

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
SOCIALIST REPUBLIC OF VIET NAM**

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Independence – Freedom – Happiness**

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ
APARTMENT PURCHASE AND SALE CONTRACT
Số: S3501/XUANTHUY/MIPECRUBIK360/HĐMB
No: S3501/XUANTHUY/MIPECRUBIK360/HĐMB**

**GIỮA
BETWEEN**

**CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ XUÂN THỦY
XUAN THUY TRADE AND SERVICES JOINT STOCK COMPANY**

**Và
And**

Mr (Ms): CHEN, DA-CHUN

**Hà Nội, ngày 09 tháng 06 năm 2020
Hanoi, June 09 2020.**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

SOCIALIST REPUBLIC OF VIET NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Independence – Freedom – Happiness

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ

APARTMENT PURCHASE AND SALE CONTRACT

Số: S3501/XUANTHUY/MIPECRUBIK360/HDMB

No.: S3501/XUANTHUY/MIPECRUBIK360/HDMB

Pursuant to:

- Bộ Luật dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015;
The Civil Code No.91/2015/QH13 dated November 24, 2015;
- Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
Law on Housing dated November 25th, 2014 and implementation guiding documents;
- Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
Law on Real Estate Business dated November 25th, 2014 and implementation guiding documents;
- Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng ngày 17 tháng 11 năm 2010;
Law on Protection of Consumer Rights dated November 17th, 2010;
- Nghị định 99/2011/NĐ-CP ngày 27 tháng 10 năm 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/ND-CP dated October 27th, 2011 of the Government detailing and guiding a number of articles of the Law on Protection of Consumer Rights;
- Quyết định chủ trương đầu tư số 2927/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội cấp ngày 14/06/2018;
Decision on investment policy No.2927 of Ha Noi City People's Committee issued on June 14, 2018;
- Quyết định số 4106/QĐ-UBND ngày 10/8/2019 của UBND thành phố Hà Nội về việc thu hồi và giao đất cho Công ty cổ phần thương mại và dịch vụ Xuân Thủy để thực hiện dự án;
Decision No. 4106/QĐ-UBND dated August 10, 2019 of the Hanoi People's Committee, on land acquisition and land allocation for Xuan Thuy Trade and Services Joint Stock Company to implement the project;
- Giấy phép xây dựng số 90/GPXD do Sở Xây dựng Hà Nội cấp ngày 26/10/2018;
Building Permit No.90/GPXD granted by Hanoi Department of Construction on October 26, 2018;
- Văn bản số 10923/SXD-QLN, ngày 20 tháng 11 năm 2019 của Sở Xây dựng Hà Nội về việc nhà ở hình thành trong tương lai tại Dự án Khu phức hợp Trung tâm thương mại, văn phòng hội nghị và nhà ở để bán tại 122-124 phố Xuân Thủy, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội;
Document No. 10923 / SXD-QLN dated November 20, 2019 of the Hanoi Department of Construction on the future housing formation at the Complex of office commercial center, conferencing service, apartments for sale at 122-124 Xuan Thuy Street, Dich Vong Hau Ward, Cau Giay District, Hanoi City;
- Thỏa thuận về việc cấp Bảo lãnh theo hạn mức số KH2-190243/TTCBL.XT ký giữa Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Sở giao dịch và Công ty cổ phần Thương mại và Dịch vụ Xuân Thủy ngày 02/12/2019;

Agreement on the grant of a house delivery guarantee by limited liability company TTCBL.XT signed between Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade and Services (Vietnam - Branch of Transaction Office and Xuan Thuy Trade and Services Company) dated December 2, 2019;
Nhu cầu và thống nhất của Các Bên;
Demand and agreement between Parties;

Chúng tôi, gồm Các Bên dưới đây

We include the Parties as below:

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

Party A: APARTMENT SELLER (Hereinafter referred to as the Seller):

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ XUÂN THỦY

XUAN THUY TRADE AND SERVICES JOINT STOCK COMPANY

- Mã số Doanh nghiệp: 0107469193 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 09/06/2016

Business code: 0107469193 issued by Business Registration Office – Hanoi Authority of Planning and Investment on June 9, 2016

- Địa chỉ: Số 122-124 đường Xuân Thủy, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, TP Hà Nội

Address: No. 122-124 Xuan Thuy street, Dich Vong Hau ward, Cau Giay district, Hanoi

- Mã số thuế: 0107469193

Tax code: 0107469193

- Đại diện bởi **Ông Lê Trung Dũng** Chức vụ: **Phó Giám Đốc**

(Theo giấy ủy quyền số: 64^a/UQ – XUANTHUY ngày 03/12/2019 của Ông Đào Ngọc Thạch, chức vụ: Chủ tịch hội đồng quản trị – Người đại diện theo pháp luật, ủy quyền cho Ông Lê Trung Dũng)

Representative by Mr. **Lê Trung Dũng** Title: **Deputy Director**

(According to the Power of Attorney No.: 64^a/UQ – XUANTHUY dated December 3, 2019 of Mr. Dao Ngoc Thach, position: Chairman of Board of Directors - Legal representative, authorized for Mr. Lê Trung Dũng)

- Điện thoại: 024 5678 2224 Fax: 024 5678 2225 Email: info@xuanthuytas.vn

Tel: 024 5678 2224 Fax: 024 5678 2225 Email: info@xuanthuytas.vn

- Số tài khoản: 001100 896 8888 ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – CN Sở giao dịch.

Account number : 001100 896 8888 at The Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam – Operation Center

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

Party B: APARTMENT PURCHASER (Hereinafter referred to as the Purchaser):

- Ông (bà)/Công ty : CHEN, DA-CHUN

- Số CMND/CCCD (hộ chiếu): 306240561 cấp ngày: 06/09/2012, tại MINISTRY OF FOREIGN AFFAIRS OF REPUBLIC OF CHINA

ID Card/Citizen Identity Card (passport) No: 306240561 issued on: 06/09/2012., in MINISTRY OF FOREIGN AFFAIRS OF REPUBLIC OF CHINA

- Hộ khẩu thường trú: REPUBLIC OF CHINA

Permanent residence: REPUBLIC OF CHINA

- Địa chỉ liên hệ: 2F., No. 20, Yuantong Rd., Zhonghe Dist., New Taipei City 235, Taiwan (R.O.C.)

Contact address: 2F., No. 20, Yuantong Rd., Zhonghe Dist., New Taipei City 235, Taiwan (R.O.C.)

- Điện thoại: 886958191454/0906836676

Tel: 886958191454/0906836676

- Email: vorchxxx@hotmail.com/support@c21capital.vn

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

Both Parties mutually agree to enter into the Apartment Purchase and Sale Contract with the following terms and conditions:

Điều 1. Giải thích từ ngữ

Article 1: Interpretation

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

In this Contract, the following words and phrases will be construed as follows:

- 1.1 “Căn hộ” là một Căn hộ được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Nhà chung cư do Công ty cổ phần Thương mại và Dịch vụ Xuân Thủy đầu tư xây dựng với các đặc điểm được mô tả tại Điều 2 của Hợp đồng này;
“Apartment” means an Apartment built in the enclosed structure in accordance with the approved design belonging to the Apartment Building invested by Xuan Thuy Trade and Services Joint Stock Company with the characteristics described at Article 2 herein
- 1.2 “Nhà chung cư” là toàn bộ chung cư cao tầng nơi có Căn Hộ thuộc Dự án do Công ty cổ phần Thương mại và Dịch vụ Xuân Thủy làm Chủ đầu tư, bao gồm các Căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại.... và các công trình tiện ích chung của tòa Nhà chung cư, kể cả phần khuôn viên (nếu có);
“Apartment Building” means the whole High-rise Apartments containing the Apartment belonging to the Project invested by Xuan Thuy Trade and Services Joint Stock Company, including Apartments, business and commercial areas. and common utility works of the Apartment Building, including precinct (if any);
- 1.3 “Hợp Đồng” là Hợp đồng mua bán Căn hộ này và toàn bộ các Phụ lục đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp đồng này do Các Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp đồng;
“Contract” means this Apartment Purchase and Sale Contract and all the attached Appendixes as well as any amendment, supplement in writing to this Contract which are made and signed by the Parties during the contract execution;
- 1.4 “Giá bán Căn hộ/ Giá trị Hợp đồng” là tổng số tiền bán Căn hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp đồng;
“Apartment Sale Price/Contract Amount” means the total amount of Apartment sale determined at Article 3 herein;

- 1.5 “**Bảo hành nhà ở**” là việc khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp đồng khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng Căn hộ gây ra trong khoảng thời gian bảo hành theo quy định của pháp luật nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp đồng;
“Apartment warranty” means the remedy, repair, replacement of items specifically listed at Article 9 of the Contract when they are damaged, defective or abnormal operation without the fault of the Apartment user during the warranty period in accordance with the law on housing and as agreed in the Contract;
- 1.6 “**Diện tích sử dụng Căn hộ**” là Diện tích sử dụng riêng của Căn hộ được tính theo kích thước thông thủy, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với Căn hộ 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 thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công 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;
“Usable Area of the Apartment” means private use area of the Apartment which is calculated based on clearance dimension, including the area of partition walls among rooms inside the Apartment and the area of the balcony, loggia (if any) attached to that Apartment; excluding the enclosing wall, the separation wall among Apartments and the floor area where columns, technical boxes are located inside the Apartment. When calculating the balcony area, the whole floor area is calculated, in case where the balcony has a part of shared wall area, it is calculated from the inner edge of the shared wall, which is clearly indicated in the approved Apartment plan design drawing;
- 1.7 “**Diện tích sàn xây dựng Căn hộ**” là diện tích được tính từ tim tường bao, tường ngăn Căn hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật bên trong Căn hộ;
“Construction floor area of the Apartment” means the area calculated from the centerline of enclosing wall, separation wall of the Apartment, including the floor area with columns, technical boxes inside the Apartment;
- 1.8 “**Phần sở hữu riêng của Bên Mua**” là phần Diện tích sử dụng Căn hộ được quy định tại Điều 1.6 của Hợp đồng và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ như được quy định tại Điều 11.1 của Hợp đồng này;
“The Purchaser's Private Ownership Area ” means the Usable Area of the Apartment stipulated at Article 1.6 of the Contract and the technical equipment privately used attached to the Apartment as prescribed at Article 11.1 herein;
- 1.9 “**Phần sở hữu riêng của Bên Bán**” là phần diện tích trong Nhà Chung cư nhưng Bên Bán không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào Giá bán căn hộ như được quy định tại Điều 11.2 của Hợp đồng này. Để làm rõ, Phần sở hữu riêng của Bên Bán bao gồm (i) Phần diện tích sử dụng riêng của Bên Bán được tính theo kích thước thông thủy theo nguyên tắc tương tự cách tính Diện tích sử dụng Căn hộ và (ii) các trang thiết bị sử dụng riêng gắn với Phần diện tích này;
“The Seller's Private Ownership Area” means the area in the Apartment Building but the Seller does not sell it, but retains it for use or business, and the Seller does not include the value of the area under the Seller's ownership to the selling price of the Apartment as set out at Article 11.2 of this Contract. For clarification, the Seller's private ownership Area includes (i) the Seller's private use area calculated according to the clearance dimensions using the similar principle as the Usable Area of the Apartment calculation method and (ii) the private use equipment attached to this Area;
- 1.10 “**Phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung**” 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 Điều 11.3 của Hợp đồng này;

- been used. The cases considered to be force majeure events are parties at Article 14 of this contract;
- 1.18 **"Giấy chứng nhận"** là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho người sử dụng Căn hộ theo quy định của pháp luật đất đai;
"Certificate" means the certificate of land use right, ownership right of apartment and other assets attached to land granted by Competent State agencies to the Purchaser for certification of ownership right of the Apartment in accordance with the regulations of law on land;
- 1.19 **"Dự án"** là Dự án Khu phức hợp Trung tâm thương mại văn phòng, dịch vụ hội nghị nhà ở để bán (tên thương mại là **"Mipec Rubik 360"** hoặc một tên gọi khác tùy theo quyết định của Chủ đầu tư và/hoặc Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tùy từng trường hợp) có địa chỉ tại số 122 – 124 Xuân Thủy, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội;
"Project" means the Project on Complex of office commercial center, conferencing service, apartments for sale (trade name is **"Mipec Rubik 360"** or other name as decided by the Investor and/or Competent State agencies, as the case may be), addressed at 122 - 124 Xuan Thuy, Dich Vong Hau ward, Cau Giay district, Hanoi;
- 1.20 **"Chủ đầu tư"** có nghĩa là Công ty cổ phần Thương mại và Dịch vụ Xuân Thủy, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số: 0107469193 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 09/06/2016
"Investor" means Xuan Thuy Trade and Services Joint Stock Company, established under the Business Registration Certificate No.0107469193 issued by Business Registration Office – Ha Noi Authority of Planning and Investment on June 9th, 2016.

Điều 2. Đặc điểm của Căn hộ mua bán

Article 2. Characteristics of purchase and sale Apartment

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

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

2.1 Đặc điểm của Căn hộ mua bán:

Characteristics of the sale Apartment:

- a) Căn hộ số: Căn hộ số: **01** tại tầng: **35** thuộc tháp: **Spring** Nhà chung cư cao tầng có địa chỉ tại số 122 – 124 Xuân Thủy, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Apartment number: Apartment number: 01 at 35 floor of Spring Tower High-rise Apartment Building addressed at 122 - 124 Xuan Thuy, Dich Vong Hau ward, Cau Giay district, Ha Noi city

- b) Diện tích sử dụng Căn hộ là: **77,5 m²** (bằng chữ: Bảy mươi bảy phẩy năm mươi mét vuông) tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là Diện tích thông thủy) theo quy định tại Điều 1.6 của Hợp đồng này và là căn cứ để tính tiền Giá bán Căn hộ quy định tại Điều 3 của Hợp đồng,

Usable area of the Apartment is: 77,5 m² (in words: Seventy seven point fifty square meters) calculated according to the clearance dimension (hereinafter referred to as Carpet Area) as prescribed at Article 1.6 of this Contract and the basis for calculating the Apartment Sale Price as regulated at Article 3 of the Contract

Hai bên nhất trí rằng, Diện tích sử dụng Căn hộ 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 thông thủy thực tế khi bàn giao Căn hộ; trong trường hợp Diện tích thông thủy thực tế tăng lên hoặc giảm đi trong phạm vi 2% (hai phần trăm) so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng này thì Hai Bên không phải điều chỉnh lại Giá bán căn hộ. Nếu Diện tích thông thủy thực tế tăng lên hoặc giảm đi quá 2% (hai phần trăm) so với Diện tích sử

dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng này thì Giá bán Căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo Diện tích thông thủy đo đạc thực tế khi bàn giao Căn hộ.

The two parties agree that the Usable Area of the Apartment mentioned at this point is only temporary calculation and may increase or decrease according to the actual measurement at the time of transferring the Apartment. The Purchaser shall be responsible for paying the Apartment purchase amount to the Seller according to the actual Carpet Area when delivering the Apartment; In case the actual Carpet Area increases or decreases within 2% (two percent) compared with the Usable Area of the Apartment as stated in this contract, the two parties are not required to adjust the Apartment Sale Price. If the actual Carpet Area increases or decreases more than 2% (two percent) compared to the Usable Area of the Apartment as stated in this Contract, the Apartment Sale Price will be readjusted according to the actual measure of Carpet Area when transferring the Apartment.

Trong Biên bản bàn giao Căn hộ, Hai Bên nhất trí sẽ ghi rõ Diện tích thông thủy thực tế khi bàn giao Căn hộ, diện tích chênh lệch (tăng hoặc giảm) so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng (nếu có). Biên bản bàn giao Căn hộ là một bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng.

In the Minutes of Apartment Handover, the Parties agree to specify the actual Carpet Area when transferring the Apartment, the differential area (increase or decrease) compared to the Usable Area of the Apartment stated in the Contract (if any). The Minutes of Apartment Handover is an integral part of the Contract.

c) Diện tích sàn xây dựng là: **87,6 m²** (bằng chữ: Tám mươi bảy phẩy sáu mươi mét vuông) được tính theo quy định tại Điều 1.7 của Hợp đồng;

The construction floor area is: 87,6 m² (in words: Eighty seven point sixty square meters) calculated according to Article 1.7 of the contract;

d) Mục đích sử dụng Căn hộ: dùng để ở.

The Apartment use purpose: for residence

e) Năm hoàn thành việc xây dựng (dự kiến): 2022

Year of construction completion (estimated): 2022

2.2 Đặc điểm về đất xây dựng Nhà chung cư có Căn hộ nêu tại Điều 2.1 là:

Characteristic of the Apartment Building construction land containing the Apartment mentioned at Article 2.1 are:

a) Ô số: 2

Plot number: 2

b) Tờ bản đồ: Tổng mặt bằng 1/500 do công ty TNHH thiết kế Châu Á Kume đề xuất kèm theo văn bản số 4366/QHKT-TMB-PAKT-P1 ngày 07/07/2017 đã được Sở quy hoạch-kiến trúc thành phố Hà Nội chấp thuận

Map: Total area of 1/500 proposed by Kume Asia Design Limied Liablity Company, attached with document No. 4366/QHKT-TMB-PAKT-P1 dated July 7, 2017 approved by the Department of Planning and Architecture of Hanoi City.

c) Diện tích đất sử dụng chung: 3.875 m².

Common use land area: 3.875 m².

2.3 Thông báo của Sở Xây dựng thành phố Hà Nội số 10923/SXD-QLN ngày 20 tháng 11 năm 2019 về việc: Nhà ở hình thành trong tương lai tại Dự án Khu phức hợp Trung tâm thương mại, văn phòng, dịch vụ hội nghị và nhà ở để bán tại 122-124 phố Xuân Thủy, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội phù hợp quy định về điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh.

Notice of Ha Noi Department of Construction No 10923/SXD-QLN dated November 20th, 2019 regarding: Future residential housing in the Complex of Trade Center, office, conference services and housing for sale Project at 122-124 Xuan Thuy Street, Dich Vong Hau Ward, Cau Giay District, Hanoi City in accordance with the provisions on conditions of real estate formed in the future to be put into business.

Purchaser; Guarantee Charge of Residential Housing formed in the future for the Apartment. These fees and charges shall be borne by the Purchaser;

- Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn hộ gồm: dịch vụ cung cấp gas, 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;

Costs of connection, installation of equipment and use of services for the Apartment include: gas service, post, telecommunications, television service and other services used by the Purchaser for his/her own Apartment. These costs shall be paid directly by the Purchaser to the service supplier;

- Phí quản lý vận hành Nhà chung cư hàng tháng. Kể từ ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán phí quản lý vận hành Nhà chung cư theo thỏa thuận tại Điều 11.5 của Hợp đồng.

Monthly Apartment Building management and operation Fees. From the date of transferring the Apartment to the Purchaser as agreed at Article 8 of the Contract, the Purchaser shall be responsible for payment of the Apartment Building management and operation Fees as agreed at Article 11.5 of the Contract.

- Chi phí khác như: Chi phí trông giữ xe ... và các khoản tiền khác mà Bên Mua phải thanh toán theo Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Nhà Chung Cư đính kèm Hợp đồng này.

Other fees such as: Parking fees ... and other amounts that the Purchaser must pay according to the Apartment Building Management and Use regulation attached to this Contract.

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

The Parties agree that from the date of transferring the Apartment and during the ownership, use of the Apartment, the Purchaser must execute the financial obligations according to the current regulations, pay the monthly Apartment Building management and operation Fees and other services charges due to the use of utilities such as gas (if any), electricity, water, telephone, internet, cable TV ... for service suppliers.

- 3.2. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức trả bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản qua ngân hàng theo tài khoản sau đây:

Payment method: pay in Vietnamese Dong in cash or bank transfer according to the following account:

Tên chủ tài khoản: Công ty cổ phần Thương mại và Dịch vụ Xuân Thủy

Account holder's name: Xuan Thuy Trade and Services Joint Stock Company

Số tài khoản: 011008968888

Account number: 011008968888

Tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – CN Sở giao dịch.

At Bank: Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam – Transaction Office

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.

Time to determine that the Purchaser has already made payment is the time when the Seller issues the receipt of the payment received from the Purchaser or the transfer amount credited to the Seller's account.

3.3. Thời hạn thanh toán:

Payment term:

a) Tiến độ thanh toán tiền mua Căn hộ:

Payment schedule for the purchase of the Apartment:

- **Đợt 1: Thanh toán 20% Giá bán trước VAT và VAT tương ứng (đã bao gồm khoản đặt cọc), sẽ được thanh toán ngay khi kí hợp đồng;**
1st installment: Equivalent to 20% the Apartment Sale Price (excluding the Maintenance Fees of the Common Ownership Area) includes the deposit when making a purchase (if any), which shall be paid upon signing the Contract;
- **Đợt 2: Thanh toán 05% Giá bán trước VAT và VAT tương ứng chậm nhất ngày 15/07/2020;**
2nd installment: Equivalent to 05% the Apartment Sale Price (excluding the Maintenance Fees of the Common Ownership Area), which shall be paid within 15/07/2020;
- **Đợt 3: Thanh toán 05% Giá bán trước VAT và VAT tương ứng chậm nhất ngày 29/08/2020;**
3rd installment: Equivalent to 05% the Apartment Sale Price (excluding the Maintenance Fees of the Common Ownership Area), which shall be paid within 29/08/2020;
- **Đợt 4: Thanh toán 10% Giá bán trước VAT và VAT tương ứng chậm nhất ngày 28/10/2020;**
4th installment: Equivalent to 10% the Apartment Sale Price (excluding the Maintenance Fees of the Common Ownership Area), which shall be paid within 28/10/2020;
- **Đợt 5: Thanh toán 10% Giá bán trước VAT và VAT tương ứng chậm nhất ngày 26/01/2021;**
5th installment: Equivalent to 10% the Apartment Sale Price (excluding the Maintenance Fees of the Common Ownership Area), which shall be paid within 26/01/2021;
- **Đợt 6: Thanh toán 10% Giá bán trước VAT và VAT tương ứng chậm nhất ngày 25/06/2021;**
6th installment: Equivalent to 10% the Apartment Sale Price (excluding the Maintenance Fees of the Common Ownership Area), which shall be paid within 25/06/2021;
- **Đợt 7: Thanh toán 10% Giá bán trước VAT và VAT tương ứng chậm nhất ngày 22/11/2021;**
7th installment: Equivalent to 10% the Apartment Sale Price (excluding the Maintenance Fees of the Common Ownership Area), which shall be paid within 22/11/2021;
- **Đợt 8: Thanh toán lũy kế đủ 95% Giá bán Căn hộ theo Thông báo từ Chủ đầu tư;**
8th Installment: Accumulated payment of 95% of the Apartment Sale Price according to the notice of Apartment handover from the Investor;
- **Đợt cuối: Tương đương 5% Giá bán căn hộ được thanh toán trong vòng 05 ngày sau khi Bên mua nhận được thông báo về việc bàn giao Giấy chứng nhận và trước khi Giấy chứng nhận được Bên Bán bàn giao cho Bên Mua.**
Final installment: Equivalent to 5% the Apartment Sale Price shall be paid within 05 days after the Purchaser receives a notice of delivering the Certificate and before such Certificate is handed over by the Seller to the Purchaser.

b) Thời hạn thanh toán Kinh phí bảo trì Phần sở hữu chung Nhà chung cư:

Term of payment for the Common Ownership Area Maintenance Fees of the Apartment Building:

Bên Mua có trách nhiệm thanh toán toàn bộ Kinh phí bảo trì Phần sở hữu chung Nhà chung cư cho Bên Bán theo Thông báo bàn giao Căn hộ của Bên Bán. Hai bên nhất trí rằng, Bên Bán có trách nhiệm gửi khoản tiền này vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn mở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày thu đủ kinh phí của Bên Mua theo quy định của Hợp đồng Mua Bán để quản lý kinh phí này.

The Purchaser shall be responsible for paying full Common Ownership Area Maintenance Fees of the Apartment Building for the Seller according to the Seller's Notice of Apartment Handover. Both Parties agree that the Seller shall be responsible for depositing this money to a term savings deposit account opened at a credit institution operating in Vietnam within 07 (seven) days from the date of full collection of the Purchaser's expense accordance with the Purchase and Sale Contract in order to manage this expense.

Bên Bán sẽ chuyển giao khoản kinh phí này (bao gồm cả lãi suất tiền gửi) cho Ban quản trị Nhà chung cư quản lý sau khi Ban quản trị Nhà chung cư được thành lập theo quy định trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày có Quyết định công nhận Ban quản trị của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền nơi có Nhà chung cư để phục vụ cho việc bảo trì Phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Nhà chung cư theo quy định của pháp luật.

The Seller shall transfer this expense (including the deposit interest rate) to the Management Board of the Apartment Building after the Management Board is established within 7 (seven) days from the date of the Management Board Recognition Decision issued by the People's Committee where the Apartment Building is located to serve the maintenance of the area and equipment under common ownership area of the Apartment Building as regulated by law.

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

Payment of value of differential area (if any):

Trong trường hợp tại thời điểm bàn giao Căn hộ, Diện tích thông thủy thực tế của Căn hộ chênh lệch vượt quá 2% (hai phần trăm) so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng này thì Giá bán căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo Diện tích thông thủy đo đạc thực tế khi bàn giao Căn Hộ. Theo đó, giá trị của phần diện tích chênh lệch sẽ được tính theo công thức lấy đơn giá 01m² (một mét vuông) Diện tích sử dụng Căn hộ như quy định tại Điểm a) Điều 3.1 của Hợp đồng này (x) với phần chênh lệch giữa Diện tích thông thủy thực tế ghi nhận trong Biên bản bàn giao Căn hộ và Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng này (sau đây gọi là "Giá trị của phần diện tích chênh lệch").

In case where at the time of transferring the Apartment, the actual Carpet Area of the Apartment exceed 2% (two percent) compared to the Usable Area of the Apartment stated in this Contract, the Apartment Sale Price will be readjusted based on the actual measurement of the Carpet Area when delivering the Apartment. Accordingly, the value of the differential area will be calculated according to formula of taking the unit price of 01m² (one square meter) of Usable Area of the Apartment as prescribed at Point a Article 3.1 of this Contract (x) with the differential area between the actual Carpet Area recorded in the Minutes of Apartment Handover and the Usable Area of the Apartment stated in this Contract (hereinafter referred to as "value of the differential area").

- Trong trường hợp Diện tích thông thủy thực tế lớn hơn Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng này, Bên Mua sẽ phải thanh toán Giá trị của phần diện tích chênh lệch cho Bên Bán trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày ký Phụ lục điều chỉnh Diện tích và Giá bán Căn hộ.

In case the actual Carpet Area is larger than the Usable Area of the Apartment stated in this Contract, the Purchaser shall the Seller pay the Value of the differential area within 15 (fifteen) days from the date of signing the Appendix for the Area and Apartment Sale Price Adjustment.

- Trong trường hợp Diện tích thông thủy thực tế nhỏ hơn Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng này, Giá trị của phần diện tích chênh lệch sẽ được Bên Bán thanh toán cho Bên Mua trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày ký Phụ lục điều chỉnh Diện tích và Giá bán Căn hộ.

In case where the actual Carpet Area is smaller than the Usable Area of the Apartment stated in this Contract, the value of the difference area shall be paid to the Purchaser by the Seller within 15 (fifteen) days from the date of signing the Appendix for the Area and Apartment Sale Price Adjustment.

Điều 4. Chất lượng công trình nhà ở

Article 4. Quality of apartment building

- 4.1 Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà chung cư trong đó có Căn hộ với đặc điểm như nêu tại Điều 2 của Hợp đồng theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng các vật liệu xây dựng Căn hộ được quy định tại Phụ Lục 01 của Hợp đồng này hoặc các vật liệu có chất lượng tương đương.

The Seller undertakes to ensure the quality of the Apartment Building including the Apartment with the characteristics specified at Article 2 of this Contract in accordance with the approved design and use of the Apartment building materials as prescribed at Appendix 01 of this Contract or materials of equivalent quality.

- 4.2 Tiến độ xây dựng: Hai bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng Nhà chung cư theo tiến độ dưới đây:

Construction progress: Both Parties agree that the Seller shall be responsible for the construction of the Apartment Building according to the following schedule:

- a) Giai đoạn 1: Thi công đến sàn tầng 1, quý I 2020.

Stage 1: Construction of the first floor, first quarter of 2020.

- b) Giai đoạn 2: Thi công đến tầng mái, dự kiến quý I 2021

Stage 2: Construction of the roof strata, expected in the first quarter of 2021

- c) Giai đoạn 3: Hoàn thiện bàn giao căn hộ, dự kiến quý II 2022.

Stage 3: Completion of the apartment delivery, expected in second quarter of 2022.

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

The Seller shall carry out the construction of technical and social infrastructure works to meet the dwelling needs at the Apartment Building in accordance with the approved planning, design, content and progress of the Project and ensure the quality according to construction regulations and standards set by the State.

- 4.4 Bên Bán chỉ được phép bàn giao Căn hộ cho Bên Mua khi đã hoàn thành xong việc xây dựng Căn hộ và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiến độ ghi trong Dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực; trường hợp bàn giao Căn hộ thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của Tòa nhà. Các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại khu Nhà chung cư theo nội dung Dự án và tiến độ đã được phê duyệt 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; hệ thống thông tin liên lạc.

The Seller is allowed to hand over the Apartment to the Purchaser only after the construction of the Apartment and the technical, social infrastructure works has been completed in accordance with the approved progress stated in the Project, ensuring the connection to the local common infrastructure system; In case of handover of the unfinished Apartment, the entire exterior of the Building must be completed. The infrastructural works to meet the essential needs of the Purchaser at the Apartment Building according to the Project's content and the approved progress include: the road

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán

Article 5. Rights and obligations of the Seller

5.1 Quyền của Bên Bán:

Rights of the Seller:

- 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. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại Điều 12.1 của Hợp đồng này;
Rest the Purchaser to pay for the Apartment in accordance with Article 3 of the Contract and calculate the interest rate in case the Purchaser is behind the payment schedule as agreed at Article 3 of the Contract. The calculation of late payment interest is specified at Article 12.1 of this Contract;
- b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp đồng.
Request the Purchaser to take the delivery of the Apartment in accordance with the agreed date in the Contract;
- c) Được bảo lưu quyền sở hữu Căn hộ và có quyền từ chối bàn giao Căn hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp đồng;
Reserve the Apartment ownership right and refuse to deliver the Apartment or the original copy of the Purchaser's Certificate until the Purchaser has fulfilled all the payment obligations as agreed in the Contract.
- d) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Nhà chung cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn hộ thì phải có sự thỏa thuận của Bên Mua;
Change equipment, building materials of the Apartment Building with equivalent quality according to the regulations of law on construction; in case of changing the finishing interior equipment, materials of the Apartment, there must be an agreement with the Purchaser;
- e) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban quản trị Nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị Nhà chung cư; ban hành và chỉnh sửa Bản Nội quy Nhà chung cư; thành lập Ban quản trị Nhà chung cư; lựa chọn và ký Hợp đồng với Doanh nghiệp Quản lý, vận hành Nhà chung cư để quản lý vận hành Nhà chung cư kể từ khi đưa Nhà chung cư vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị Nhà chung cư được thành lập;
Exercise the rights and responsibilities of the Management Board of the Apartment Building before the establishment of the Management Board of the Apartment Building; to issue and revise the Apartment Building Rules; Establish the Management Board of Apartment Building; Select and sign a Contract with a Management and Operation Unit of the Apartment Building to manage and operate the Apartment Building from the time the Apartment Building is put into use until the Management Board is established;
- f) Trước khi Ban Quản trị được thành lập, có quyền tạm ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp tạm ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên Mua (hoặc bên mua lại Căn hộ hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Căn hộ từ Bên Mua) không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn Phí quản lý và vi phạm Điều khoản về các hành vi bị nghiêm cấm trong Quy chế quản lý sử dụng Nhà chung cư đính kèm Hợp Đồng này sau khi đã thông báo trước 05 ngày làm việc mà không khắc phục.

apartment building supplied to the Purchaser before establishing the Management Board of the apartment building; Appendix 3: Rules of management and use of the Apartments and other amendment and supplement Appendixes (if any)

- 19.4 Các Phụ lục đính kèm Hợp đồng và các văn bản sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Hai Bên là nội dung không tách rời Hợp đồng và có hiệu lực thi hành đối với các Bên.
The Appendixes attached to the Contract and amendment and supplemental documents as agreed by both Parties are inseparable contents from the Contract and enforceable to the Parties.

Trong trường hợp các Bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp đồng thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả Hai Bên.

In case the Parties agree to change the content of the Contract, it must be made in writing and signed by both Parties.

- 19.5 Hợp Đồng này được ký kết bằng cả tiếng Việt và tiếng Anh với giá trị pháp lý ngang nhau. Trong trường hợp có sự không rõ ràng hoặc không nhất quán giữa tiếng Anh và tiếng Việt, tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.

This Contract signed in both Vietnamese and English with equal legal validity. In the event of any ambiguity or inconsistency between English and Vietnamese, Vietnamese will prevail.

BÊN MUA

PURCHASER

(ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức mua nhà
thì đóng dấu của tổ chức)

(signature and full name, stamp if purchaser
is an organization)


Chen Dachun.

BÊN BÁN

SELLER

**CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI
VÀ DỊCH VỤ XUÂN THỦY**

**XUAN THUY TRADE AND SERVICES
JOINT STOCK COMPANY**

PHÓ GIÁM ĐỐC

DEPUTY DIRECTOR



LÊ TRUNG DŨNG