Diện tích sử dụng Căn hộ quy định tại Hợp đồng này và Diện tích chênh lệch vượt quá 1% (một phần trăm): Bên bán sẽ thanh toán cho Bên mua Giá trị điều chỉnh trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày các bên ký Biên bản bàn giao Căn hộ.

In case the actual Apartment usable area is smaller than the Apartment usable area specified in this Contract and the difference exceeds 1% (one percent): The Seller will pay the Buyer the Adjustment Value within 10 (ten) days from the date Parties sign the Minutes of handing over the Apartment.

6. **Phương thức thanh toán:** các khoản tiền Bên mua thanh toán cho Bên bán được thực hiện bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức trả bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản:

Payment method: the amounts paid by the Buyer to the Seller are made in Vietnamese Dong through cash payment or bank transfer:

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

b) Chuyển khoản vào tài khoản:
Bank transfer:

Tên tài khoản: **Công ty Cổ phần Dịch vụ và Kinh doanh Bất động sản Hà Nội**
Account name: Hanoi Real-Estate Business and Services Joint Stock Company

Số tài khoản: **01100018000784**
Account No.: 01100018000784

Ngân hàng: **TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Láng Hạ**
Bank: Southeast Asia Commercial Joint Stock Bank – Lang Ha Branch

SWIFT code: **SEAVNVX**

c) Thời điểm xác định Bên mua đã thanh toán tiền là thời điểm Bên bán xuất phiếu thu về khoản tiền đã nhận thanh toán của Bên mua hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên bán. Phí thực hiện việc chuyển khoản sẽ do Bên mua chịu.

The time to determine that the Buyer has paid the money is the time the Seller issues a receipt for the amount received from the Buyer or the transfer amount is credited to the Seller's account. The fee for making the transfer shall be borne by the Buyer.

- Ngày được sử dụng trong các tiến độ thanh toán nêu trên (đối với những tiến độ được phép xác định theo ngày tháng) được hiểu là ngày bình thường (tức bao gồm cả ngày thứ 7, chủ nhật nhưng không bao gồm các ngày nghỉ lễ, nghỉ tết theo quy định của Pháp luật Việt Nam).
The date used in the above payment schedule (for those that are allowed to be determined by date) is understood as a normal day (which includes Saturday, Sunday but excludes public holidays and Tet holidays in accordance with Vietnamese Law).

- Tỷ lệ thanh toán tương ứng với tỷ lệ phần trăm (%) Giá bán Căn hộ đã bao gồm thuế VAT.
The payment rate corresponds to the percentage (%) of the Apartment selling price with VAT included.

- Khoản đặt cọc (nếu có) sẽ được khấu trừ vào số tiền thanh toán Đợt 1.
The deposit (if any) shall be deducted from the First payment installment amount.

- Đối với mỗi đợt thanh toán, Bên bán sẽ cấp hóa đơn cho Bên mua xác nhận số tiền đã nhận được.
For each payment installment, the Seller shall issue an invoice to the Buyer confirming the amount received.

- Phần diện tích chênh lệch (nếu có) được thanh toán theo thỏa thuận tại Điều này.
The area difference (if any) shall be paid pursuant to the agreement in this Article.

- Bên mua có trách nhiệm thu xếp tài chính để đảm bảo việc thanh toán đầy đủ khi các điều kiện thanh toán nêu trên được đáp ứng trên thực tế hoặc theo Thông Báo của Bên bán hoặc theo quy định của Hợp đồng.

The Buyer is responsible for making financial arrangements to ensure full payment when the above payment conditions are met in reality or in accordance with the Seller's Notice or in accordance with the provisions of the Contract.

Điều 4. Chất lượng công trình nhà ở

Article 4. Quality of the apartment building

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

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

2. Tiến độ xây dựng: Hai bên thống nhất Bên bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây:

Construction progress: Parties agree that Seller is responsible for implementing the construction of the apartment building according to the agreed schedule below:

- a) Giai đoạn 1: Đã hoàn thành cất nóc

Phase 1: Finished topping out

- b) Giai đoạn 2: Bàn giao Căn hộ: Dự kiến Quý IV/2023

Phase 2: Handing over the Apartment: Expected in 4th Quarter of 2023

3. Bên bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại khu Nhà chung cư của Bên mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung Dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.

The Seller must carry out the construction of technical and social infrastructure works to serve the apartment building needs at the Buyer's Apartment Building area in accordance with the approved planning, design, and content of the Project, in accordance with construction regulations and standards prescribed by the State.

4. Bên bán chỉ được phép bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng khi đã hoàn thành xong việc xây dựng Căn hộ và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo nội dung trong Dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải của Nhà chung cư phục vụ nhu cầu ở bình thường của Bên mua, hệ thống hạ tầng khác. Trường hợp Bên bán bàn giao Căn hộ xây dựng thô thì Bên bán hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của Căn hộ.

The Seller is only allowed to handover the house and construction work to the customer after completing the construction of the Apartment and the technical and social infrastructure works according to the contents of the approved Project, ensuring connection with the common infrastructure system of the region, including: traffic system; public lighting and domestic electricity systems; domestic water supply system and liquid waste system of the Apartment Building to serve the normal residential needs of the Buyer, other infrastructure systems. In case the Seller hands over the raw construction of the Apartment, the Seller shall complete the entire exterior of the Apartment.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên bán

Article 5. Rights and obligations of Seller

1. Quyền của Bên bán:

Rights of Seller:

- a) Yêu cầu Bên mua trả tiền mua Căn hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng này;

Request the Buyer to pay for the Apartment as agreed in Article 3 of the Contract and charge interest in case the Buyer is late in payment according to the agreed schedule in Article 3 of this Contract. The calculation of late payment interest is specified in Clause 1 Article 12 of this Contract;

- b) Yêu cầu Bên mua nhận bàn giao Căn hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp đồng này;
Request the Buyer to take over the Apartment within the agreed time limit stated in this Contract;
- c) Được quyền từ chối bàn giao Căn hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận của Bên mua cho đến khi Bên mua thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
Have the right to refuse to handover the Apartment or handover the original of Certificate of the Buyer until the Buyer pays the money as agreed in this Contract;
- d) Có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên mua (hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Căn hộ từ Bên mua) vi phạm Quy chế quản lý sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này;
Have the right to stop or request the service provider to stop supplying electricity, water and other utility services if the Buyer (or the party that received the transfer of the Apartment Sale Contract from the Buyer) violates the Regulations on management and use of the Apartment Building issued by the Ministry of Construction and the Internal Regulations on management and use of the Apartment Building attached to this Contract;
- e) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Nhà chung cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của Pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn hộ thì phải có sự thỏa thuận bằng văn bản với Bên mua;
Have the right to change the equipment and construction materials of the Apartment Building with those of equivalent quality value in accordance with the provisions of the Law on Construction; in case of changing equipment, finishing materials inside the Apartment, there must be a written agreement with the Buyer;
- f) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban quản trị Nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị Nhà chung cư; ban hành Bản nội quy Nhà chung cư; thành lập Ban quản trị Nhà chung cư; lựa chọn và ký Hợp đồng với Đơn vị quản lý, vận hành Nhà chung cư để quản lý vận hành Nhà chung cư kể từ khi đưa Nhà chung cư vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị Nhà chung cư được thành lập;
Exercise the rights and responsibilities of the Apartment Building Management Board while the Apartment Building Management Board is not yet established; promulgate the Apartment Building Internal Regulations; establish of the Apartment Building Management Board; select and sign a contract with the Apartment Building Management and Operation Unit to manage and operate the Apartment Building from the time the Apartment Building is put into use until the Apartment Building Management Board is established;
- g) Đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán Căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này;
Unilaterally terminate the Apartment Sale Contract pursuant to the agreement in Article 15 of this Contract;
- h) Yêu cầu Bên mua nộp phạt vi phạm Hợp đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
Request the Buyer to pay a penalty for breach of the Contract or pay compensation for damages when violating agreements punishable by fines in this Contract or under a decision of a competent state agency;
- i) Yêu cầu Bên mua cung cấp đầy đủ các giấy tờ, nộp các loại phí, lệ phí liên quan để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua theo quy định của Pháp luật;
Request the Buyer to provide all documents and pay relevant fees and charges to carry out the procedures for granting the Certificate to Buyer in accordance with the Law;

- j) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng, quản lý, kinh doanh, khai thác đối với Phần sở hữu riêng của Bên bán quy định tại Khoản 2 Điều 11 của Hợp đồng phù hợp với thiết kế được phê duyệt và quy định Pháp luật có liên quan;
To be fully entitled to own, use, manage, trade and exploit the Seller's private ownership area specified in Clause 2, Article 11 of the Contract in accordance with the approved design and relevant legal regulations;
- k) Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu Bên mua phát sinh tranh chấp với bên thứ ba bất kỳ làm ảnh hưởng, thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của Bên bán thì Bên bán được quyền yêu cầu Bên mua phải bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên bán;
During the performance of this Contract, if the Buyer incurs a dispute with any third party that affects or causes damage to the Seller's legitimate interests, the Seller is entitled to request the Buyer to compensate for any actual damage incurred to the Seller;
- l) Yêu cầu Bên mua và/hoặc những người cư ngụ và/hoặc những người sử dụng Căn hộ phải di dời ra khỏi Căn hộ cùng các thiết bị và tài sản thuộc sở hữu của Bên mua để bàn giao lại Căn hộ cho Bên bán trong trường hợp Bên mua vi phạm nghĩa vụ của mình dẫn đến việc Bên bán chấm dứt Hợp đồng này theo quy định tại Điều 12 của Hợp đồng;
Request the Buyer and/or the occupants and/or users of the Apartment to move out of the Apartment with equipment and properties owned by the Buyer in order to handover the Apartment to the Seller in case the Buyer violates its obligations which leads to the Seller terminating this Contract in accordance with the provisions of Article 12 of the Contract;
- m) Yêu cầu Bên mua thực hiện đúng và đầy đủ các quy định tại Hợp đồng này;
Request the Buyer to strictly and fully comply with the provisions of this Contract;
- n) Có quyền yêu cầu Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư ngừng cung cấp các dịch vụ tiện ích khác trong trường hợp chủ sở hữu, người sử dụng Nhà chung cư đã được thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai yêu cầu nộp phí quản lý vận hành và kinh phí khác theo quy định của Hợp đồng và Bản nội quy Nhà chung cư nhưng vẫn không nộp hoặc nộp không đầy đủ các loại kinh phí này;
Have the right to request the Apartment Building Management and Operation Unit to stop providing other utility services in the event that the owners and users of the Apartment Building have been notified in writing to the second time requesting them to pay operation management fees and other expenses as prescribed in the Contract and the Apartment Building Internal Regulations, but still fail to pay or pay insufficiently these types of expense;
- o) Bên bán được quyền chuyển nhượng/chuyển giao các quyền, lợi ích của mình trong Hợp đồng cho Bên thứ ba với điều kiện là việc chuyển nhượng/chuyển giao đó phải đúng với quy định của Pháp luật.
The Seller is entitled to transfer/assign its rights and interests in the Contract to a third party provided that such transfer/assignment complies with the provisions of Law.
- p) Các quyền tương ứng với nghĩa vụ của Bên mua và các quyền khác quy định tại Hợp đồng và quy định của Pháp luật.
Rights corresponding to the obligations of the Buyer and other rights specified in the Contract and the provisions of law.

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

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

SV

Lee

- quan đến việc mua bán Căn hộ;
Provide the Buyer with accurate information regarding the approved detailed planning, design of the Apartment Building and design of the Apartment. Provide the Buyer along with this Contract 01 floor design drawing of the Apartment, 01 floor design drawing of the floor with the Apartment, and 01 design drawing of the Apartment Building which has been approved with the Apartment and legal documents related to the purchase and sale of the Apartment;
- b) Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ Dự án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao Căn hộ thì Bên mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
Build houses and infrastructure works in accordance with the approved planning, Project dossier and progress, ensuring that when the Apartment is handed over, the Buyer can use and live normally;
- c) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật Nhà chung cư theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
Ensure the quality of construction, technical and artistic architecture of the Apartment Building in accordance with current design and technical standards;
- d) Bảo quản Căn hộ trong thời gian chưa giao nhà ở cho Bên mua; thực hiện bảo hành Căn hộ và Nhà chung cư theo quy định tại Điều 9 của Hợp đồng này;
Preserving the Apartment while the house has not been delivered to the Buyer; perform the warranty for the Apartment and the Apartment Building in accordance with Article 9 of this Contract;
- e) Bàn giao Căn hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn hộ bán cho Bên mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp đồng này;
Handover the Apartment and legal documents relevant to the Apartment sold to the Buyer by the deadline as agreed in this Contract;
- f) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên mua ký kết Hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp;
Guide and support the Buyer to sign a Service contract with a provider of electricity, water, telecommunications, and cable television;
- g) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản thuế, phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Căn hộ theo quy định của Pháp luật;
Pay land use levy and other taxes, fees and charges related to the sale of the Apartment in accordance with the Law;
- h) Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua. Trong trường hợp này, Bên bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận;
Carry out procedures for the competent state agency to issue the Certificate to the Buyer. In this case, the Seller shall notify the Buyer in writing of the submission of relevant documents for the Seller to carry out the procedures to apply for the Certificate;
- i) Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên bán mà Bên mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo mà không có lý do chính đáng thì coi như Bên mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Khi Bên mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn hộ bán cho Bên mua;
Within 15 (fifteen) days from the date of receipt of the Seller's notice, if the Buyer fails to submit all the documents according to the notice without legitimate reasons, it shall be considered that the Buyer shall voluntarily carry out the procedures to apply for the Certificate.

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

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

BÊN MUA
THE BUYER

李 芳 荣

Lee Fang Jung

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN
REPRESENTATIVE OF THE SELLER

Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Chairperson of the Board of Directors



Đặng Thị Hà Nguyên
Dang Thi Ha Nguyen

PHỤ LỤC 1

(Đính kèm Hợp đồng mua bán Căn Hộ chung cư số D022002/HDMB/BDR ngày ký 30/06/2023 giữa Công ty Cổ phần Dịch vụ và Kinh Doanh Bất Động sản Hà Nội và Ông LEE, FANG - JUNG)

APPENDIX 1

(Attached to the Apartment Sale and Purchase Contract No. D022002/HDMB/BDR dated on 30/06/2023 signed between Hanoi Real-Estate Business and Services Joint Stock Company and Mr. LEE, FANG - JUNG)

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

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

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

			<i>Reinforced concrete, cleaned surface</i>	
5	CHUÔNG CỬA DOOR BELL		Chuông hình kỹ thuật số kết nối trung tâm <i>Digital Door bell connected to center</i>	Hãng Panasonic/Commax/Dahua hoặc tương đương <i>Panasonic/Commax/ Dahua or equivalent</i>
6	HỆ THỐNG BAN CÔNG - LÔ GIA BACONY - LOGGIA	Sàn <i>Floor</i>	Gạch Pocerain chống trơn, kích thước và màu sắc theo thiết kế <i>Non-slip Pocerain tiles, size and color by design</i>	Hãng Viet Ceramic/ Guocera Malaysia/Lavish - India/Á Mỹ hoặc phương án thay thế tối ưu <i>Viet Ceramic/ Guocera Malaysia/Lavish - India/A My or optimal substitutes</i>
		Tường bên ngoài <i>Outside wall</i>	Trát phẳng, sơn bả hoàn thiện màu sắc theo thiết kế mặt ngoài <i>Finishing plastering, paste and paint, color by exterior design</i>	Sơn nội thất hãng Dulux/Rotun/Valspar hoặc tương đương <i>Interior paint of Dulux/Jotun/ Valspar or equivalent</i>
		Tường bên trong <i>Inside wall</i>	Thô không trát <i>Unfinished brick wall</i>	
		Trần <i>Ceiling</i>	Bê tông cốt thép, vệ sinh bề mặt <i>Reinforced concrete, cleaned surface</i>	
		Lan can (Theo thiết kế) <i>Banister (by design)</i>	Lan can kính cường lực an toàn, tay vịn. Kích thước theo thiết kế <i>Banister with safe tempered glass, hand rail. Size by design</i>	Kính Hải Long/Việt Nhật, phụ kiện Keyen/ Draho/Kinlong hoặc tương đương <i>Hai Long/Viet Nhat glass, Keyen/ Draho/Kinlong accessories or equivalent</i>
			Thép hộp lập là sơn tĩnh điện, màu sắc, kích thước theo thiết kế <i>Stainless and power coating steel post, size by design</i>	Thép hộp Hòa phát, Việt đức hoặc tương đương <i>Hoa Phat/Viet Duc steel post, or equivalent</i>
7	HỆ THỐNG CỬA DOOR SYSTEM	Khóa cửa chính căn hộ <i>Main door lock</i>	Khóa từ kỹ thuật số, 4 tính năng linh hoạt: Thẻ, chìa khóa cơ, mật khẩu, vân tay <i>Digital electromagnetic lock, 4 flexible functions: Card, key, password, fingerprint</i>	Nhập khẩu, phụ kiện Samsung/Bosch/ Kaadas hoặc tương đương <i>Imported, accessories of Samsung/Bosch/ Kaadas or equivalent</i>

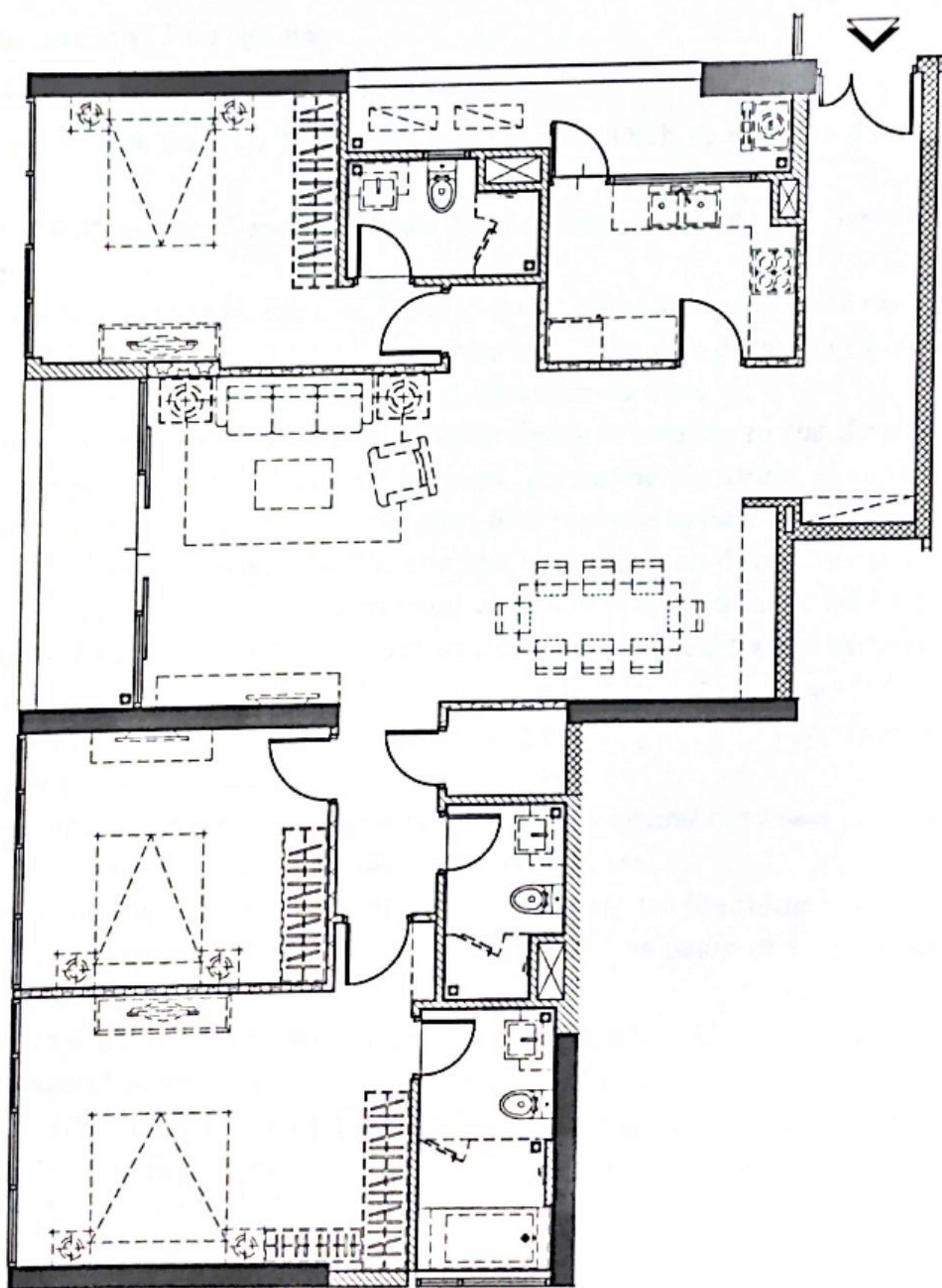
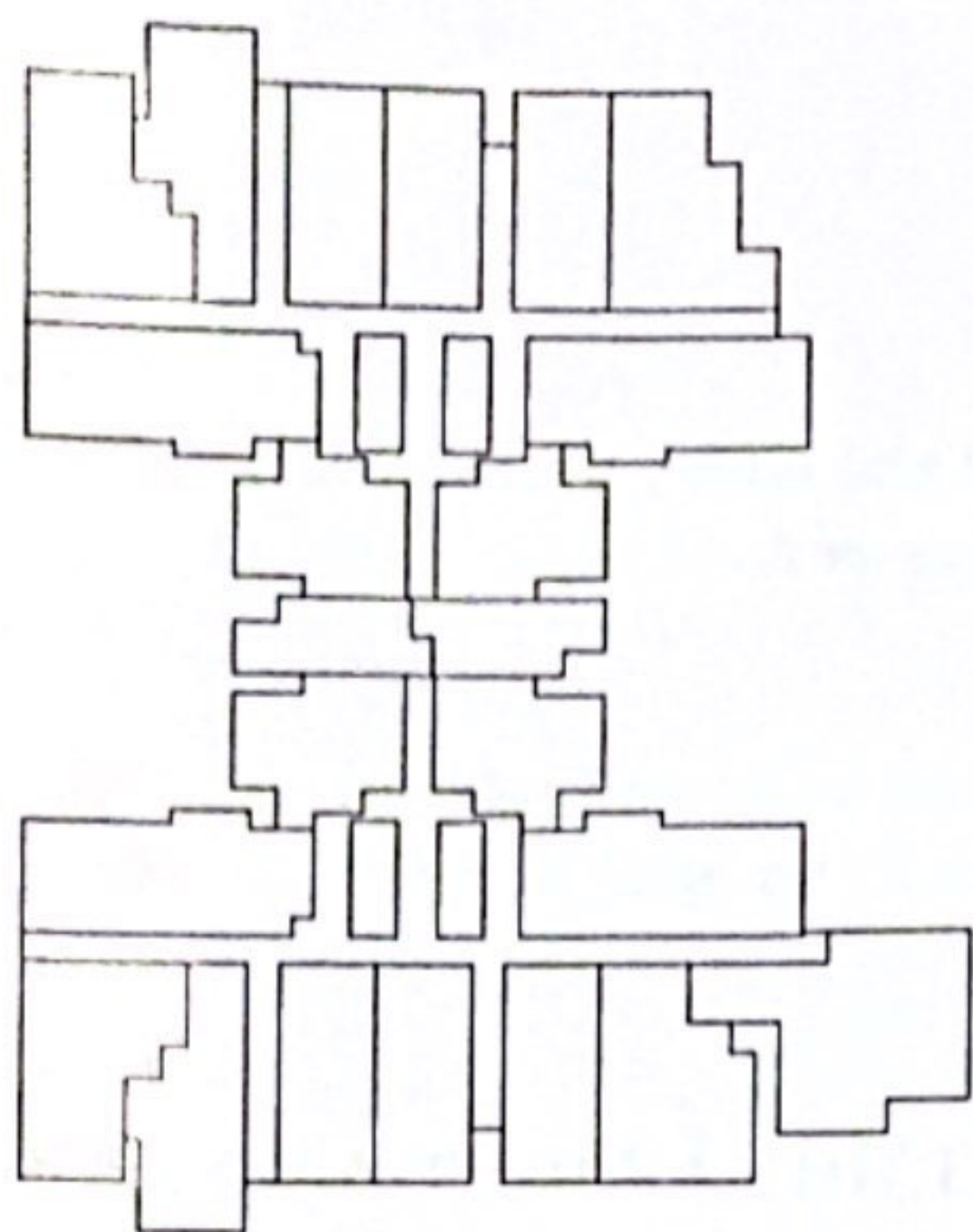
8		Cửa chính căn hộ <i>Main door</i>	Cửa gỗ công nghiệp dán laminate, chống cháy theo tiêu chuẩn, quy chuẩn Việt Nam hiện hành <i>Laminated wooden door, fireproof compliant with current standards on Fire Protection of Viet Nam</i>	Hãng Woodland/Viet Power/An Cường, phụ kiện đồng bộ Adel/Yale/Hafele hoặc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

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

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

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

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



(*) Lưu ý:

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

MẶT BẰNG CĂN HỘ D01-08 VÀ D02-02

PHỤ LỤC 2

(Đính kèm Hợp đồng mua bán Căn Hộ chung cư số D022002/HDMB/BDR ngày ký 30/06/2023 giữa Công ty Cổ phần Dịch vụ và Kinh Doanh Bất Động sản Hà Nội và Ông LEE, FANG - JUNG)

APPENDIX 2

(Attached to the Apartment Sale and Purchase Contract No. D022002/HDMB/BDR dated on 30/06/2023 signed between Hanoi Real-Estate Business and Services Joint Stock Company and Mr. LEE, FANG - JUNG)

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

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

Để làm rõ, trong phạm vi Phụ lục này:

For clarity, in the scope of this Appendix:

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

Lee

- “Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư” là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung trong Nhà Chung Cư theo quy định của Pháp Luật nhà ở và được các bên thỏa thuận cụ thể tại Khoản 3 Điều 11 của Hợp Đồng.

“Common Area and Equipment inside Apartment Building” includes the area and equipment under common ownership and use in Apartment Building according to the Laws on housing and as agreed by the parties in Clause 3 Article 11 of Contract.

I. DANH MỤC PHẦN DIỆN TÍCH VÀ CÁC THIẾT BỊ THUỘC SỞ HỮU CHUNG TRONG KHU CĂN HỘ; PHẦN DIỆN TÍCH VÀ CÁC THIẾT BỊ THUỘC SỞ HỮU CHUNG TRONG NHÀ CHUNG CƯ

***LIST OF COMMON AREA AND EQUIPMENT INSIDE APARTMENT AREA;
COMMON AREA AND EQUIPMENT INSIDE APARTMENT BUILDING***

STT NO	Nội dung <i>Description</i>	Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung Trong Khu Căn Hộ <i>Common Area and Equipment inside Apartment Area</i>	Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư <i>Common Area and Equipment inside Apartment Building</i>
	Khu vực công cộng <i>Pubic area</i>		
1	- Sảnh Khu Căn Hộ, không gian các sảnh Căn Hộ <i>Halls of the Apartment and its space</i> - Hành lang, các tầng Khu Căn Hộ <i>Corridors, floors of the Apartment Area</i> - Sảnh thang máy các tầng Khu Căn Hộ <i>Elevator halls at each floor of the Apartment Area</i> - Trục kỹ thuật, hộp kỹ thuật trong Khu Căn Hộ <i>Technical axes, technical boxes in the Apartment Area</i>	X	
2	Diện tích khoảng 985,4m ² bao gồm: Phòng sinh hoạt cộng đồng, khu sân chơi trẻ em, sân nghỉ, khu BBQ, sân vườn cảnh quan, bể cảnh và diện tích giao thông liên quan của các khu vực này tại Tầng Kỹ Thuật.		X

STT NO	Nội dung Description	Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung Trong Khu Căn Hộ Common Area and Equipment inside Apartment Area	Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư Common Area and Equipment inside Apartment Building
	Area of approximate 985.4m ² includes: community room, children's playground, relax playground, BBQ area, landscape garden, landscape tank and related traffic area of such areas in Mechanical Floor.		
3	Phòng Ban quản lý Nhà Chung Cư Room of Management Board of Apartment Building		X
	Phòng trực PCCC, Phòng trực Camera Fire fighting and prevention room, Camera service room		X
4	Đường nội bộ trong phạm vi ô đất xây dựng Nhà Chung Cư và ngoài Nhà Chung Cư. Internal roads inside the range of land plot for constructing the Apartment Building and outside the Apartment Building.		X
5	Khu vực cảnh quan ngoài nhà thuộc khu vực Nhà Chung Cư. Outside landscape within the Apartment Building area		X
	Hệ thống, kết cấu công trình xây dựng System, structure of construction work		
6	Tường ngăn, phân chia giữa các Căn Hộ, sàn thuộc Khu Căn Hộ. Partition, division among Apartments, floor of Apartment Area	X	
7	Cầu thang bộ, sân thượng (không bao gồm các hạng mục thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán theo phê duyệt của cơ quan nhà nước có thẩm quyền), mái của Nhà Chung Cư, khung cột, tường chịu lực, tường		X

STT NO	Nội dung Description	Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung Trong Khu Căn Hộ <i>Common Area and Equipment inside Apartment Area</i>	Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư <i>Common Area and Equipment inside Apartment Building</i>
	bao Nhà Chung Cư, đường thoát hiểm, móng, cột, dầm, sàn. <i>Staircase, terrace (excluding items of Seller's Private Area as approved by the competent state authorities), roof of Apartment Building, pillar frame, load-bearing wall, boundary wall of Apartment Building, exit, foundation, column, beam, floor.</i>		
	Chỗ để xe <i>Parking lot</i>		
8	Chỗ để xe cho mỗi Căn Hộ được để tối đa 02 xe đạp hoặc xe gắn máy (không bao gồm xe máy/moto phân khối lớn hoặc xe gắn máy có kích thước lớn hơn vị trí để xe máy do Bên Bán quy định) theo thiết kế đã được phê duyệt và quy định về quản lý Nhà Chung Cư. <i>Each Apartment attaches 02 parking lots for bicycles or motorbikes (excluding big displacement motorcycles or motorcycles which its size is greater than the lot as stipulated by the Seller) according to approved design and regulations on management of Apartment Building.</i>		X
	Hệ thống quản lý bãi đỗ xe <i>Parking management system</i>		X
	Hệ thống điện <i>Electric power system</i>		
9	Hệ thống cấp điện chính: Trạm biến áp, tủ trung thế Dự Án (Công ty Điện lực Hà Nội thực hiện). <i>Main electric supply system: Transformer station, medium-voltage switchgear of the Project (supplied by Hanoi Electricity Company).</i>		X

STT NO	Nội dung <i>Description</i>	Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung Trong Khu Căn Hộ <i>Common Area and Equipment inside Apartment Area</i>	Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư <i>Common Area and Equipment inside Apartment Building</i>
10	Hệ thống phân phối điện hạ thế: Tủ hạ thế tổng, thanh dẫn, cáp điện, dây điện, thang cáp, máng cáp của Nhà Chung Cư. <i>Low-voltage electricity distribution system: Total-voltage switchgear, guide bar, electricity cable, electric wire, cable ladder, cable tray of the Apartment Building.</i>		X
11	Tủ phân phối điện hạ thế: Tủ điện tầng cấp nguồn cho các Căn Hộ. <i>Low-voltage electricity distribution cabinet: Electric box at each floor supplying power to each Apartment.</i>	X	
12	Tủ phân phối điện hạ thế: Tủ điện cấp nguồn cho các thiết bị trạm bơm; Quạt thông gió tầng mái, quạt thông gió tầng hầm; Thang máy và các thiết bị khác thuộc Nhà Chung Cư trừ các thiết bị bên trong các Căn Hộ. <i>Low-voltage electricity distribution cabinet: Power cabinets for pumping station equipment; Roof ventilating fan, basement ventilation fan; Elevators and other equipment in the Apartment Building except for equipment inside the Apartments.</i>		X
13	Máy phát điện dự phòng, tủ hòa đồng bộ cho Nhà Chung Cư. <i>Backup generator, synchronous cabinets for Apartment Building.</i>		X
14	Hệ thống chiếu sáng hành lang Khu Căn Hộ. <i>Lighting system of the corridor of Apartment Area.</i>	X	
15	Hệ thống chiếu sáng khẩn cấp, chỉ dẫn thoát nạn Khu Căn Hộ.	X	

STT NO	Nội dung <i>Description</i>	Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung Trong Khu Căn Hộ <i>Common Area and Equipment inside Apartment Area</i>	Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư <i>Common Area and Equipment inside Apartment Building</i>
	<i>Emergency lighting system, Apartment Area escape direction.</i>		
16	Hệ thống ổ cắm điện công cộng hành lang Khu Căn Hộ. <i>Public power outlet system of corridor in Apartment Area.</i>	X	
17	Hệ thống ổ cắm điện cấp nguồn cho các phòng kỹ thuật của Nhà Chung Cư. <i>Public electricity outlet system for the technical rooms of the Apartment Building.</i>		X
18	Hệ thống nối đất, chống sét Nhà Chung Cư. <i>Earthing, arrester system off Apartment Building.</i>		X
	Hệ thống điện nhẹ <i>Extra low voltage system</i> (Hệ thống thông tin liên lạc nhưng không bao gồm các hệ thống, trang thiết bị do các đơn vị cung cấp dịch vụ đầu tư và lắp đặt, trừ hệ thống thuộc sở hữu của các Chủ Sở Hữu Khác). (<i>The communication system but not including systems and equipment invested and installed by service providers, except the system owned by other Owners</i>).		
19	Hệ thống điện thoại Nhà Chung Cư <i>Apartment Building telephone system</i>		X
20	Hệ thống mạng và truy cập Internet Nhà Chung Cư. <i>Network and Internet access systems of Apartment Building.</i>		X
21	Hệ thống IP TV <i>IP TV system</i>		X

STT NO	Nội dung <i>Description</i>	Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung Trong Khu Căn Hộ <i>Common Area and Equipment inside Apartment Area</i>	Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư <i>Common Area and Equipment inside Apartment Building</i>
22	Hệ thống loa thông báo công cộng Nhà Chung Cư. <i>Public speaker system of Apartment Building.</i>		X
23	Hệ thống camera giám sát Sảnh thang máy, Hành lang Căn Hộ, bãi đỗ xe, các khu vực trung tâm thương mại. <i>Camera system for Hall of elevator, Apartment Corridor, parking lot, commercial center areas.</i>		X
	Chuông hình có kết nối trung tâm <i>Video door bell connecting center</i>	X	
24	Hệ thống kiểm soát ra vào Nhà Chung Cư. <i>Access control system by Apartment Building card.</i>		X
25	Hệ thống kích sóng di động Nhà Chung Cư. <i>Mobile phone repeater in the Apartment Building.</i>		X
26	Các phòng kỹ thuật chung sử dụng cho hệ thống mạng truyền hình, điện thoại, internet. <i>General technical rooms used for television network, telephone, internet systems.</i>		X
27	Hệ thống quản lý tòa nhà - BMS Nhà Chung Cư. <i>Building management system (BMS) of Apartment Building.</i>		X
	Hệ thống cấp thoát nước <i>Water supply and drainage system</i>		
28	Bể nước sinh hoạt tầng hầm, trên mái. <i>Basement, roof water tank.</i>		X
29	Trạm bơm cấp nước sinh hoạt Nhà Chung Cư. <i>Pump station for domestic water of the Apartment Building.</i>		X
30	Trạm xử lý nước thải của Dự Án.		X

STT NO	Nội dung <i>Description</i>	Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung Trong Khu Căn Hộ <i>Common Area and Equipment inside Apartment Area</i>	Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư <i>Common Area and Equipment inside Apartment Building</i>
	<i>Sewage treatment station of the Apartment Building.</i>		
31	Các bơm nước thải khu vực tầng hầm Nhà Chung Cư. <i>Sewage pumps in the basement area of the Apartment Building.</i>		X
32	Hệ thống đường ống cấp nước lạnh và phụ kiện Nhà Chung Cư. <i>Cold water piping supply system and device of the Apartment Building.</i>		X
33	Hệ thống ống thoát nước thải, nước mưa Nhà Chung Cư. <i>Drainage system of sewage and rain water of Apartment Building.</i>		X
	Bể chứa nước chung của Dự án và Hệ thống cấp nước từ điểm đầu nối của Thành phố đến các bể chứa nước chung của Dự Án. <i>Project's water storage tank and the Water supply system placed from City's existing storage to Project's water storage tank.</i>		X
	Hệ thống ống nước chính đi theo hệ thống giao thông và hệ thống thoát nước từ bể xử lý nước thải của Dự án ra hệ thống thoát nước chung của Thành phố. <i>Main plumbing system following the transport system and drainage system from the Project's wastewater treatment tank to the City's general drainage system.</i>		X
	Hệ thống điều hòa thông gió <i>Air-conditioning and ventilation system</i>		
34	Hệ thống điều hòa, thông gió cho Nhà Chung Cư.		X

STT NO	Nội dung <i>Description</i>	Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung Trong Khu Căn Hộ <i>Common Area and Equipment inside Apartment Area</i>	Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư <i>Common Area and Equipment inside Apartment Building</i>
	<i>Air-conditioning and ventilation system of the Apartment Building.</i>		
35	Hệ thống thông gió các tầng hầm Nhà Chung Cư. <i>Ventilation system in the basements of the Apartment Building.</i>		X
36	Hệ thống tăng áp cầu thang bộ Khu Căn Hộ. <i>Turbocharger system for staircase of the Apartment Area.</i>	X	
37	Hệ thống tăng áp sảnh thang máy Khu Căn Hộ. <i>Turbocharger system for elevator hall of the Apartment Area.</i>	X	
38	Hệ thống hút khói hành lang Khu Căn Hộ. <i>Smoke evacuation system in the Apartment Area.</i>	X	
39	Hệ thống hút thải nhà vệ sinh Khu Căn Hộ (bao gồm trục đứng, thiết bị và phụ kiện). <i>Toilet exhaust system in the Apartment Area (including vertical axis, equipment and device).</i>	X	
40	Hệ thống hút khói không gian trong Nhà Chung Cư. <i>Smoke evacuation system of in-house space in Apartment Building.</i>		X
	Hệ thống thang máy <i>Elevator system</i>		
41	Hệ thống thang máy trong nhà dành riêng cho Khu Căn Hộ. <i>Exclusive in-house elevator system for Apartment Area.</i>	X	
	Hệ thống PCCC <i>Fire Fighting and Prevention System</i>		

STT NO	Nội dung <i>Description</i>	Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung Trong Khu Căn Hộ <i>Common Area and Equipment inside Apartment Area</i>	Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư <i>Common Area and Equipment inside Apartment Building</i>
42	Trang thiết bị chữa cháy Khu Căn Hộ. <i>Fire-fighting equipment in the Apartment Area.</i> Trang thiết bị báo cháy Khu Căn Hộ. <i>Fire alarm equipment in the Apartment Area.</i>	X	
43	Trang thiết bị chữa cháy Nhà Chung Cư. <i>Fire-fighting equipment in the Apartment Building.</i> Trang thiết bị báo cháy Nhà Chung Cư. <i>Fire alarm equipment in the Apartment Building.</i> Hệ thống thang thoát hiểm Nhà Chung Cư. <i>Exit staircase system of the Apartment Building.</i>		X
44	Hệ thống PCCC chung của Dự án, bể nước chữa cháy, trạm bơm chữa cháy, phòng điều khiển trung tâm; tủ liên lạc nội bộ kết nối với Trung tâm thông tin chỉ huy Cảnh sát PCCC. <i>General fire fighting and prevention system of the Project, fire water tank, fire pump station, central control room; internal communication cabinet connected to the Commanding Information Center of Fire Prevention and Fighting Police.</i>		X
45	Khu vực gom rác tại các tầng của Nhà Chung Cư. <i>Garbage collection area on the floors of the Apartment Building.</i>		X
46	Lư hóa vàng phục vụ cho Nhà Chung Cư. <i>Equipment for burning votive paper of Apartment Building.</i>		X

Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư và Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung Trong Khu Căn Hộ sau đây được gọi chung là “**Phần Sở Hữu Chung**”.

The Common Area and Equipment inside Apartment Building and the Common Area and Equipment inside Apartment Area are hereinafter referred to as the “Common Area”.

II. THỎA THUẬN CHUNG

GENERAL AGREEMENT

I. Quản lý, vận hành và sử dụng Phần Sở Hữu Chung

Management, operation and use of the Common Area

- I. Tất cả các chủ sở hữu, người sử dụng trong Nhà Chung Cư có trách nhiệm tuân theo quy định của Nội quy liên quan đến việc quản lý, vận hành, sử dụng, sửa chữa, bảo dưỡng, bảo trì Phần Sở Hữu Chung như nêu tại Phụ lục này;

All owners and occupants in the Apartment Building shall be responsible to comply with the Internal Rules of management, operation, use, repair, maintenance of the Common Area as stipulated herein;

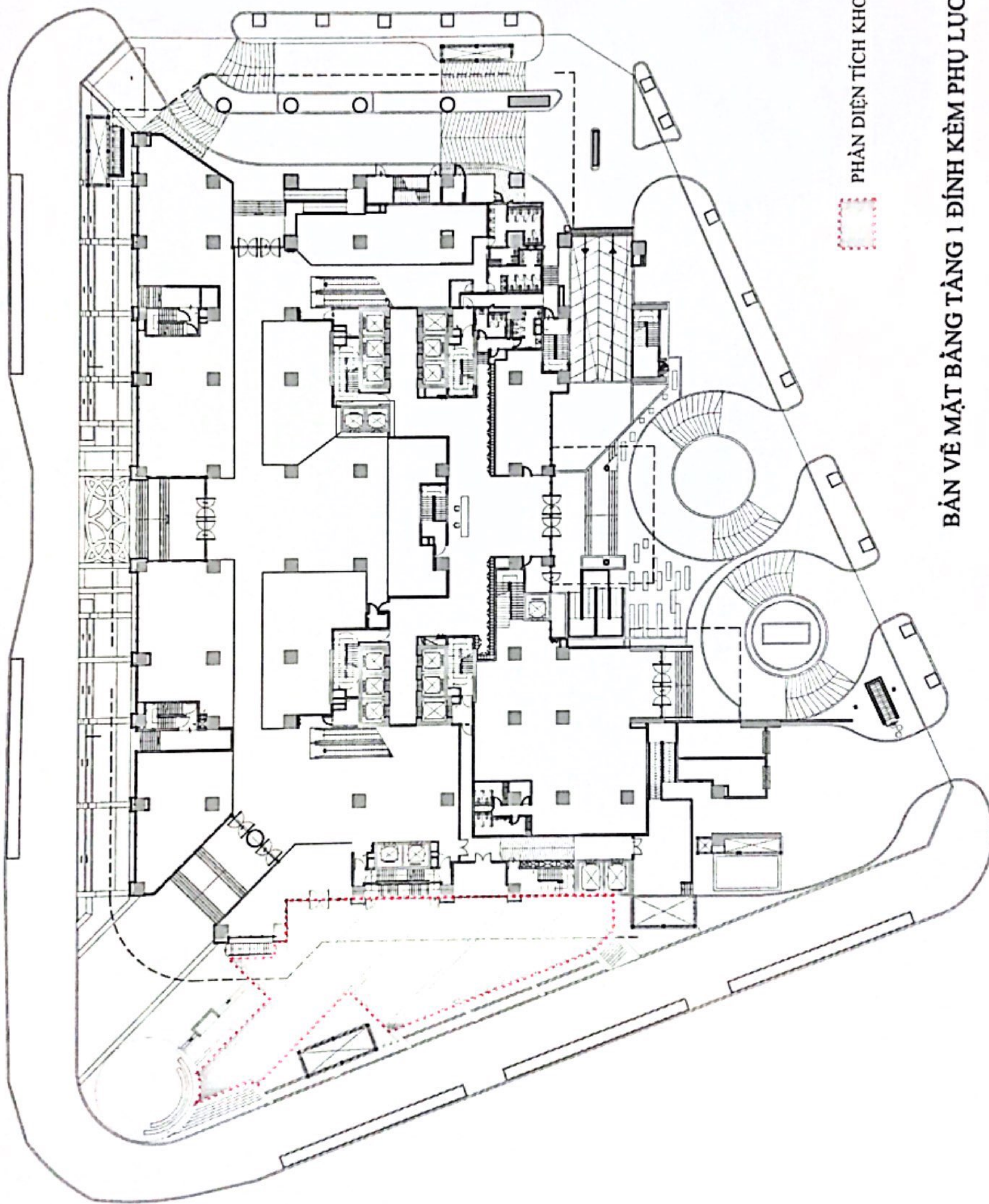
- II. Các Chủ Sở Hữu Căn Hộ, người sử dụng trong Nhà Chung Cư có trách nhiệm đóng phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư đầy đủ và đúng hạn. Chi phí vận hành, bảo dưỡng Phần Sở Hữu Chung sẽ được trích từ Phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư do Chủ Sở Hữu Căn Hộ, người sử dụng và các Chủ Sở Hữu Khác trong Nhà Chung Cư đóng góp theo quy định về Phí quản lý vận hành. Chi phí bảo trì, sửa chữa, thay thế Phần Sở Hữu Chung sẽ được trích từ (1) Kinh Phí Bảo Trì của Nhà Chung Cư và khoản Kinh Phí Bảo Trì bổ sung do các Chủ Sở Hữu đóng góp tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng Chủ Sở Hữu vào từng thời điểm và/hoặc (2) kinh phí khác, về bản chất là (các) khoản đóng góp bởi Chủ Sở Hữu Căn Hộ tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng Chủ Sở Hữu vào từng thời điểm.

All Owners and occupants in the Apartment Building shall make the payment for maintenance fee of the Apartment Building fully and punctually. The operation and maintenance fee for the Common Area shall be deducted from the Apartment Building's management and operation fees contributed by the Owners of Apartments, occupants and Other Owners inside the Apartment Building according to regulations on management and operation fees. The maintenance, repair and replacement fee for the Common Area shall be deducted from the (1) Maintenance Fee of Apartment Building and the additional Maintenance Fee contributed by the Owners corresponding to the Owner's Private Area from time to time and/or (2) other fees contributed by the Owners of Apartment corresponding to their private area from time to time.

- III. Mọi Chủ Sở Hữu trong Nhà Chung Cư và/hoặc người sử dụng Nhà Chung Cư đều có quyền và nghĩa vụ ngang nhau trong việc sử dụng chung đối với Phần Sở Hữu Chung. Để đảm bảo duy trì chất lượng và sử dụng phù hợp Phần Sở Hữu Chung, các Chủ Sở Hữu và/hoặc người sử dụng Nhà Chung Cư trong bất kỳ trường hợp nào và dưới bất kỳ hình thức nào không được phép thực hiện những hành vi sau:

All Owners and/or occupants in the Apartment Building have the equal rights and obligations in common usage with respect to Common Area. For ensuring the maintenance of quality and reasonable use of the Common Area, the Owners and/or occupants in the Apartment Building in any case and under any manner shall not be permitted to perform the following acts:

- i. Dừng, đỗ xe tại nơi không được dừng, đỗ xe theo quy định;

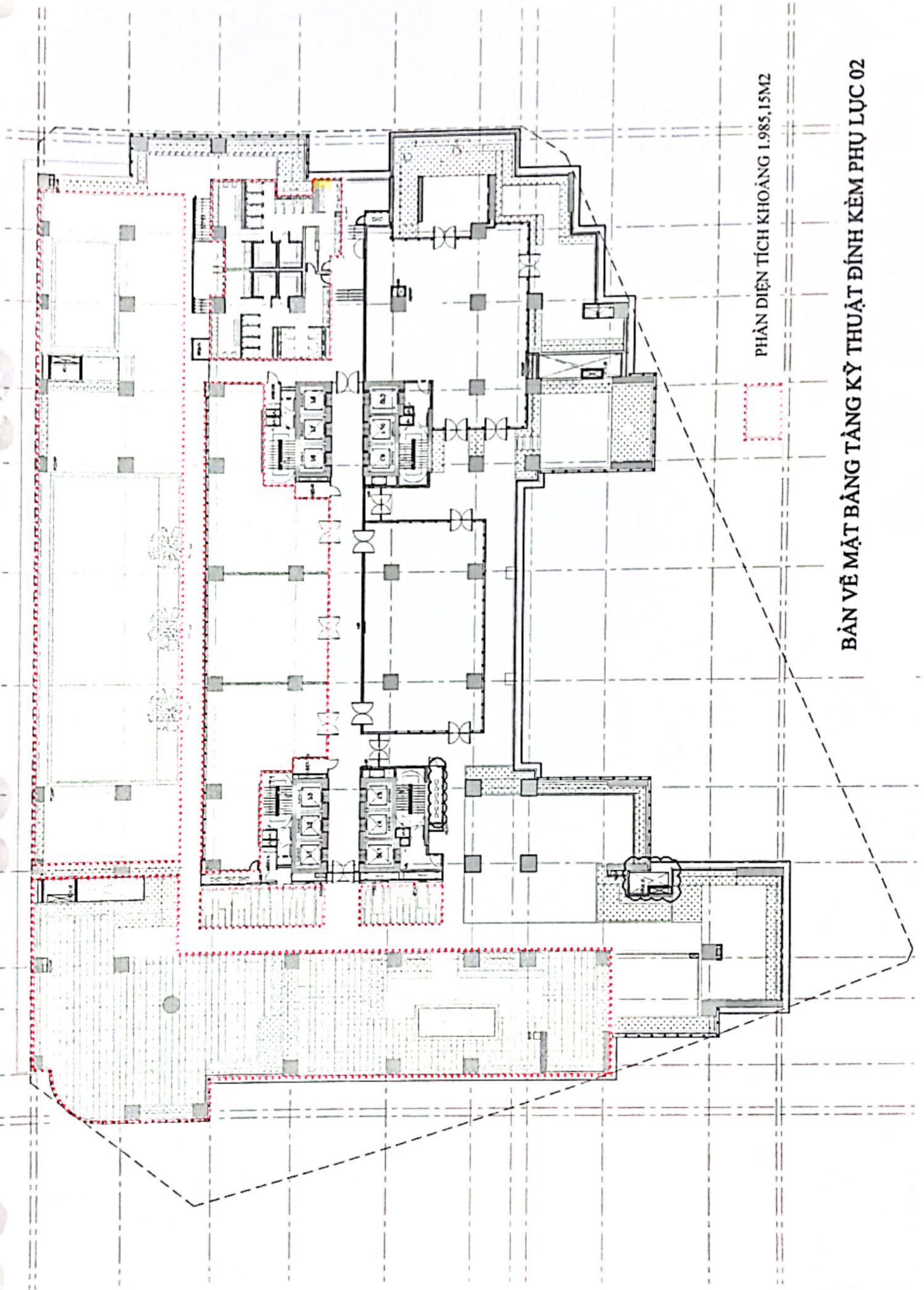


PHẦN DIỆN TÍCH KHOẢNG 533M2

BẢN VẼ MẶT BẰNG TẦNG 1 ĐỊNH KÈM PHỤ LỤC 02

[Handwritten signature]

Lee



PHẦN DIỆN TÍCH KHOẢNG 1.985,15M2

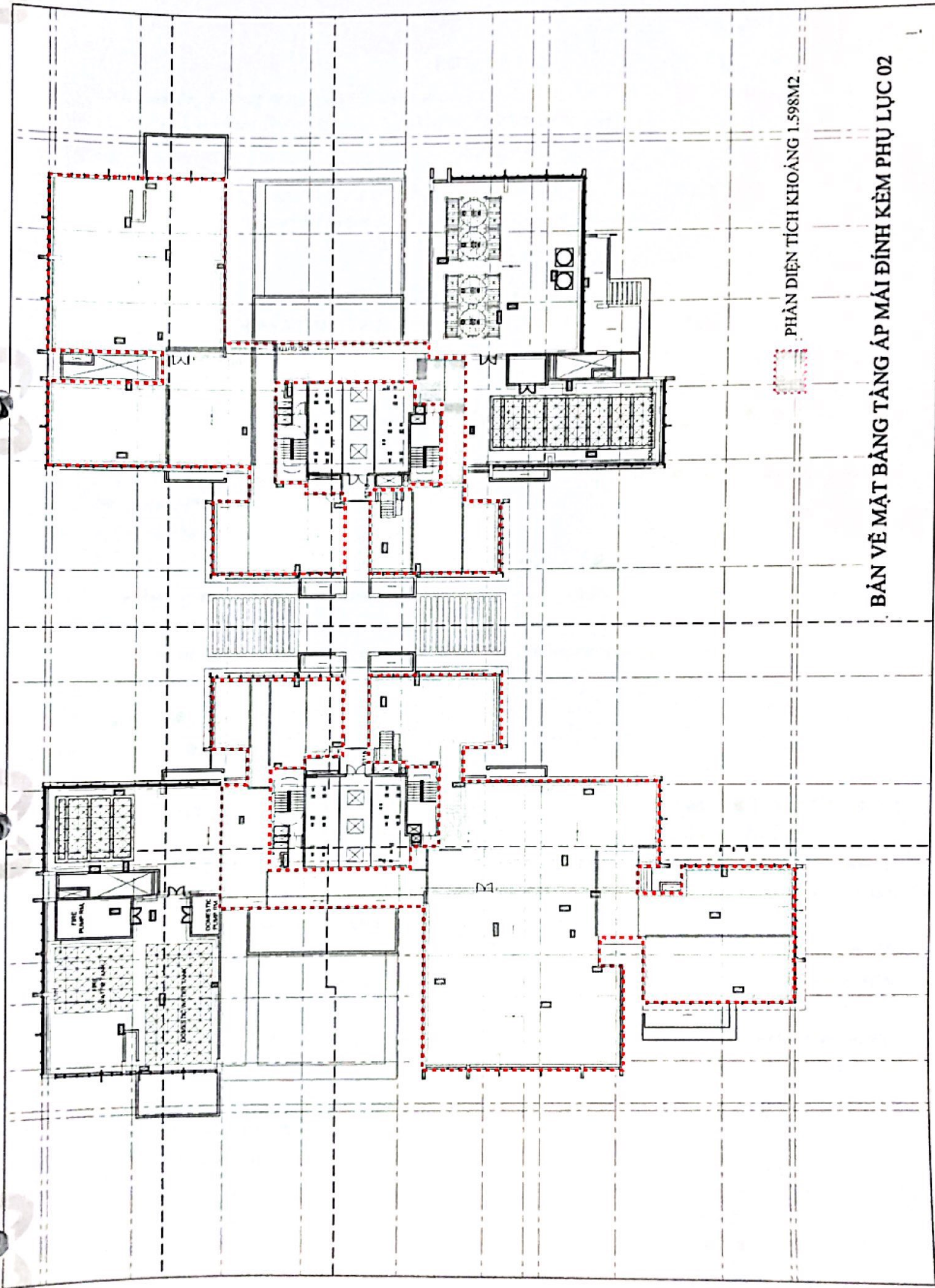
BẢN VẼ MẶT BẰNG TẦNG KỸ THUẬT ĐÍNH KÈM PHỤ LỤC 02

Lee

Lee

PHẦN DIỆN TÍCH KHOẢNG 1.598M2

BẢN VẼ MẶT BẰNG TẦNG ÁP MÁI ĐÌNH KÈM PHỤ LỤC 02



Lee

Lee

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independent – Freedom – Happiness

THỎA THUẬN
HỖ TRỢ PHÍ QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ
(Số: D022002/BDR/TTHT)

AGREEMENT ON
REDUCTION IN MANAGEMENT AND OPERATION FEE OF APARTMENT
BUILDING
(No.: D022002/BDR/TTHT)

Dự án Công trình hỗn hợp dịch vụ, văn phòng và nhà ở tại lô số 1, ô đất 4.1CC đường
Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội
*Project of Complex building of service, office and residence at lot 1, land plot 4.1CC, Le
Van Luong Street, Nhan Chinh ward, Thanh Xuan district, Hanoi*

Thỏa thuận hỗ trợ phí quản lý vận hành nhà chung cư (“Thỏa Thuận”) này được lập và ký kết
vào ngày 30/06/2023, tại Công ty Cổ phần Dịch vụ và Kinh doanh Bất động sản Hà Nội giữa
Các Bên có tên sau đây:

*This Agreement on reduction in management and operation fee of apartment building (the
“Agreement”) is entered into and signed on 30/06/2023, at HaNoi Real – Estate Business and
Services joint stock Company between the following Parties:*

BÊN BÁN CĂN HỘ: CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN HÀ NỘI

THE PARTY WHO SELLS THE APARTMENT: HANOI REAL-ESTATE BUSINESS AND SERVICES JOINT STOCK COMPANY

Địa chỉ trụ sở : Số 324 phố Tây Sơn, phường Ngã Tư Sở, quận Đống Đa, thành phố
chính Hà Nội

Head office : No. 324 Tay Son Street, Nga Tu So Ward, Dong Da District, Hanoi

Điện thoại : 024 356 43 666

Telephone : 024 356 43 666

Tài khoản số : 01100018000784 tại Ngân hàng TMCP Đông Nam Á – CN Láng Hạ

Account number : 01100018000784 at Southeast Asia Commercial Joint Stock Bank –
Lang Ha Branch

Mã số thuế : 0101437004

Tax code : 0101437004

Người đại diện : Bà Đặng Thị Hà Nguyên

Representative : Ms. Dang Thi Ha Nguyen

Chức vụ : Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Title : Chairperson of the Board of Directors

BÊN MUA CĂN HỘ:

THE PARTY WHO PURCHASES THE APARTMENT:

Họ và tên : LEE, FANG - JUNG
Full name : LEE, FANG - JUNG
CMND/Hộ chiếu/CCCD : 310960198 cấp ngày 02/04/2015 tại Ministry of Foreign Affairs
ID Card/Passport No : 310960198 issued on 02/04/2015 by Ministry of Foreign Affairs
Địa chỉ liên hệ : Số 2 đường Phạm Văn Bạch, Phường Yên Hoà, Q.Cầu Giấy, TP.Hà Nội
Contact address : No 2 Pham Van Bach, Yen Hoa, Cau Giay, Ha Noi
Điện thoại : 886931063887
Telephone : 886931063887
Email : jackyflee0412@gmail.com; pm@vietnamtophouse.vn

Sau đây gọi tắt là Bên Mua

Hereinafter referred to as the "Purchaser"

Bên Bán và Bên Mua từ đây được gọi riêng là "Bên" và gọi chung là "Các Bên"

The Seller and the Purchaser are separately referred to as the "Party" and collectively referred to as the "Parties"

Xét rằng:

Whereas:

- Bên Bán là doanh nghiệp được thành lập theo pháp luật Việt Nam và được phép bán/chuyển nhượng các Căn Hộ thuộc Dự án Công trình hỗn hợp dịch vụ, văn phòng và nhà ở tại lô số 1, ô đất 4.1CC đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội;

The Seller is an enterprise established under the laws of Vietnam whom is permitted to sell/transfer the Apartments at project of Complex building of service, office and residence at lot No. 1, land plot 4.1CC, Le Van Luong Street, Nhan Chinh Ward, Thanh Xuan District, Hanoi;

- Bên Mua là cá nhân hoặc tổ chức có đủ năng lực theo quy định của pháp luật và có nhu cầu mua Căn Hộ tại Dự án;

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

- Bên Bán và Bên Mua đã giao kết Hợp đồng mua bán Căn Hộ số D022002/HĐMB/BDR ngày 30/06/2023 ("Hợp Đồng Mua Bán") để mua Căn Hộ chung cư số D022002, tầng 20, Tòa D02 tại Dự án;

The Seller and the Purchaser have entered into the Apartment Sale and Purchase Contract no. D022002/HDMB/BDR dated on 30/06/2023 (the "Sale and Purchase Contract") to purchase the Apartment no.D022002, 20 floor, D02 Tower at the Project;

- *Theo chính sách bán hàng của Bên Bán.*

According to sales policy of the Seller.

Sau đây, Các Bên cùng thỏa thuận và thống nhất một số nội dung về việc hỗ trợ phí quản lý vận hành nhà chung cư ("Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư") tại Dự án như sau:

The Parties hereby mutually agreed the following terms on reduction of management and operation fee for the apartment building (the "Management and Operation Fee for Apartment Building") at the Project as follows:

Điều 1. Nội dung Hỗ trợ Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư

Article 1. Details of Management and Operation Fee Reduction for the Apartment Building

- 1.1. Bên Mua được hỗ trợ Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư trong vòng 01 (một) năm kể từ ngày nhận bàn giao căn hộ nhưng không muộn hơn Thời hạn nhận bàn giao căn hộ theo thông báo của Chủ Đầu Tư ("Thời Hạn Ưu Đãi")

The Purchaser shall enjoy reduction of Management and Operation Fee for Apartment Building in 01 (one) year from the date of hand over the Apartment, no later than the date on which the Investor requests to hand over the Apartment according to the Handover notice ("Incentive Period").

Mức Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư tối đa mà Bên Bán hỗ trợ cho Bên Mua trong Thời Hạn Ưu Đãi là 15.000VNĐ/m2/tháng (đã bao gồm thuế GTGT).

The support of Management and Operation Fee for the Apartment Building provided by the Seller to the Purchaser during the Incentive Period shall be VND 15.000/m2/month (including VAT).

Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư sẽ được tính theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế được ghi trong Biên bản bàn giao Căn Hộ. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này cho Bên Bán vào thời điểm được đơn vị quản lý hoặc Bên Bán thông báo.

The Management and Operation Fee for the Apartment Building shall be calculated in accordance with the actual Apartment Usable Area recorded in the Handover minutes. The Purchaser shall be responsible for paying this fee to the Seller at the date informed by the Seller or management organization.

Các nội dung liên quan đến Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư như phạm vi công việc, dịch vụ mà Bên Bán cung cấp cho Bên Mua trước khi thành lập Ban quản trị Nhà Chung Cư được quy định trong Bản Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Nhà Chung Cư đính kèm Hợp Đồng Mua Bán.

The details of Management and Operation Service for the Apartment Building such as scope of work, services supplied by the Seller to the Purchaser prior to establishment of the Management Board of Apartment Building shall be stipulated in the Internal Rules on Management and Use of Apartment Building attached to the Sale and Purchase Contract.

- 1.2. Trong Thời Hạn Ưu Đãi, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán các khoản phí, chi phí khác nằm ngoài Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư theo quy định của Bản Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Nhà Chung Cư, Hợp Đồng Mua Bán và/hoặc quyết định của đơn vị quản lý vận hành và/hoặc các thỏa thuận khác giữa Các Bên vào từng thời điểm (nếu có).

During the Incentive Period, the Purchaser shall be responsible for paying other fees and expenses outside Management and Operation Fee for the Apartment Building according to regulation of Internal Rules on Management and Use of Apartment Building, Sale and Purchase Contract and/or decision of management and operation company and/or other agreement between the Parties from time to time (if any).

- 1.3. Bên Mua có trách nhiệm tuân thủ quy định về Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư tại từng thời điểm theo quy định tại Bản Nội Quy Nhà Chung Cư sau khi Thỏa thuận này chấm dứt hiệu lực.

The Purchaser shall be responsible for complying with regulation on Management and Operation Fee for Apartment Building from time to time according to regulation in of the Internal Rules on Management and Use of the Apartment Building after termination of this Agreement.

Điều 2. Điều khoản chung.

Article 2. General terms.

- 2.1. Thỏa Thuận này có hiệu lực kể từ ngày ký và có hiệu lực thi hành đối với Các Bên. Trong Thời Hạn Ưu Đãi, trường hợp các quy định liên quan đến Phí Quản Lý Vận Hành tại Hợp Đồng Mua Bán nếu mâu thuẫn với Thỏa Thuận này thì áp dụng quy định tại Thỏa Thuận này;

This Agreement shall come into effect from the date of signing and bind both Parties. During the Incentive Period, if there is any conflict related to the Management and Operation Fee between the Sale and Purchase Contract and this Agreement, the provisions of this Agreement shall prevail;

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

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

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

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

Đồng ý và chấp thuận

Bên Mua

*Consent and approval of
the Purchaser*



LEE, FANG - JUNG

LEE, FANG - JUNG

 **Đồng ý và chấp thuận**

Bên Bán

*Consent and approval of
the Seller*

Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Chairperson of the Board of Directors



Dang Thị Hà Nguyễn

Dang Thi Ha Nguyen