

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ APARTMENT SALE CONTRACT

Số: D022910/HĐMB/BDR

No: D022910/HDMB/BDR

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

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

Giữa

Between

BÊN BÁN

The SELLER

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ KINH DOANH

BẤT ĐỘNG SẢN HÀ NỘI

HANOI REAL ESTATE BUSINESS AND SERVICES

JOINT STOCK COMPANY

Và

and

BÊN MUA

The BUYER

ÔNG CHANG, WU - SHOU

MR. CHANG, WU - SHOU

Hà Nội, ngày 14 tháng 06 năm 2024

Hanoi, dated on 14/06/2024



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 : CHANG, WU - SHOU
Full name : CHANG, WU - SHOU
CCCD/Hộ chiếu số : 360188923 cấp ngày 06/10/2021 tại Ministry of Foreign Affairs
ID Card/Passport No : 360188923 issued on 06/10/2021 by Ministry of Foreign Affairs
Địa chỉ liên hệ : Lầu 13, tòa nhà A&B, 76A Lê Lai, Bến Thành, Quận 1, TP.HCM
Contact address : Floor 13, A&B building, 76A Le Lai, Ben Thanh, 1 district, HCM city
Điện thoại : +886932708601
Telephone : +886932708601
Email : peter.chang3@gmail.com
Tài khoản số : 99441982799 tại Ngân hàng Standard Chartered Vietnam - Hồ Chí Minh
Account number : 99441982799 at Bank of Standard Chartered Vietnam - Ho Chi Minh

*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:*

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

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

Hà Nội, ngày 14 tháng 06 năm 2024
Ha Noi, date on 14/06/2024

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ
APARTMENT SALE CONTRACT

Số: D022910/HĐMB/BDR
No.: D022910/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.

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, trường hợp ban công, lô gia có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ đã được phê duyệt (*kích thước thông thủy là kích thước được đo đến mép trong của lớp hoàn thiện tường/vách/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: D022910 tại tầng (tầng có Căn hộ): 29, 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.: D022910 on 29 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: 62,37 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: 62,37 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 cao hơn hoặc thấp hơn 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

đặc 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 difference higher or lower 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: 67,60 m². Diện tích này được xác định theo quy định tại khoản 6 Điều 1 của Hợp đồng này;

Construction floor area is: 67,60 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: **Đã hoàn thành**

*Expected year of completion of construction: **Completed***

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 AĐ692174 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 03/03/2008.
Dossier, papers regarding the land: Land use right certificate No AĐ692174 issued by People's Committee of HaNoi city on 03/03/2008.
- b) Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng: Giấy phép xây dựng số 16/GPXD-SXD do Sở Xây Dựng thành phố Hà Nội cấp ngày 16/03/2016.
Dossier, papers regarding construction: Construction permits No 16/GPXD-SXD issued by HaNoi Department of Construction on 16/03/2016.
- c) Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư Dự án: Giấy chứng nhận đầu tư số 01121001761 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 19/12/2014.
Dossier, papers regarding the Project investment: Investment Certificate No 01121001761 issued by People's Committee of HaNoi city on 19/12/2014.
- d) Các thông tin, giấy tờ khác:
Other information, papers:
 - + Cam kết bảo lãnh ngày 02/03/2021 của Ngân hàng TMCP Đông Nam Á.
Guarantee commitment dated on March 2nd, 2021 of the Southeast Asia Commercial Joint Stock Bank;
 - + Văn bản số 8836/SXD-QLN ngày 27/09/2019 của Sở Xây dựng Thành phố Hà Nội về việc đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai.
Document No. 8836/SXD-QLN dated on September 27th, 2019 of the Ministry of Construction of Hanoi city on the satisfaction of the conditions to sell off-plan houses;

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

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

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

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

6. Các thông tin khác (nếu có): -/-

Other information (if any): -/-

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

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

1. Giá bán Căn hộ:

Apartment selling price:

- a) Giá bán Căn hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m² Diện tích sử dụng Căn hộ (x) với tổng Diện tích sử dụng Căn hộ mua bán; cụ thể là: 62,37 m² sử dụng (x) 97.665.372 đồng/1 m² sử dụng = 6.091.389.282 đồng. (Bằng chữ: *Sáu tỷ, không trăm chín mươi một triệu, ba trăm tám mươi chín nghìn, hai trăm tám mươi hai 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: 62,37 m² of usable area (x) 97.665.372 dong/1 m² of usable area = 6.091.389.282 dong. (In

words: Six billion ninety one million three hundred and eighty nine thousand two hundred and eighty two 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: **5.443.997.179** đồng (Bằng chữ: **Năm tỷ, bốn trăm bốn mươi ba triệu, chín trăm chín mươi bảy nghìn, một trăm bảy mươi chín đồng.**)

Selling price (value of land use rights, land use levy included) is: 5.443.997.179 dong (In words: Five billion four hundred and forty three million nine hundred and ninety seven thousand one hundred and seventy nine dongs)

- Thuế giá trị gia tăng: **538.512.159** đồng; khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của Pháp luật. (Bằng chữ: **Năm trăm ba mươi tám triệu, năm trăm mười hai nghìn, một trăm năm mươi chín đồng.**)

Valued added tax: 538.512.159 dong; this tax amount does not calculate on the land use levy submitted to the State pursuant to provisions of Law. (In words: Five hundred and thirty eight million five hundred and twelve thousand one hundred and fifty nine 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: **108.879.944** đồng. (Bằng chữ: **Một trăm lẻ tám triệu, tám trăm bảy mươi chín nghìn, chín trăm bốn mươi bốn 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: 108.879.944 dong. (In words: One hundred and eight million eight hundred and seventy nine thousand nine hundred and forty four 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	95% Giá bán Căn hộ (đã bao gồm thuế VAT không bao gồm kinh phí bảo trì) 95% 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 95% 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 95% of the Apartment selling price (VAT included) and in any case no later than the date notified by the Seller	5.583.383.871

apu

2	Thanh toán lần 2 <i>2nd payment installment</i>	VAT của 5% Giá bán Căn hộ còn lại + 100% Kinh phí bảo trì 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 ngày <u>12/08/2024</u> . <i>When the Apartment is handed over pursuant to the Announcement of Seller, Expected on <u>12/08/2024</u>.</i>	135.805.552
3	Thanh toán lần 3 <i>3rd payment installment</i>	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 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>	272.199.859

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:
- $[\text{Giá trị điều chỉnh của Giá bán Căn hộ} = \text{Đơn giá } 1\text{m}^2 \times \text{phần Diện tích sử dụng Căn hộ chênh lệch}]$
[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).

up

- 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 ngày 13./08./2024
Phase 2: Handing over the Apartment: Expected on 13./08./2024
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 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. When the Buyer voluntarily carries out the procedures to apply for the Certificate, the Seller must support and provide full legal dossiers regarding the Apartment for sale to the Buyer;
- j) Tổ chức Hội nghị Nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban Quản trị Nhà chung cư nơi có Căn hộ bán cho Bên mua; thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản trị Nhà chung cư khi Nhà chung cư chưa thành lập được Ban Quản trị;
Organize the first Apartment Building Conference to establish the Apartment Building Management Board where the Apartment sold to the Buyer is located; perform the tasks of the Apartment Building Management Board when the Apartment Building has not yet established the Apartment Building Management Board;

- k) Hỗ trợ Bên mua làm các thủ tục thế chấp Căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên mua;
Support the Buyer to carry out mortgage procedures for the purchased Apartment at a credit institution at the request of the Buyer;
- l) Nộp phạt vi phạm Hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
Pay fines for breach of Contract and compensate the Buyer for damage when violating the agreements punishable by paying fines or compensation under this Contract or under a decision of a competent state agency;
- m) Nộp kinh phí bảo trì 2% theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên bán vào tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của Pháp luật về nhà ở để Ban Quản trị Nhà chung cư tiếp nhận, quản lý sau khi Ban Quản trị Nhà chung cư được thành lập theo đúng quy định Pháp luật;
Pay the maintenance fee of 2% in accordance with the law for the area privately owned by the Seller to the account opened at a commercial bank in accordance with the Law on Housing for the Apartment Building Management Board to receive and manage after the Apartment Building Management Board has been established in accordance with the law;
- n) Cung cấp thông tin về tiến độ xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước từ nguồn vốn huy động của Bên mua và tạo điều kiện để Bên mua kiểm tra thực tế tại công trình một cách hợp lý (Bên bán sẽ hướng dẫn Bên mua để việc kiểm tra đảm bảo tuân thủ quy định an toàn tại công trường thi công);
Provide information on the construction progress, the use of advance amount from the Buyer's mobilized capital and create conditions for the Buyer to check the actual status of the construction site in a reasonable manner (the Seller shall guide the Buyer to ensure that the inspection complies with safety regulations at the construction site);
- o) Có trách nhiệm bảo vệ thông tin của Bên mua trong Hợp đồng này, không được phép thu thập, sử dụng, chuyển giao thông tin của Bên mua cho bên thứ ba khi chưa được sự đồng ý của Bên mua, trừ trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu;
The Buyer is responsible for protecting the Buyer's information in this Contract, the Buyer is not allowed to collect, use, transfer the Buyer's information to a third party without the Buyer's consent, except for when there is a request from the competent state agency;
- p) Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn hộ và thiết kế công trình hạ tầng tuân thủ quy hoạch và các quy định của Pháp luật về xây dựng. Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn hộ sẽ không bị thay đổi, trừ trường hợp có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, hoặc theo thỏa thuận giữa Bên mua và Bên bán và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận;
Design the area and surface of the Apartment and design the infrastructure works to comply with the planning and the provisions of the Law on Construction. Design of the area and surface of the Apartment shall not be changed, except at the request of a competent state agency, or as agreed between the Buyer and the Seller and approved by the competent state agency;
- q) Hỗ trợ Bên mua làm các thủ tục thế chấp Căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng theo thỏa thuận giữa các bên liên quan để thanh toán các khoản tiền liên quan đến việc mua bán Căn hộ theo quy định tại Hợp đồng này;
Support the Buyer to carry out mortgage procedures for the purchased Apartment at a credit

institution pursuant to an agreement between the parties involved to pay the amounts related to the purchase of the Apartment in accordance with this Contract;

- r) Khi ký kết Hợp đồng này, cung cấp cho Bên mua bản sao Hợp đồng bảo lãnh ký với một ngân hàng thương mại bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của Bên bán đối với Bên mua khi Bên bán không bàn giao Căn hộ theo đúng tiến độ đã cam kết trong Hợp đồng này phù hợp với quy định của Pháp luật;

When signing this Contract, provide the Buyer with a copy of the Guarantee Contract signed with a commercial bank to guarantee the Seller's financial obligations to the Buyer when the Seller fails to handover the Apartment according to the schedule committed in this Contract in accordance with the provisions of the Law;

- s) Các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp đồng và theo quy định Pháp luật.

Other obligations as stipulated in the Contract and in accordance with the Law.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên mua

Article 6. Rights and obligations of Buyer

1. Quyền của Bên mua

Rights of Buyer

- a) Nhận bàn giao Căn hộ quy định tại Điều 2 của Hợp đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà các bên đã thỏa thuận kèm theo Hợp đồng này và hồ sơ Căn hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng này;

Takeover the Apartment specified in Article 2 of this Contract with equipment and materials with the quality specified in the list of construction materials that parties have agreed on attached this Contract and the Apartment dossier pursuant to the agreement in this Contract;

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

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

- slots. The Buyer is responsible for paying the cost of car parking slot according to the agreement with the Seller;*
- c) Yêu cầu Bên bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định của Pháp luật (trừ trường hợp Bên mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại điểm i khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng này);
Request Seller to carry out the procedures for applying for the Certificate in accordance with the provisions of the Law (unless the Buyer voluntarily carries out this procedure as agreed in point i clause 2 Article 5 of this Contract);
- d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn hộ đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên bán sau khi nhận bàn giao Căn hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
To be fully entitled to own, use and perform transactions regarding the purchased Apartment in accordance with the law, and at the same time to use the infrastructure services provided by the service provider directly or through the Seller after receiving the Apartment according to the regulations on using infrastructure services of service providers;
- e) Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua Căn hộ và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn hộ mua theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và theo quy định của Pháp luật;
Receive the Certificate after having paid 100% of the selling price of the Apartment and all taxes, fees and charges related to the purchased Apartment as agreed in this Contract and in accordance with the Law;
- f) Yêu cầu Bên bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ Dự án đã được phê duyệt;
Request the Seller to complete the construction of technical and social infrastructure works according to the approved project content and schedule;
- g) Có quyền từ chối nhận bàn giao Căn hộ nếu Bên bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên mua theo đúng thỏa thuận tại khoản 4 Điều 4 của Hợp đồng này hoặc trong trường hợp Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế vượt quá 5% (năm phần trăm) so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao Căn hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Căn hộ của Bên mua đối với Bên bán;
Have the right to refuse to accept the handover of the Apartment if the Seller does not complete the construction and put into use the infrastructure works to serve the essential and normal needs of the Buyer in accordance with the agreement in clause 4 article 4 of this Contract or in case the actual Apartment usable area exceeds 5% (five percent) compared to the Apartment usable area stated in this Contract. The refusal to accept the handover of the Apartment in this case shall not be considered a breach of the conditions of handing over the Apartment of the Buyer to the Seller;
- h) Yêu cầu Bên bán tổ chức Hội nghị Nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban Quản trị Nhà chung cư nơi có Căn hộ mua theo Hợp đồng này khi có đủ điều kiện thành lập Ban Quản trị Nhà chung cư theo quy định của pháp luật;
Request the Seller to hold the first Apartment Building Conference to establish the Apartment Building Management Board where the Apartment purchased under this Contract is located when all conditions are met for the establishment of the Apartment Building Management Board as prescribed by law;

g

upc

- i) Yêu cầu Bên bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên mua có nhu cầu thế chấp Căn hộ tại tổ chức tín dụng;
Request the Seller to assist in the mortgage procedures of the purchased Apartment at a credit institution in case the Buyer wishes to mortgage the Apartment at a credit institution;
- j) Yêu cầu Bên bán nộp kinh phí bảo trì Nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 4 Điều 3 của Hợp đồng này;
Request the Seller to pay the maintenance fee for the Apartment Building as agreed in point b clause 4 Article 3 of this Contract;
- k) Các quyền khác quy định tại Hợp đồng và theo quy định của Pháp luật.
Other rights specified in the Contract and in accordance with the law.

2. Nghĩa vụ của Bên mua *Obligations of Buyer*

- a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Căn hộ và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2% theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua Căn hộ của Bên bán;
Pay in full and on time the purchase amount of the Apartment and the maintenance fee of the shared ownership area of 2% as agreed in Article 3 of this Contract, regardless of whether or not there is a payment notice for the purchase amount of the Apartment from the Seller;
- b) Nhận bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
Takeover the Apartment as agreed in this Contract;
- c) Kể từ ngày nhận bàn giao Căn hộ, Bên mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn hộ đã mua và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các Hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Căn hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
From the date of receipt of the Apartment, the Buyer is fully responsible for the purchased Apartment and is solely responsible for the purchase and maintenance of the necessary Insurance Contracts for all risks and damages related to the Apartment and suitable civil liability insurance in accordance with the provisions of law;
- d) Kể từ ngày nhận bàn giao Căn hộ, kể cả trường hợp Bên mua chưa vào sử dụng Căn hộ thì Căn hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư và Bên mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư;
From the date of handover of the Apartment, even if the Buyer has not yet used the Apartment, the Apartment shall be managed and maintained according to the internal regulations on management and use of the Apartment Building and the Buyer must comply with the regulations stated in the Regulations on management and use of the Apartment Building;
- e) Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 của Hợp đồng này;
Pay taxes, fees and charges in accordance with the law that the Buyer must pay as agreed in Article 7 of this Contract;
- f) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc ... và các khoản thuế, phí khác phát sinh do nhu cầu sử dụng của Bên mua theo quy định;
Pay service charges such as: electricity, water, cable television, satellite television, communications ... and other taxes and fees arising from the Buyer's demand in accordance with regulations;

- g) Thanh toán kinh phí quản lý vận hành Nhà chung cư quy định tại khoản 4 Điều 11 của Hợp đồng này và các chi phí khác theo thỏa thuận, kể cả trường hợp Bên mua không sử dụng Căn hộ đã mua;
To pay the expenses for management and operation of the Apartment Building specified in clause 4 Article 11 of this Contract and other expenses as agreed, even if the Buyer does not use the purchased Apartment;
- h) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng Nhà chung cư theo quy định pháp luật và Bản nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này;
Comply with the provisions of the Regulations on management and use of the Apartment Building in accordance with the law and the Internal Regulations on the management and use of the Apartment Building attached to this Contract;
- i) Tạo điều kiện thuận lợi cho Đơn vị quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành Nhà chung cư;
Create favorable conditions for the Management and Operation Unit in the maintenance, management and operation of the Apartment Building;
- j) Sử dụng Căn hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
Use the Apartment for the right purpose for residence in accordance with the Law on Housing and as agreed in this Contract;
- k) Nộp phạt vi phạm Hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
Pay penalty for breach of Contract and compensate for damage to the Seller when violating the agreements punishable by paying fines or compensation according to the provisions of this Contract or under a decision of a competent state agency;
- l) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng Nhà chung cư;
Perform other obligations under decisions of competent state agencies when violating regulations on management and use of the Apartment Buildings;
- m) Kể từ ngày bàn giao Căn hộ, nếu Bên mua có nhu cầu sửa chữa, cải tạo hoặc hoàn thiện Căn hộ phải liên hệ Bên bán/Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư để làm các thủ tục xin phép cải tạo theo quy định. Các nội dung cải tạo phải tuân thủ theo quy định tại Nội quy Nhà chung cư và đảm bảo việc sửa chữa, cải tạo hoặc hoàn thiện đó không làm ảnh hưởng tới kết cấu Nhà chung cư, quy hoạch chung của toàn bộ khu Nhà chung cư, mặt ngoài lô gia và/hoặc mặt ngoài của Căn hộ. Trường hợp Bên mua vi phạm, Bên bán và/hoặc Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư sẽ gửi một văn bản thông báo yêu cầu Bên mua phải khôi phục hiện trạng như trước khi được sửa chữa, cải tạo và trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày nhận được thông báo, nếu Bên mua không hoàn thành việc khắc phục trong thời hạn này, Bên bán và/hoặc Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư có quyền hoặc sẽ xử lý theo quy định tại Nội quy Nhà chung cư, và/hoặc sẽ mời các cơ quan chức năng tiến hành xử lý theo Pháp luật hiện hành.

From the date of handing over the Apartment, if the Buyer wishes to repair, renovate or complete the Apartment, Buyer must contact the Seller/Management and Operation Unit of the Apartment Building to carry out the procedures to apply for a renovation permit in accordance with regulations. The renovation contents must comply with the provisions of the Apartment Building Internal Regulations and ensure that such repair, renovation or

completion does not affect the structure of the Apartment Building, the general planning of the entire Apartment Building area, the exterior of the loggia and/or the exterior of the Apartment. In case of Buyer's breaches, the Seller and/or the Apartment Building Management and Operation Unit will send a written notice requesting the Buyer to restore the status quo before the repair or renovation and within 10 (ten) days from the date of receipt of the notice, if the Buyer does not complete the remedy within this time limit, the Seller and/or the Apartment Building Management and Operation Unit shall have the right or shall handle the breaches according to provisions in the Apartment Building Internal Regulations, and/or shall invite the competent authorities to handle the breaches in accordance with the current Law.

- n) Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên bán mà Bên mua không nộp đầy đủ các giấy tờ, phí, lệ phí theo thông báo thì coi như Bên mua tự chịu trách nhiệm thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Trong trường hợp này, ngày cuối cùng trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày nêu trên được coi là ngày đến hạn thanh toán đợt cuối của Hợp đồng. Khi Bên mua làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên bán phải hỗ trợ, cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn hộ cho Bên mua và Bên mua phải hoàn thành việc thanh toán đợt cuối của Hợp đồng cho Bên bán tại thời điểm này;

Within 15 (fifteen) days from the date of receipt of the Seller's notice, if the Buyer fails to fully submit all documents, fees and charges according to the notice, the Buyer shall be deemed to be solely responsible for the performance of procedures for Certificate issuance. In this case, the last day of the above term of 15 (fifteen) days is considered as the due date of the last payment installment of the Contract. When the Buyer completes the procedures for applying for the Certificate, the Seller must support and provide full legal dossier regarding the Apartment to the Buyer and the Buyer must complete the final payment installment of the Contract to the Seller at this time;

- o) Thanh toán các khoản thuế và lệ phí theo quy định của Pháp luật mà Bên mua phải nộp như thỏa thuận tại Hợp đồng;

Pay taxes and fees in accordance with the Law that the Buyer must pay as agreed in the Contract;

- p) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Nội quy Nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này;

Comply with the provisions of the Regulations on management and use of the Apartment Building issued by the Ministry of Construction and the Apartment Building Internal Regulations attached to this Contract;

- q) Nộp phạt vi phạm Hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên bán khi Bên mua vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

Pay penalty for breach of Contract and compensate for damage to the Seller when the Buyer violates the agreements punishable by paying fines or compensation in this Contract or under a decision of a competent state agency;

- r) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng Nhà chung cư;

Perform other obligations under decisions of competent state agencies when violating regulations on management and use of Apartment Building;

- s) Thực hiện các thủ tục cần thiết liên quan đến việc nhận bàn giao Căn hộ theo đúng quy định của Hợp đồng;

Carry out necessary procedures related to the handover of the Apartment in accordance with the provisions of the Contract;

- t) Trước khi Căn hộ được bàn giao cho Bên mua, Bên mua không được tự động cư trú, hoặc sử dụng Căn hộ mà không được sự đồng ý trước của Bên bán bằng văn bản;
Before the Apartment is handed over to the Buyer, the Buyer must not automatically reside, or use the Apartment without the prior written consent of the Seller;

- u) Tôn trọng và không thực hiện bất kì hành vi nào gây ảnh hưởng đến quyền sở hữu và hoạt động kinh doanh của Bên bán trong Phần sở hữu riêng của Bên bán trong trường hợp Bên bán tuân thủ thiết kế đã được phê duyệt và quy định Pháp luật có liên quan đến việc sở hữu, sử dụng Phần sở hữu riêng của Bên bán;

Respect and do not perform any acts which affect the ownership and business activities of the Seller in the Seller's private ownership area in case the Seller complies with the approved design and legal regulations related to the ownership and use of the Seller's private ownership area;

- v) Có ý thức và chịu trách nhiệm bảo quản, sử dụng theo đúng quy định và bồi thường thiệt hại theo quy định của Pháp luật trong trường hợp làm hỏng hóc, thiệt hại đối với Phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu chung của Nhà chung cư;

Be aware of and responsible for preserving, using in accordance with regulations and compensating for damage in accordance with the Law in case of breakdowns, damages to the area and equipment under the shared ownership of the Apartment Building;

- w) Các nghĩa vụ khác quy định tại Hợp đồng và theo quy định của Pháp luật;

Other obligations specified in the Contract and in accordance with the law.

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

Article 7. Taxes and related fees and charges

1. Bên mua phải thanh toán lệ phí trước bạ và các loại thuế, phí, lệ phí có liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật khi Bên bán làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng Căn hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao Căn hộ.

The Buyer must pay the registration fee and all taxes, fees and charges related to the issuance of the Certificate in accordance with the law when the Seller carries out the procedures for granting the Certificate to Buyer and during the process owning and using the Apartment from the time of receiving and handover the Apartment.

2. Bên mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại phí, lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán Căn hộ đã mua cho người khác.

The Buyer is responsible for paying taxes and other fees, charges and expenses (if any) according to regulations to the State when selling the purchased Apartment to others.

3. Bên bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên bán cho Nhà nước theo quy định của Pháp luật.

The Seller is responsible for paying the financial obligations under the responsibility of the Seller to the State in accordance with the law.

Điều 8. Giao nhận Căn hộ

Article 8. Apartment handover

1. Điều kiện giao nhận Căn hộ:

Conditions for handover the Apartment:

- a) Bên bán đã hoàn thành xong việc xây dựng Căn hộ theo thiết kế đã được phê duyệt, sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại Bảng danh mục vật liệu và trang thiết bị Căn hộ mà các Bên đã thỏa thuận theo Hợp đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm e khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng này; Bên bán đã hoàn thành xong việc xây dựng nhà, công trình xây dựng và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiến độ ghi trong Dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực; trường hợp bàn giao nhà, công trình xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà, công trình xây dựng đó; Chênh lệch diện tích Căn hộ thực tế không vượt quá 5% (năm phần trăm) so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng hoặc trường hợp Chênh lệch diện tích Căn hộ vượt quá 5% (năm phần trăm) so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng, nhưng Hai bên đã thỏa thuận được phương án giải quyết khác liên quan đến phần diện tích chênh lệch; và
The Seller has completed the construction of the Apartment according to the approved design, using the appropriate equipment and materials mentioned in the Table of Materials and Equipment of the Apartment as agreed by the Parties under the Contract, except for the case as agreed in point e clause 1 Article 5 of this Contract; Seller has completed the construction of houses, construction works and technical and social infrastructure works according to the schedule stated in the approved Project, ensuring connection with the general infrastructure system of the area; in case of handing over the house or rough construction work, the entire exterior of the house or construction work must be completed; The actual apartment area difference must not exceed 5% (five percent) compared to the Apartment usable area stated in the Contract or in case the Difference in Area of the Apartment exceeds 5% (five percent) compared to the Apartment usable area stated in the Contract, but the Parties have reached an agreement on another solution regarding the difference in area; and
- b) Bên mua đã hoàn thành đúng và đầy đủ các nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Hợp đồng;
The Buyer has properly and fully fulfilled the payment obligations as prescribed in the Contract;
- c) Bên mua đã nộp đủ 100% Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư;
The Buyer has fully paid 100% of the Maintenance fee for the shared ownership area of the Apartment Building;
- d) Các bên thống nhất rằng:
Parties agree that:
- i. Vào thời điểm bàn giao, Bên mua có quyền chỉ ra tất cả các sai sót, khiếm khuyết của Căn hộ so với mô tả tại Hợp đồng (nếu có) (trừ trường hợp chênh lệch về Diện tích sử dụng Căn hộ) và được quyền lựa chọn: (i) tạm thời không nhận bàn giao Căn hộ và ghi nhận tất cả các sai sót, khiếm khuyết cần khắc phục của Căn hộ vào Biên bản kiến nghị và yêu cầu Bên bán khắc phục. Việc bàn giao Căn hộ sẽ được tiến hành sau khi Bên bán đã khắc phục xong các khiếm khuyết, sai sót của Căn hộ; hoặc (ii) nhận bàn giao Căn hộ và ghi nhận vào Biên bản bàn giao Căn hộ tất cả các khiếm khuyết, sai sót của Căn hộ, đồng thời yêu cầu Bên bán phải khắc phục các sai sót, khiếm khuyết này. Bên bán có trách nhiệm sửa chữa các sai sót, khiếm khuyết theo yêu cầu của Bên mua trong thời hạn thỏa thuận tại Biên bản bàn giao Căn hộ. Để tránh hiểu lầm, các bên thống nhất rằng mọi sai sót, khiếm khuyết đối với Căn hộ được Bên mua ghi trong Biên bản bàn giao Căn hộ (nếu có) sẽ được áp dụng theo quy định về bảo hành đối với Căn hộ.
At the time of handover, the Buyer has the right to point out all errors and defects of the Apartment compared to the description in the Contract (if any) (except for the difference in the Apartment usable area) and has the right to choose to: (i) temporarily refuse to

up

takeover the Apartment and record all errors and defects that need to be rectified in the Minutes of Proposal and Request for Seller to rectify. The handover of the Apartment shall be carried out after the Seller has completely remedied the defects and errors of the Apartment; or (ii) takeover the Apartment and record in the Minute of Apartment Handover all defects and errors of the Apartment, and at the same time request the Seller to remedy these errors and defects. The Seller is responsible for correcting errors and defects at the request of the Buyer within the agreed period in the Minute of Apartment Handover. For the sake of clarity, parties agree that all errors and defects in the Apartment recorded by the Buyer in the Minute of Apartment Handover (if any) shall be applied in accordance with the warranty provisions for the Apartment.

- ii. Trường hợp yêu cầu của Bên mua ghi trong Biên bản kiến nghị, Biên bản bàn giao Căn hộ không phù hợp với thỏa thuận của các bên tại Hợp đồng, Bên bán có quyền từ chối việc sửa chữa, khắc phục và nêu rõ lý do bằng văn bản. Tranh chấp (nếu có) sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 17 của Hợp đồng.

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

- iii. Tất cả các yêu cầu của Bên mua đối với Bên bán về việc khắc phục khiếm khuyết, sai sót phải được đưa ra một lần trong vòng 05 (năm) ngày kể từ ngày thông báo nhận bàn giao lần 1 của Bên bán.

All requests of the Buyer to the Seller for the remedy of defects, errors must be made once within 05 (five) days from the date of the Seller's first handover notice.

2. Bên bán dự kiến bàn giao Căn hộ cho Bên mua dự kiến vào ngày 13./08./2024 (sau đây gọi là –**Ngày bàn giao dự kiến**).

*The Seller expects to hand over the Apartment to the Buyer on 13./08./2024 (hereinafter referred to as –**Expected Handover Date**).*

- a) Việc bàn giao Căn hộ thực tế có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với Ngày bàn giao dự kiến được quy định tại Khoản này, nhưng sẽ không sớm hơn hoặc chậm quá **180** (một trăm tám mươi) ngày kể từ Ngày bàn giao dự kiến ("**Ngày phải bàn giao**"); Bên bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên mua biết lý do chậm bàn giao Căn hộ.

*The actual handover of the Apartment may be earlier or later than the Expected Handover Date specified in this Clause, but shall not be earlier or later than 180 (one hundred and eighty) days from the expected handover date ("**Handover Deadline**"); The Seller shall notify the Buyer in writing of the reason for the delay in handing over the Apartment.*

- b) Trước Ngày bàn giao thực tế 30 (ba mươi) ngày, Bên bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn hộ. Thông báo bàn giao Căn hộ sẽ được gửi theo phương thức phù hợp quy định tại Điều 16 của Hợp đồng và nếu việc gửi thông báo theo cách trên đã được Bên bán thực hiện, Bên mua sẽ không được dựa vào lý do chưa nhận được thông báo bàn giao Căn hộ của Bên bán để từ chối hoặc làm trì hoãn việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán và nhận bàn giao Căn hộ.

Before the Actual handover date 30 (thirty) days, the Seller must send a written notice to the Buyer about the time, place and procedures for handing over the Apartment. The Apartment handover notice shall be sent via the appropriate method specified in Article 16 of the Contract and if the above notice has been sent by the Seller, the Buyer shall not be able to



use the excuse of not having received the Seller's Apartment handover notice to refuse or delay the performance of payment obligations or the receipt of the handover of the Apartment.

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

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

4. Vào ngày bàn giao Căn hộ theo thông báo, Bên mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn hộ so với thỏa thuận trong Hợp đồng này, cùng với đại diện của Bên bán đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế Căn hộ và ký vào Biên bản bàn giao Căn hộ.

On the Apartment handover date according to the notice, the Buyer or a legally authorized person must come to check the actual conditions of the Apartment compared to the agreement in this Contract, together with the representative of the Seller to re-measure the actual Apartment usable area and sign the Apartment Handover Minutes.

5. Trường hợp Bên mua hoặc người được Bên mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên bán trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại điểm g khoản 1 Điều 6 của Hợp đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên bán được xem như Bên mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn hộ theo thực tế và Bên bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn hộ theo Hợp đồng, Bên mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Căn hộ; việc từ chối nhận bàn giao Căn hộ như vậy sẽ được coi là Bên mua vi phạm Hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12 của Hợp đồng này.

In case the Buyer or the person legally authorized by the Buyer does not come to takeover the Apartment according to the Seller's notice within 15 (fifteen) days or comes to inspect but does not takeover the Apartment without a legitimate reason (except for the case agreed at point g clause 1 Article 6 of this Contract), from the due date of handover of the Apartment according to the Seller's notice, the Buyer shall be deemed to have agreed, officially taken over the Apartment and the Seller has fulfilled its responsibility to handover the Apartment under the Contract, the Buyer is not entitled to give any illegitimate reasons for not receiving the handover of the Apartment; such refusal to takeover the Apartment shall be considered a breach of the Contract by the Buyer and shall be handled in accordance with Article 12 of this Contract.

6. Kể từ thời điểm hai bên ký Biên bản bàn giao Căn hộ, Bên mua được toàn quyền sử dụng Căn hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn hộ đã mua, kể cả trường hợp Bên mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn hộ này.

From the time the two parties sign the Minute of Apartment Handover, the Buyer has the full right to use the Apartment and bears all responsibilities related to the purchased Apartment, even if the Buyer has used the Apartment or not.

7. Bên bán được quyền bảo lưu quyền sở hữu, quyền sử dụng Căn hộ cho đến khi Bên mua hoàn tất việc thanh toán và thực hiện các nghĩa vụ đến hạn khác theo quy định của Hợp đồng.

The Seller is entitled to reserve the ownership and right to use the Apartment until the Buyer completes the payment and performs other due obligations in accordance with the Contract.

8. Căn hộ được bàn giao cho Bên mua hoặc đại diện hợp pháp của Bên mua khi Bên mua xuất trình cho Bên bán bản gốc của: Hợp đồng này, văn bản ủy quyền hợp lệ (nếu có) của Bên mua cho đại diện hợp pháp của Bên mua trong trường hợp đại diện hợp pháp của Bên mua nhận bàn giao Căn hộ, phiếu thu hoặc chứng từ thanh toán khác nhằm chứng minh rằng Bên mua đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng.

The Apartment is handed over to the Buyer or the Buyer's legal representative when the Buyer presents to the Seller the original of: This Contract, the Buyer's valid power of attorney (if any) for the legal representative of the Buyer in case the Buyer's legal representative takes over the Apartment, receipts or other payment documents to prove that the Buyer has fully performed the payment obligations under the Contract.

Điều 9. Bảo hành nhà ở

Article 9. Housing warranty

1. Bên bán có trách nhiệm bảo hành Căn hộ đã bán theo đúng quy định tại Điều 20 của Luật Kinh doanh bất động sản, Điều 85 của Luật Nhà ở và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.

The Seller is responsible for providing warranty for the sold Apartment in accordance with the provisions of Article 20 of the Law on Real Estate Trading, Article 85 of the Law on Housing and the State's amendments and supplements from time to time.

2. Khi bàn giao Căn hộ cho Bên mua, Bên bán phải thông báo và cung cấp cho Bên mua 01 bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình Nhà chung cư vào sử dụng theo quy định của Pháp luật xây dựng để các bên xác định thời điểm bảo hành Căn hộ.

When handing over the Apartment to the Buyer, the Seller must notify and provide the Buyer with 01 copy of the acceptance report to put the Apartment Building into use in accordance with the Construction Law for the parties to determine the time of the Apartment warranty.

3. Nội dung bảo hành nhà ở (kể cả Căn hộ trong Nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp) bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của nhà ở (dầm, cột, trần sàn, mái, tường, các phần ốp, lát, trát), các thiết bị gắn liền với nhà ở như hệ thống các loại cửa, hệ thống cung cấp chất đốt, đường dây cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, hệ thống cấp nước sinh hoạt, thoát nước thải, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, sụt nhà ở. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì Bên bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối.

The contents of the housing warranty (including the Apartment in the mixed-use Apartment Building) include: repair and remedy for damages to the main structure of the house (beams, columns, ceiling, floor, roof, walls, cladding, paving, plastering), equipment attached to the house such as doors system, fuel supply system, domestic power supply line, lighting power supply, water supply system for living activities, liquid waste drainage, remedy cases of tilting, subsidence of the house. For other equipment attached to the house, the Seller shall carry out the warranty according to the regulations of the manufacturer or distributor.

4. Bên bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành Căn hộ bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các trang thiết bị cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên bán hoặc Bên được Bên bán ủy quyền thực hiện.

The Seller is responsible for performing the Apartment's warranty by replacing or repairing

Handwritten signature/initials.

defective points or replacing equipment of the same type with equal or better quality. The warranty by replacement or repair is only performed by the Seller or a Seller's authorized Party.

5. Căn hộ được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng. Thời gian bảo hành các hạng mục theo quy định tại khoản 3 điều này (trừ các thiết bị lắp đặt) là 60 tháng được tính từ ngày Bên bán ký biên bản nghiệm thu đưa nhà ở vào sử dụng. *The apartment is warranted from the completion of construction and acceptance to put into use. The warranty period for the items specified in clause 3 of this Article (except for installed equipment) is 60 months from the date the Seller signs the minutes of acceptance and putting the house into use.*

6. Bên mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên bán khi Căn hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 10 (mười) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên mua, Bên bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên mua phải tạo điều kiện để Bên bán thực hiện bảo hành Căn hộ. Nếu Bên bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.

The Buyer must promptly notify in writing to the Seller when the Apartment suffers damages covered by the warranty. Within 10 (ten) days from the date of receipt of the Buyer's notice, the Seller is responsible for providing warranty for damages as agreed upon and in accordance with the law; The Buyer must create conditions for the Seller to perform the Apartment warranty. If the Seller delays the performance of the warranty and causes damage to the Buyer, Seller shall be responsible for compensating the Buyer according to the actual damage.

7. Bên bán không thực hiện bảo hành Căn hộ trong các trường hợp sau đây:
The Seller shall not provide warranty for the Apartment in the following cases:

- a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
Normal wear and tear;
- b) Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
In cases where the damage was caused by the fault of the Buyer or any other user or third party;
- c) Trường hợp hư hỏng do Sự kiện bất khả kháng;
Damages due to Force majeure events;
- d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này;
In case the warranty period has expired as agreed in clause 5 of this Article;
- e) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Căn hộ do Bên mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên bán;

Cases not covered by the warranty as agreed in clause 3 of this Article, including equipment and parts attached to the Apartment that are installed or repaired by the Buyer itself or without the consent of the Seller;

8. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn hộ thuộc trách nhiệm của Bên mua. Việc bảo trì Phần sở hữu chung của Nhà chung cư được thực hiện theo quy định của Pháp luật về nhà ở.

After the warranty period as agreed in clause 5 of this Article has expired, the repair of damages to the Apartment is the responsibility of the Buyer. The maintenance of the Shared

ownership area of the Apartment Building shall be carried out in accordance with the Law on Housing.

Điều 10. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

Article 10. Transfer of rights and obligations

1. Trường hợp Bên mua có nhu cầu thế chấp Căn hộ đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên mua được cấp Giấy chứng nhận thì Bên mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên bán cùng Bên mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng.

In case the Buyer wishes to mortgage the purchased Apartment to a credit institution operating in Vietnam before the Buyer is granted the Certificate, the Buyer must notify in writing in advance for the Seller to work with the Buyer to perform the necessary procedures according to the regulations of the credit institution.

2. Trong trường hợp Bên mua chưa nhận bàn giao Căn hộ từ Bên bán mà Bên mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp đồng này cho bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng Hợp đồng theo quy định của Pháp luật về kinh doanh bất động sản. Bên bán không được thu thêm bất kỳ một khoản phí chuyển nhượng Hợp đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng Hợp đồng cho Bên mua.

In case the Buyer has not yet taken over the Apartment handover from the Seller but the Buyer wishes to transfer this Contract to a third party, the parties must strictly follow the procedures for transferring the Contract in accordance with the provisions of the Law Real estate Trading. The Seller is not allowed to collect any additional Contract transfer fee when carrying out the procedures to confirm the transfer of the Contract for the Buyer.

3. Hai bên thống nhất rằng, Bên mua chỉ được chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Căn hộ cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện sau đây:

Parties agree that, the Buyer may only transfer the Apartment Sale Contract to a third party when fully meeting the following conditions:

- a) Căn hộ không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba, trừ trường hợp được tổ chức tín dụng nhận thế chấp đồng ý để Bên mua chuyển nhượng Hợp đồng cho Bên thứ ba;

The apartment is not in a state of mortgage at a credit institution or subject to transfer restrictions under a decision of a state agency or there is no dispute with a third party, unless the credit institution to which the house is mortgaged to agrees for the Buyer to transfer the Contract to a Third party;

- b) Bên mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến Căn hộ cho Bên bán theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;

The Buyer has completed the payment of due obligations related to the Apartment to the Seller as agreed in this Contract;

- c) Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Pháp luật tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp đồng;

The transferee of the Contract must be eligible to buy and own a house in Vietnam according to the provisions of law at the time of receiving the transfer of the Contract;

- d) Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên bán và Bên mua trong Hợp đồng.

The transferee of the Contract must commit to comply with the agreements between Seller and Buyer in the Contract.

- e) Bên bán/Bên mua chưa nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua.

The Seller/Buyer has not submitted a dossier requesting a competent state agency to issue a Certificate to the Buyer.

4. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, người mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên mua theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và trong Bản nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này.

In both cases mentioned in clauses 1 and 2 of this Article, the Buyer or the transferee of the Contract shall be entitled to the rights and must perform the obligations of the Buyer as agreed in this Contract in the Internal Regulations on management and use of the Apartment Building attached to this Contract.

5. Bên bán chỉ xác nhận chuyển nhượng Hợp đồng đối với các giao dịch chuyển nhượng phù hợp quy định của Pháp luật và quy định tại Khoản 3 Điều này.

The Seller only confirms the transfer of the Contract for transfer transactions in compliance with the provisions of the Law and the provisions of Clause 3 of this Article.

6. Trường hợp Bên mua thực hiện các giao dịch chuyển nhượng Hợp đồng không được Bên bán xác nhận, Bên mua sẽ tự chịu trách nhiệm hoàn toàn về giao dịch đó trước Pháp luật, trước Bên bán, bên thứ ba bất kỳ về tính hợp pháp của giao dịch đó.

In case the Buyer performs Contract transfer transactions that are not confirmed by the Seller, the Buyer will be solely responsible for those transactions before the Law, the Seller, any third party for the legality of such transactions.

Điều 11. Phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và việc sử dụng Căn hộ trong Nhà chung cư
Article 11. Private ownership area, shared ownership area and the use of the Apartment in the Apartment Building

1. Bên mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích Căn hộ đã mua theo thỏa thuận của Hợp đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ này bao gồm các vật tư thiết bị theo quy định tại bảng danh mục vật liệu hoàn thiện đính kèm Hợp đồng này; có quyền sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong Nhà chung cư quy định tại khoản 3 Điều này.

The Buyer is entitled to private ownership of the area of the Apartment purchased under this Contract and the technical equipment for private use attached to this Apartment, including the materials and equipment specified in the table of finishing materials attached to this Contract; has the right to own and use the area and equipment under shared ownership in the Apartment Building specified in clause 3 of this Article.

2. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên bán bao gồm: Toàn bộ diện tích, hạng mục, công trình, thiết bị và tiện ích thuộc sở hữu riêng của Bên bán (Chủ đầu tư), không phân bổ vào Giá bán Căn hộ, bao gồm và không chỉ giới hạn bởi:
- The areas and technical equipment under the private ownership of the Seller include: The entire area, items, works, equipment and utilities privately owned by the Seller (the Investor), not allocated to the Apartment selling price, including and not limited to:*

- a) Không gian và diện tích khu vực để xe; diện tích các tầng hầm (ngoại trừ các phần diện tích tầng hầm được bố trí làm chỗ để xe đạp, xe gắn máy cho các Căn hộ thuộc quyền sở hữu

chung theo quy định tại Phụ lục 02 và các phần diện tích riêng biệt được bố trí, lắp đặt hệ thống kỹ thuật chung cho Nhà chung cư khu vực phòng kỹ thuật, sảnh chung, thang thoát hiểm tầng hầm cho các chủ sở hữu, người sử dụng Nhà chung cư);

Space and parking area; the area of the basements (except for the basement area which is arranged as parking slot for bicycles and motorbikes for the Apartments under shared ownership as prescribed in Appendix 02 and the separate areas where the general technical system for the Apartment Building is arranged and installed, the technical room area, the common hall, the basement emergency stairs for the owners and users of the Apartment Building);

- b) Không gian và diện tích khu trung tâm thương mại từ tầng 01 đến tầng 05 (bao gồm cả diện tích các sảnh, khu vệ sinh, thang máy, thang cuốn và các khu vực kỹ thuật của khu trung tâm thương mại); không gian và diện tích tầng áp mái. Để làm rõ, phần diện tích được bố trí, lắp đặt hệ thống kỹ thuật chung cho Nhà chung cư tại tầng áp mái không thuộc sở hữu riêng của Bên bán;

Space and area of the commercial center from the 1st floor to the 5th floor (including the area of the halls, restrooms, elevators, escalators and technical areas of the commercial center); space and area of the attic. To clarify, the area where the general technical system for the Apartment Building in the attic is arranged and installed is not privately owned by the Seller;

- c) Các Căn hộ do Bên bán giữ lại không bán hoặc chưa bán;
Apartments that the Seller do not sell or has not been sold yet;

- d) Các phần diện tích khác thuộc các tầng gồm:

Other areas of the floors:

- i. Nhà trẻ diện tích khoảng 1.608,16m² (bố trí tại tầng 1, tầng 2);
Kindergarten with an area of 1,608.16 m² (situated on the 1st and 2nd floor);

- ii. Phần diện tích khoảng 533 m² bao gồm cả vườn tại tầng 1;
Area of 533 m² including the garden on the 1st floor;

- iii. Phần diện tích còn lại của tầng kỹ thuật khoảng 1.985,15 m² bao gồm các phần diện tích dùng cho bể bơi, phòng gym, ... (ngoài diện tích khoảng 985,4m² dùng cho: 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);
The remaining area of the technical floor is about 1,985.15 m², including the area used for the swimming pool, gym, ... (outside the area of about 985.4m² used for: Community living room, children's play area, rest yard, BBQ area, landscape garden, landscape pool and related traffic area of these areas on the technical floor);

- iv. Sân vườn tầng 34 của khu Căn hộ là 550m²;
Garden on the 34th floor of the Apartment complex with an area of 550 m²;

- v. Sân vườn tầng 35 của khu Căn hộ là 145m².
Garden on the 35th floor of the Apartment complex with an area of 145 m².

- e) Các phần diện tích, hạng mục, công trình, thiết bị và tiện ích khác còn lại của Nhà chung cư và Dự án (ngoại trừ Phần sở hữu riêng của Bên mua và Phần sở hữu chung).

The remaining areas, items, works, equipment and other utilities of the Apartment Building and the Project (except for the Buyer's private ownership area and Shared ownership area).

- f) Để làm rõ, các thông số diện tích, hạng mục, công trình, thiết bị và tiện ích thuộc Phần sở hữu riêng của Bên bán tại Nhà chung cư (và các diện tích khác chưa được liệt kê vào Phần sở hữu riêng của Bên bán (nếu có)) sẽ do Bên bán toàn quyền quyết định và xác định. Bên bán có toàn quyền (a) thiết kế lại, mở rộng, thay đổi, bổ sung thêm diện tích và (b) làm mới, sửa chữa,

cải tạo, lắp đặt thêm thiết bị và tiện ích hoặc xây thêm hạng mục đối với Phần sở hữu riêng của Bên bán.

For clarity, the parameters of the area, items, works, equipment and utilities belonging to the Seller's private ownership area of the Apartment Building (and other areas not yet listed in the Seller's private ownership area) (if any)) shall be decided and determined by the Seller at its sole discretion. The Seller has the full right to (a) redesign, expand, change, add more area and (b) renew, repair, renovate, install more equipment and utilities or build more items for Seller's private ownership area.

3. Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong Nhà chung cư bao gồm: Các khu vực công cộng; Hệ thống, kết cấu công trình xây dựng; Chỗ để xe (không thuộc phần sở hữu riêng của Bên bán; Hệ thống điện; Hệ thống điện nhẹ; Hệ thống cấp thoát nước; Hệ thống điều hòa thông gió; Hệ thống thang máy; Hệ thống PCCC; Khu vực gom rác tại các tầng; Lư hóa vàng phục vụ Nhà chung cư.

Areas and equipment under shared ownership and common use by owners in the Apartment Building include: Public areas; System and structure of construction works; parking slot (not a part of Seller's private ownership area; Electrical system; Light electrical system; Water supply and drainage system; Air conditioning system; Elevator system; Fire prevention and fighting system; Garbage collection area on each floor; Joss paper burner for the Apartment Building.

Chi tiết các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong Nhà chung cư (các công trình tiện ích chung) được quy định chi tiết tại Phụ lục 2 đính kèm Hợp đồng.

Details of areas and equipment under shared ownership and common use by owners in the Apartment Building (common utility works) are stipulated in Appendix 2 attached to the Contract.

4. Hai bên nhất trí thỏa thuận mức kinh phí quản lý vận hành Nhà chung cư như sau:

Parties agree to negotiate the management expense of the Apartment Building as follows:

- a) Tính từ thời điểm Bên bán bàn giao Căn hộ cho Bên mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp đồng này đến thời điểm Ban quản trị Nhà chung cư được thành lập và ký Hợp đồng quản lý, vận hành nhà ở với Đơn vị quản lý vận hành, thì kinh phí quản lý vận hành là: 15.000đ/m²/tháng (mười lăm nghìn đồng/m²/tháng), đã bao gồm thuế GTGT. Mức kinh phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm. Bên mua có trách nhiệm đóng khoản kinh phí này cho Bên bán định kỳ hàng tháng theo quy định của Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư.

From the time the Seller hands over the Apartment to the Buyer according to the provisions of Article 8 of this Contract to the time the Apartment Building Management Board is established and signs a Housing management and operation Contract with the Management and Operation Unit, the cost of management and operation is: 15.000dong/m²/month (fifteen thousand dong/m²/month), including VAT. This level of funding can be adjusted but must be reasonably calculated to suit the reality from time to time. The Buyer is responsible for paying this expense to the Seller on a monthly basis in accordance with the regulations of the Apartment Building Management and Operation Unit.

- b) Các nội dung liên quan đến Dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư như: phạm vi công việc, dịch vụ mà Bên bán cung cấp cho Bên mua trước khi thành lập Ban quản trị Nhà chung cư được quy định trong Bản nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư (Phụ lục 4) đính kèm Hợp đồng này.

The contents related to the Apartment Building Management and Operation Services such as: the scope of work and services that the Seller provides to the Buyer before the establishment of the Apartment Building Management Board specified in the Internal Regulations on management and use of the Apartment Building (Appendix 4) attached to this Contract.

- c) Sau khi Ban quản trị Nhà chung cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức kinh phí và việc đóng phí quản lý vận hành Nhà chung cư sẽ do Hội nghị Nhà chung cư quyết định và do Ban quản trị Nhà chung cư thỏa thuận với Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư. *After the Apartment Building Management Board is established, the list of jobs, services, expense levels and the payment for management and operation expenses of the Apartment Building will be decided by the Apartment Building Conference and the Apartment Building Management Board shall negotiate with the Apartment Building Management and Operation Unit.*

- d) Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có Nhà chung cư có quy định về giá quản lý vận hành Nhà chung cư thì mức kinh phí này được đóng theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

In case the Provincial People's Committee or the city under the central government where the Apartment Building is located has regulations on management and operation prices of Apartment Building, the expense level shall be paid according to the State's regulations, unless otherwise agreed by the parties.

Điều 12. Trách nhiệm của hai bên và việc xử lý vi phạm Hợp đồng

Article 12. Responsibilities of parties and handling of Contract breaches

1. Hai bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên mua chậm trễ thanh toán tiền mua Căn hộ như sau:

Parties agree on the format and method of handling breaches when the Buyer is late in paying for the Apartment as follows:

- a) Nếu quá 10 (mười) ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua Căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng này mà Bên mua không thực hiện thanh toán thì sẽ bị tính lãi suất phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán là: 18%/năm (mười tám phần trăm trên năm) và được tính bắt đầu từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thực trả.

If more than 10 (ten) days from the due date of the payment of the purchase price of the Apartment as agreed in clause 3 Article 3 of this Contract, the Buyer still fails to make the payment, the Buyer will be charged a penalty interest rate on the outstanding amount of: 18%/year (eighteen percent per year) and calculated starting from the payment due date until the actual payment date.

- b) Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu tổng thời gian Bên mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng này vượt quá 90 (chín mươi) ngày thì Bên bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này.

During the performance of this Contract, if the total time the Buyer is late for payment of all payment installments as agreed in clause 3 Article 3 of this Contract, exceeds 90 (ninety) days, the Seller has the right to unilaterally terminate the Contract as agreed in Article 15 of this Contract.

Trong trường hợp này, Bên bán được quyền bán Căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên mua nhưng phải thông báo bằng văn bản cho Bên mua biết trước ít nhất 05 (năm) ngày. Bên bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên mua đã thanh toán (không tính lãi suất)

sau khi đã khấu trừ tiền bồi thường về việc Bên mua vi phạm Hợp đồng này là 15% (mười lăm phần trăm) Giá bán Căn hộ (không bao gồm kinh phí bảo trì). Bên bán sẽ hoàn trả tiền theo quy định tại khoản này cho Bên mua trong vòng 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng hoặc tối đa trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Bên bán ký kết Hợp đồng mua bán Căn hộ với một bên mua mới và nhận được khoản tiền thanh toán của bên mua mới, tùy thời điểm nào đến trước.

In this case, the Seller is entitled to sell the Apartment to another client without the consent of the Buyer but must notify the Buyer in writing at least 05 (five) days in advance. The Seller will refund the amount paid by the Buyer (without interest) after deducting the compensation for the Buyer's breach of this Contract which is 15% (fifteen percent) of the Apartment selling price (excluding maintenance fees). The Seller shall refund the money specified in this clause to the Buyer within 60 (sixty) days from the date of termination of the Contract or within 15 (fifteen) days from the date the Seller signs the Apartment Sale Contract with a new buyer and receives the payment from the new buyer, whichever comes first.

2. Hai bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên bán chậm trễ bàn giao Căn hộ cho Bên mua như sau:

Parties agree on the format and method of handling breaches when Seller is late in handing over the Apartment to Buyer as follows:

- a) Nếu Bên mua đã thanh toán tiền mua Căn hộ theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp đồng này nhưng quá thời hạn 10 (mười) ngày, kể từ ngày Bên bán phải bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận tại Điểm a Khoản 2 Điều 8 của Hợp đồng này (trừ trường hợp bất khả kháng) mà Bên bán vẫn chưa bàn giao Căn hộ cho Bên mua thì Bên bán phải thanh toán cho Bên mua khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất là 18%/năm (mười tám phần trăm trên năm) trên tổng số tiền Bên mua đã thanh toán được tính từ ngày Phải bàn giao theo thỏa thuận đến ngày Bên bán bàn giao Căn hộ thực tế cho Bên mua.

If the Buyer has paid for the Apartment according to the schedule agreed in this Contract but it has been more than 10 (ten) days from the date the Seller must hand over the Apartment as agreed in point a clause 2 Article 8 of this Contract (except in case of force majeure) and the Seller has not yet handed over the Apartment to the Buyer, the Seller must pay the Buyer a fine for the breach at an interest rate of 18%/year (eighteen percent per year) on the total amount paid by the Buyer and is calculated from the due date of handover as agreed to the date the Seller actually handovers the Apartment to Buyer.

- b) Nếu Bên bán chậm bàn giao Căn hộ quá 60 (sáu mươi) ngày, kể từ ngày phải bàn giao theo thỏa thuận tại Điểm a Khoản 2 Điều 8 của Hợp đồng này thì Bên mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này.

If the Seller is late in handing over the Apartment for more than 60 (sixty) days from the due date of handover as agreed in point a clause 2 Article 8 of this Contract, the Buyer has the right to continue to perform this Contract with an additional agreement on the time of handing over the new Apartment or unilaterally terminate the Contract as agreed in Article 15 of this Contract.

- c) Trong trường hợp Bên mua chấm dứt Hợp đồng, Bên bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên mua đã thanh toán (không tính lãi suất) và bồi thường cho Bên mua khoản tiền phạt vi phạm Hợp đồng tương đương 15% (mười lăm phần trăm) Giá bán Căn hộ (không bao gồm kinh phí bảo trì) trong vòng 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng.

In case the Buyer terminates the Contract, the Seller must return the entire amount paid by

the Buyer (without interest) and compensate the Buyer a penalty for breach of the Contract equivalent to 15% (fifteen percent) of the Apartment Selling price (excluding maintenance fee) within 60 (sixty) days from the date of termination of the Contract.

3. Trường hợp đến hạn bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên bán và Căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp đồng này mà Bên mua không nhận bàn giao thì: *In case the Apartment is due to be handed over according to the notice of the Seller and the Apartment is eligible for handover as agreed in this Contract, but the Buyer does not takeover the Apartment then:*

- a) Tối đa 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên bán và Căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp đồng mà Bên mua không nhận bàn giao hoặc từ chối nhận bàn giao thì Bên mua vẫn có trách nhiệm nộp phí quản lý vận hành theo quy định Hợp đồng, Bên bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại điểm d Khoản 1, Điều 15 của Hợp đồng và áp dụng các biện pháp như quy định tại điểm b Khoản 1 Điều này để giải quyết.

Up to 15 (fifteen) days from the date of handing over the Apartment according to the Seller's notice and the Apartment is eligible for handover as agreed in the Contract, but the Buyer does not takeover or refuses to takeover, the Buyer is still responsible for paying the management and operation expenses in accordance with the Contract, the Seller has the right to unilaterally terminate the Contract according to the provisions in point d clause 1 Article 15 of the Contract and apply the measures specified in point b clause 1 of this Article to resolve the issue.

- b) Các bên đồng ý rằng trước khi hết thời hạn quy định tại điểm b Khoản 2 Điều này, Bên bán được quyền gửi cho Bên mua một văn bản thông báo thời hạn bàn giao dự kiến mới. Trường hợp Bên mua không có văn bản về việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày phát sinh quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng của Bên mua theo quy định tại điểm b Khoản 2 Điều này, thì Bên mua đã đồng ý với thời hạn bàn giao dự kiến mới ("**Ngày Dự Kiến Mới**") và Bên bán tiến hành bàn giao Căn hộ cho Bên mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp đồng. Trong trường hợp này, Bên bán sẽ trả một khoản tiền lãi cho Bên mua đối với số tiền Bên mua đã thanh toán với mức lãi suất 18%/năm (mười tám phần trăm trên năm), được tính từ Ngày Phải Bàn Giao cho đến ngày thực tế bàn giao Căn hộ. Quy định này sẽ được áp dụng cho các lần gia hạn thời hạn bàn giao dự kiến tiếp theo (nếu có). *Parties agree that before the expiration of the time limit specified at point b clause 2 of this Article, the Seller is entitled to send the Buyer a written notice of the new expected handover time limit. In case the Buyer does not have a document regarding the unilateral termination of the Contract within 15 (fifteen) days from the date the Buyer's right to unilaterally terminate the Contract arises under the provisions of point b clause 2 of this Article, then the Buyer has agreed to a new estimated handover date ("**New Expected Date**") and the Seller shall proceed to handover the Apartment to the Buyer in accordance with provisions of Article 8 of the Contract. In this case, the Seller shall pay an interest amount to the Buyer on the amount paid by the Buyer at an interest rate of 18%/year (eighteen percent per year), calculated from the Handover Date to the actual handover date of the Apartment. This provision shall be applied to the subsequent expected handover extensions (if any).*

4. Nếu Bên mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng trái với quy định tại Khoản 2 Điều này của Hợp đồng, thì Bên bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng và áp dụng các biện pháp như quy định tại điểm b Khoản 1 Điều này để giải quyết. Nếu Bên bán đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp đồng trái với quy định tại Khoản 1 Điều này, thì Bên mua có quyền đơn phương

chấm dứt Hợp đồng và áp dụng các biện pháp như quy định tại Điểm c Khoản 2 Điều này để giải quyết.

If the Buyer unilaterally terminates the Contract against the provisions of clause 2 of this Article of the Contract, the Seller has the right to unilaterally terminate the Contract and apply the measures specified in point b clause 1 of this Article to handle the issue. If the Seller unilaterally terminates the performance of the Contract against the provisions of clause 1 of this Article, the Buyer has the right to unilaterally terminate the Contract and apply the measures specified in point c clause 2 of this Article to resolve the issue.

Điều 13. Cam kết của các Bên

Article 13. Commitments of the Parties

1. Bên bán cam kết:

Seller commits to:

- a) Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm bán theo quy định của Pháp luật;

The Apartment mentioned in Article 2 of this Contract has not been sold to another person or banned from being sold according to the provisions of Law;

- b) Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thuận trong Hợp đồng này;

The Apartment mentioned in Article 2 of this Contract is built in accordance with the approved planning, design and drawings provided to the Buyer, with the quality assured and using the correct construction materials as agreed in this Contract;

2. Bên mua cam kết:

Buyer commits to:

- a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn hộ mua theo Hợp đồng này;

Having researched and carefully reviewed information about the Apartment purchased under this Contract;

- b) Đã được Bên bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Căn hộ, Bên mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;

Having been provided by the Seller with copies of necessary papers, documents and information related to the Apartment, the Buyer has carefully read and understood the provisions of this Contract as well as the attached appendices. Buyer has investigated all matters that Buyer considers necessary to check the accuracy of such papers, documents and information;

- c) Số tiền mua Căn hộ theo Hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên bán sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên mua đã thanh toán cho Bên bán theo Hợp đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua Căn hộ này thì Hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai bên;

The money used to purchase the Apartment under this Contract is legal, there is no dispute with any third party. The Seller shall not be liable for any dispute over the amount paid by the Buyer to the Seller under this Contract. In the event of a dispute over the purchase amount of this Apartment, this Contract shall still be valid for both parties;

- d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua.
Provide necessary documents when required by the Seller in accordance with provisions of the law to carry out the procedures for granting the Certificate to the Buyer.
- e) Bên mua đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Pháp luật hiện hành.
The Buyer is eligible to purchase and own houses in Vietnam in accordance with current provisions of Law.
3. Việc ký kết Hợp đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối/
The signing of this Contract between parties is completely voluntary, not forced or deceived.
4. Trong trường hợp một hoặc nhiều điều, khoản, điểm trong Hợp đồng này bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các điều, khoản, điểm khác của Hợp đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với hai bên. Hai bên sẽ thống nhất sửa đổi các điều, khoản, điểm bị tuyên vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của hai bên.
In the event that one or more articles, clauses and points in this Contract are declared by a competent state agency to be invalid, without legal validity or unenforceable in accordance with current provisions of law, other articles, clauses and points of this Contract are still valid for both parties. Parties shall agree to amend the articles, clauses and points which are declared invalid or without legal validity or unenforceable according to the provisions of law and in accordance with the will of the parties.
5. Hai bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp đồng này.
Parties commit to perform correctly the agreements stipulated in this Contract.

Điều 14. Sự kiện bất khả kháng

Article 14. Force majeure event

1. Các bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là Sự kiện bất khả kháng:
Parties agree that one of the following cases shall be considered a Force majeure:
- a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
Due to war or natural disasters or changes in the State's laws and policies;
- b) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
Due to the implementation of decisions of competent state agencies or other cases prescribed by law;
- c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;
Due to an accident or illness which requires emergency care at a medical facility;
2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.
Cases of simple financial hardship shall not be considered force majeure.
3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì Bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho Bên còn lại biết trong thời hạn 10 (mười) ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này). Việc Bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được

nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp đồng và cũng không phải là cơ sở để Bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp đồng này.

When one of the force majeure events as agreed in clause 1 of this Article occurs, the Party affected by the force majeure event must notify in writing or directly notify the other Party within a time limit of 10 (ten) days from the date the force majeure event occurs (if there are documents proving the force majeure reason, the affected party must present these documents). The failure of the Party affected by force majeure to perform its obligations shall not be considered a breach of its obligations under the Contract and shall not be the basis for the other Party to have the right to terminate this Contract.

4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng của các Bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại điểm d khoản 1 Điều 15 của Hợp đồng này.

The performance of obligations under the Contract of Parties shall be suspended during the time of force majeure events. The Parties shall resume the performance of their obligations after the force majeure event ends, except for the case specified in point d clause 1 Article 15 of this Contract.

Điều 15. Chấm dứt hợp đồng

Article 15. Contract termination

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

This Contract is terminated when one the following cases occurs:

- a) Hai Bên đồng ý chấm dứt Hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, hai Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp đồng;

Parties agree to terminate the Contract in writing. In this case, the two Parties shall make a written agreement on specific conditions and time limit of the termination of the Contract;

- b) Bên mua chậm thanh toán tiền mua Căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng này;

The Buyer is late in paying for the Apartment as agreed in clause 1 Article 12 of this Contract;

- c) Bên bán chậm bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 2 Điều 12 của Hợp đồng này;

The Seller is late in handing over the Apartment as agreed in clause 2 Article 12 of this Contract;

- d) Bên mua không nhận Căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thông báo của Bên bán theo quy định tại Điều 12 của Hợp đồng này;

The Buyer does not take over the Apartment that is eligible for handover according to the Seller's notice as prescribed in Article 12 of this Contract;

- e) Trong trường hợp Bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 180 (một trăm tám mươi) ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và hai Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này và việc chấm dứt không được coi là vi phạm Hợp đồng.

In the event that the Party affected by the force majeure event cannot overcome it to continue performing its obligations within 180 (one hundred and eighty) days from the date the force majeure event occurs and Parties do not have any agreement otherwise, either Party has the right to unilaterally terminate this Contract and the termination shall not be considered a breach of the Contract.

2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều này được xử lý theo các quy định tương ứng tại Hợp đồng và quy định của Pháp luật.

The handling of consequences due to Contract termination as prescribed in clause 1 of this Article shall be handled in accordance with the respective provisions of the Contract and the provisions of Law.

Điều 16. Thông báo

Article 16. Notice

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

The addresses for the Parties to receive notices from the other Party are as specified in the beginning of the Contract.

2. Hình thức thông báo giữa các Bên (thông qua Fax, thư, điện tín, giao trực tiếp, Thư điện tử (Email)).

Notice format between Parties (via Fax, letter, telegram, direct delivery, electronic mail (Email)).

3. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp đồng này phải được lập thành văn bản. Hai Bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại khoản 1, khoản 2 Điều này và trong thời gian như sau:

Any notice, request, information, or complaint arising in connection with this Agreement must be made in writing. Parties agree that notices, requests and complaints are considered received if they are sent to the correct address, with the correct name of the recipient of the notice, and the correct format of notification as agreed in clauses 1 and 2 of this Article and in the following time frames:

- a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
On the date of delivery in the case of hand-delivered mail and signed by the recipient of the notice;
- b) Vào ngày Bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;
On the date the Sender receives the notice of successful fax transmission in the case of sending notice by fax;
- c) Vào ngày thứ ba, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;
On the third day, from the date of postmark in case of sending notice by express mail;
- d) Vào ngày Bên gửi chuyển Email được gửi đi thành công trong trường hợp gửi Thông Báo bằng Email.

On the date the Sender transfers the Email successfully in the case of Email Notices.

4. Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về (địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo...) mà Bên có thay đổi không thông báo lại cho Bên kia biết thì Bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc Bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

The Parties must notify each other in writing if there is a change in the address, format and name of the recipient of the notice; If, when there is a change in (address, format, name of the recipient of the notice,...) but the Party having the change does not notify the other Party, the Party sending notice shall not be responsible for the failure of the changing Party to receive the written notices.

Điều 17. Giải quyết tranh chấp

Article 17. Dispute resolution

1. Trường hợp các Bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp đồng này thì hai Bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong quá trình giải quyết tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng này, Bên bán chỉ làm việc trực tiếp và riêng biệt với Bên mua (người đứng tên ký Hợp đồng hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng theo đúng quy định của Pháp luật và đã được Bên bán xác nhận tại văn bản chuyển nhượng) hoặc bên thứ ba được Bên mua/bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng ủy quyền hợp pháp.

In case the Parties have a dispute about the contents of this Contract, Parties shall discuss and resolve such dispute through negotiation. In the process of settling disputes arising from this Contract, the Seller shall only work directly and separately with the Buyer (the person who signs the Contract or the transferee of the Contract in accordance with the provisions of the Law and confirmed by the Seller in the transfer document) or a third party legally authorized by the Buyer/transferee of the Contract.

2. Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày một trong hai Bên thông báo bằng văn bản cho Bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được thương lượng giải quyết, thì một trong hai Bên có quyền yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của Pháp luật Việt Nam.

Within 30 (thirty) days, from the date either Party notifies the other Party in writing of a dispute arising and such dispute has not been resolved through negotiation, either Party shall have the right to request the competent Court to settle the dispute in accordance with the Law of Vietnam.

Điều 18. Hiệu lực của Hợp đồng

Article 18. Effectiveness of the Contract

1. Hợp đồng này có hiệu lực từ ngày ký.

This Contract goes into effect from the date of signing.

2. Hợp đồng này có 18 điều, với 45 trang, được lập thành 04 (bốn) bản song ngữ Việt-Anh và có giá trị pháp lý như nhau, Bên mua giữ 01 (một) bản, Bên bán giữ 03 (ba) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua. Trường hợp có mâu thuẫn giữa nội dung tiếng Việt và tiếng Anh thì nội dung tiếng Việt được ưu tiên áp dụng.

This contract has 18 articles, with 45 pages, made into 04 (four) English - Vietnamese bilingual copies with the same legal validity, the Buyer keeps 01 (one) copy, the Seller keeps 03 (three) copies for archive, procedures for paying taxes, fees and charges and procedures for granting the Certificate to the Buyer. In case there is discrepancy between the Vietnamese and English contents, the Vietnamese content shall prevail.

3. Kèm theo Hợp đồng này là 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ mua bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa Nhà chung cư có Căn hộ mua bán nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này đã được phê duyệt, 01 bản nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư, 01 bản danh mục vật liệu xây dựng Căn hộ và các giấy tờ khác như: Văn bản số 8836/SXD-QLN ngày 27/09/2019 của Sở Xây dựng Thành phố Hà Nội về việc Dự án Công trình hỗn hợp dịch vụ, văn phòng và nhà ở tại lô số 1, ô đất 4.1-CC đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai; Cam kết bảo lãnh ngày 02/03/2021 của Ngân hàng TMCP Đông Nam Á và các giấy tờ pháp lý quy định tại khoản 3 Điều 2 của Hợp đồng này.

Attached to this Contract is 01 floor plan design drawing of the Apartment for sale, 01 floor plan design drawing of the floor with the Apartment for sale, 01 floor plan design drawing of the Apartment Building with the Apartment for sale mentioned in Article 2 of this Contract that has been approved, 01 copy of the internal regulations on management and use of the Apartment Building, 01 copy of the list of building materials for the Apartment and other documents such as: Document No. 8836/SXD-QLN dated on September 27th, 2019 of the Ministry of Construction of Hanoi city on the satisfaction of the conditions to sell off-plan houses; Guarantee commitment dated on March 2nd, 2021 of the Southeast Asia Commercial Joint Stock Bank and legal documents specified in clause 3 Article 2 of this Contract.

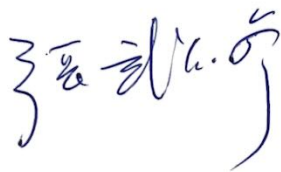
4. Các phụ lục đính kèm Hợp đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của hai Bên là nội dung không tách rời Hợp đồng này và có hiệu lực thi hành đối với hai Bên.

The appendices attached to this Contract and the amendments and supplements as agreed by the Parties are integral contents of this Contract and are effective for both Parties.

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

In case the Parties agree to change the content of this Contract, it must be made in writing with signatures of both Parties.

**BÊN MUA
THE BUYER**



**ĐẠI DIỆN BÊN BÁN
REPRESENTATIVE OF THE SELLER**

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



**Đang Thị Hà Nguyên
Dang Thi Ha Nguyen**



PHỤ LỤC 1

(Đính kèm Hợp đồng mua bán Căn Hộ chung cư số D022910/HĐMB/BDR ngày ký 14/06/2024 giữa Công ty Cổ phần Dịch vụ và Kinh Doanh Bất Động sản Hà Nội và Ông CHANG, WU - SHOU)

APPENDIX 1

(Attached to the Apartment Sale and Purchase Contract No. D022910/HĐMB/BDR dated on 14/06/2024 signed between Hanoi Real-Estate Business and Services Joint Stock Company and Mr. CHANG, WU - SHOU)

DANH MỤC VẬT LIỆU VÀ TRANG THIẾT BỊ CĂN HỘ

Áp dụng cho gói bàn giao HOÀN THIỆN

Dự án: The Diamond Residence – 25 Lê Văn Lương

STT	VỊ TRÍ	NỘI DUNG	CHI TIẾT	NGUỒN GỐC/ XUẤT XỨ
1	Phòng khách	Khóa cửa chính	Khóa từ kỹ thuật số, 4 tính năng linh hoạt: Thẻ, chìa khóa cơ, mặt khóa, vân tay.	Nhập khẩu, thương hiệu Be-tech
		Chuông cửa	Chuông hình kỹ thuật số kết nối trung tâm.	Hãng Dahua
		Sàn	Sàn gỗ công nghiệp cao cấp, màu sắc theo thiết kế.	Hãng Wilson
		Tường	Trát phẳng, sơn bả hoàn thiện theo thiết kế	Sơn nội thất hãng Dulux
		Trần	Thạch cao xương chìm, sơn bả hoàn thiện. Màu sắc theo thiết kế.	Khung xương Vĩnh Tường, Tấm thạch cao Gybroc
		Len chân tường	Len gỗ công nghiệp, màu sắc theo thiết kế.	Hãng Wilson
		Len ngưỡng cửa (cửa chính)	Đá tự nhiên/ nhân tạo màu sắc theo thiết kế.	Đá đen xà cừ
		Hệ thống chiếu sáng	Đèn Led Downlight cao cấp.	Hãng DuHal
2	Bếp	Sàn	Gạch Pocerlain hoặc sàn gỗ công nghiệp, kích thước và màu sắc theo thiết kế.	Gạch hãng Á Mỹ Sàn gỗ công nghiệp Wilson
		Tường	Trát phẳng, sơn bả hoàn thiện theo thiết kế	Sơn nội thất hãng Dulux
		Trần	Thạch cao xương chìm, sơn bả hoàn thiện. Màu sắc theo thiết kế.	Khung xương Vĩnh Tường, Tấm thạch cao Gybroc
		Len chân tường	Len gạch hoặc len gỗ công nghiệp theo thiết kế.	Gạch hãng Á Mỹ Len gỗ công nghiệp Wilson



		Mặt bàn bếp	Đá nhân tạo, màu sắc và kích thước theo thiết kế.	Đá trắng vân mây nhân tạo
		Bếp từ	Bếp từ loại 3 bếp cao cấp.	Hãng Hafele
		Chậu rửa + vòi rửa	Chậu đôi âm bàn, vòi nóng lạnh.	Hãng Hafele
		Máy hút mùi	Máy hút mùi âm tủ, kích thước theo thiết kế.	Hãng Hafele
		Tủ bếp	Gỗ công nghiệp cốt MDF chống ẩm. Kích thước tủ theo thiết kế.	gỗ công nghiệp Aica
		Phụ kiện tủ bếp	Phụ kiện: Khay giá bát nâng hạ, khay dao thớt, khay xoong nồi.	Hãng Hafele
		Cấp nước nóng	Bình nóng lạnh dung tích và kích thước theo thiết kế.	Hãng Pizenza
		Ốp lưng bếp	Kính màu cường lực, màu sắc và kích thước theo thiết kế.	Kính Hải Long
		Hệ thống chiếu sáng	Đèn Led Downlight cao cấp.	Hãng DuHal
3	Phòng ngủ Master và các phòng ngủ phụ	Sàn	Sàn gỗ công nghiệp cao cấp, màu sắc theo thiết kế.	Hãng Wilson
		Tường	Trát phẳng, sơn bả hoàn thiện theo thiết kế	Sơn nội thất hãng Dulux
		Trần	Thạch cao xương chìm, sơn bả hoàn thiện. Màu sắc theo thiết kế.	Khung xương Vĩnh Tường, Tấm thạch cao Gybroc
		Len chân tường	Len gỗ công nghiệp, màu sắc theo thiết kế	Hãng Wilson
		Hệ thống chiếu sáng	Đèn Led Downlight cao cấp.	Hãng DuHal
		Tủ áo	Gỗ công nghiệp cốt MDF chống ẩm. Kích thước tủ theo thiết kế.	Chất liệu: gỗ công nghiệp Aica
4	Phòng kho	Sàn	Gạch Pocerlain hoặc sàn gỗ công nghiệp, kích thước và màu sắc theo thiết kế.	Gạch hãng Á Mỹ Sàn gỗ công nghiệp Wilson
		Tường	Trát phẳng, sơn bả hoàn thiện theo thiết kế	Sơn nội thất hãng Dulux
		Trần	Thạch cao xương chìm, sơn bả hoàn thiện. Màu sắc theo thiết kế.	Khung xương Vĩnh Tường, Tấm thạch cao Gybroc
		Len chân tường	Len gạch hoặc len gỗ công nghiệp theo thiết kế.	Gạch hãng Á Mỹ Len gỗ công nghiệp Wilson

cyc

5	Phòng vệ sinh	Hệ thống chiếu sáng	Đèn tuýp Led cao cấp.	Hãng DuHal
		Sàn	Gạch Pocerlain chống trơn, kích thước và màu sắc theo thiết kế.	Gạch hãng Á Mỹ
		Tường ốp gạch	Gạch Pocerlain men bóng, kích thước và màu sắc theo thiết kế.	Gạch hãng Á Mỹ
		Trần	Thạch cao xương chìm, chịu ẩm, sơn bả hoàn thiện theo thiết kế	Khung xương Vĩnh Tường, Tấm thạch cao Gybroc
		Chậu rửa mặt	Chậu sứ trắng men bóng cao cấp.	Thương hiệu Innoci
		Vòi chậu rửa	Vòi nóng lạnh cao cấp.	Thương hiệu Innoci
		Bồn cầu	Bồn cầu 1 khối sứ, trắng men bóng cao cấp.	Thương hiệu Innoci
		Bồn tắm nằm (theo thiết kế)	Bồn âm, trắng men bóng cao cấp.	Thương hiệu Innoci
		Vách kính tắm đứng (theo thiết kế)	Vách tắm đứng kính cường lực.	Kính Hải Long, phụ kiện Kinlong
		Sen tắm	Sen cây nóng lạnh cao cấp	Thương hiệu Innoci
		Phụ kiện vệ sinh	Thanh vắt khăn, lô giấy vệ sinh, móc treo... đồng bộ.	Thương hiệu Innoci
		Mặt bồn chậu rửa mặt	Mặt và viền đá nhân tạo cao cấp. Kích thước và màu sắc theo thiết kế.	Đá trắng vân mây nhân tạo
		Tủ đồ lavabo	Gỗ công nghiệp cốt MDF chống ẩm. Kích thước tủ theo thiết kế.	gỗ công nghiệp Aica
		Gương soi	Gương tráng bạc cao cấp.	Kính Hải Long
		Hệ thống chiếu sáng	Đèn Led Downlight cao cấp.	Hãng DuHal
6	Ban công/ Lô Gia	Cấp nước nóng	Bình nóng lạnh, dung tích theo thiết kế.	Hãng Picezza
		Sàn	Gạch Pocerlain chống trơn, kích thước và màu sắc theo thiết kế.	Gạch hãng Á Mỹ
		Tường	Trát phẳng, bả, sơn lót 1 nước, sơn phủ hai nước màu sắc theo thiết kế mặt ngoài.	Sơn Ngoại thất hãng Dulux
		Trần	Trát phẳng, sơn bả hoàn thiện màu sắc theo thiết kế (Đóng trần	Khung xương Vĩnh Tường, tấm thạch cao Gybroc, sơn

			thạch cao chống ẩm tại một số vị trí che hệ thống MEP)	Ngoại thất hãng Dulux
		Hệ thống chiếu sáng	Đèn ốp trần Led cao cấp.	Hãng DuHal
		Lan can (kính hoặc thép tùy theo thiết kế và vị trí từng căn hộ)	Lan can kính cường lực an toàn, tay vịn, trụ inox nhập khẩu. Kích thước theo thiết kế.	Kính Hải Long, phụ kiện đồng bộ
			Thép hộp, lập là sơn tĩnh điện chống gỉ kích thước màu sắc theo thiết kế.	Thép Hòa Phát
		Len ngưỡng cửa (cửa Logia)	Đá nhân tạo tối màu theo thiết kế.	Đá đen xà cừ
		Len chân tường	Gạch Pocerlain cùng loại với gạch lát sàn ban công, lô gia.	Gạch hãng Á Mỹ
7	Cửa	Cửa Chính căn hộ	Cửa gỗ công nghiệp dán Laminate, khả năng chống cháy theo TC, QC Việt Nam hiện hành.	Hãng WoodLand, phụ kiện đồng bộ
		Cửa ngăn phòng	Cửa gỗ công nghiệp chống ẩm, dán Laminate, kích thước và màu sắc theo thiết kế.	
		Cửa vệ sinh	Cửa gỗ công nghiệp chống ẩm, dán Laminate, kích thước và màu sắc theo thiết kế.	
		Cửa kho	Cửa gỗ công nghiệp chống ẩm, dán Laminate, kích thước và màu sắc theo thiết kế.	
		Cửa sổ	Hệ cửa khung nhôm cao cấp, kính cách âm, cách nhiệt, phụ kiện đồng bộ. Kích thước và màu sắc theo thiết kế.	Nhôm kính cao cấp Quân Đạt
		Cửa Lô gia	Hệ cửa khung nhôm cao cấp, kính an toàn, phụ kiện đồng bộ. Kích thước và màu sắc theo thiết kế.	
8	Hệ thống điều hòa không khí	Phòng khách, Phòng ăn, phòng ngủ	Điều hòa 2 chiều Multi, nối ống gió âm trần.	Hãng Daikin
		Phòng vệ sinh	Thông gió, Quạt hút mùi âm trần.	Hãng Tico
9	Hệ thống điện	Hệ thống điện	Ổ cắm, công tắc điện, công tắc các bình nóng lạnh, ổ cắm mạng, atomat, tủ điện.	Hãng Legrand

up

		Dây điện	Các dây luồn trong ống bảo vệ PVC.	Hãng Cadisun
10	Hệ thống PCCC		Các đầu cảm biến, đầu phun trong căn hộ phù hợp với thiết kế/ tiêu chuẩn hệ thống PCCC theo quy định.	
11	Hệ thống đường ống cấp thoát nước		Hoàn thiện theo thiết kế.	Vật liệu hãng Euro Pipe
12	Các hạng mục khác		Hoàn thiện theo thiết kế.	Theo hiện trạng

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

LIST OF FINISHING APARTMENT MATERIALS
Applicable to the Completed Package
Project: The Diamond Residence – 25 Le Van Luong

NO.	AREA	ITEMS	DETAILS	BRAND/ ORIGIN
1	Living room	Main Door Lock	Digital smart lock, 4 flexible functions: Card, key, password, fingerprint	Imported, Be-tech brand
		Door Bell	Digital Door bell connected to center unit	Dahua brand
		Floor	High quality industrial wood flooring, Color options by design	Wilson brand
		Wall	Finishing platering and painting	Interior paint of Dulux
		Ceiling	Recessed plaster ceiling, finishing paste and paint, color by design	Vinh Tuong ceiling frame, Gybroc plasterboard
		Skirting board	Industrial wooden skirting board, color by design	Wilson brand
		Main door sill	Natural/ Artificial stone, color by design	Emerald Pearl Granite
		Lighting system	High quality Led Downlight	DuHal brand
2	Kitchen	Floor	Pocelain tiles or industrial wood flooring, size and color by design	Tiles from A My Brand Industrial wood flooring from Wilson brand
		Wall	Finishing platering and painting	Interior paint of Dulux
		Ceiling	Recessed plaster ceiling, finishing paste and paint, color by design	Vinh Tuong ceiling frame, Gybroc plasterboard
		Skirting board	Baseboard Tiles or Industrial wooden skirting board, color by design	Tiles from A My brand Industrial wooden skirting board from Wilson brand
		Kitchen countertop	Artificial stone, size and corlor by design	Artificial marble with white veins
		Induction Cooktop	High quality Triple burner induction cooktop	Hafele brand

		Sink and faucet	Under-counter double sink, hot and cold faucet	Hafele brand
		Range Hood	Built-in range hood, size and capacity following designs	Hafele brand
		Kitchen cabinet	Moisture resistant MDF industrial wood, cabinet size by design	Aica industrial wood
		Kitchen cabinet Accessories	Accessories: Cupboard with lifting system, knife rack, pot & pan rack.	Hafele brand
		Hot water supply system	Hot water tank with size by design	Picenza brand
		Kitchen Backsplash	Color tempered glass, color and size by design	Hai Long glass
		Lighting system	High quality Led Downlight	DuHal brand
3	Master Bedroom and other Bedrooms	Floor	High quality industrial wood flooring, Color by design	Wilson brand
		Wall	Finishing plating and painting	Interior paint of Dulux
		Ceiling	Recessed plaster ceiling, finishing (paste and) paint, color by design	Vinh Tuong ceiling frame, Gybroc plasterboard
		Skirting board	Industrial wooden skirting board, color by design	Wilson brand
		Lighting system	High quality Led Downlight	DuHal brand
		Clothes wardrobe	Moisture resistant MDF industrial wood, wardrobe size by design	Aica industrial wood
4	Storage room	Floor	Pocelain tiles or industrial wood flooring, size and color by design	Tiles from A My Brand Industrial wood flooring from Wilson brand
		Wall	Finishing plating and painting	Interior paint of Dulux
		Ceiling	Recessed plaster ceiling, finishing (paste and) paint, color by design	Vinh Tuong ceiling frame, Gybroc plasterboard

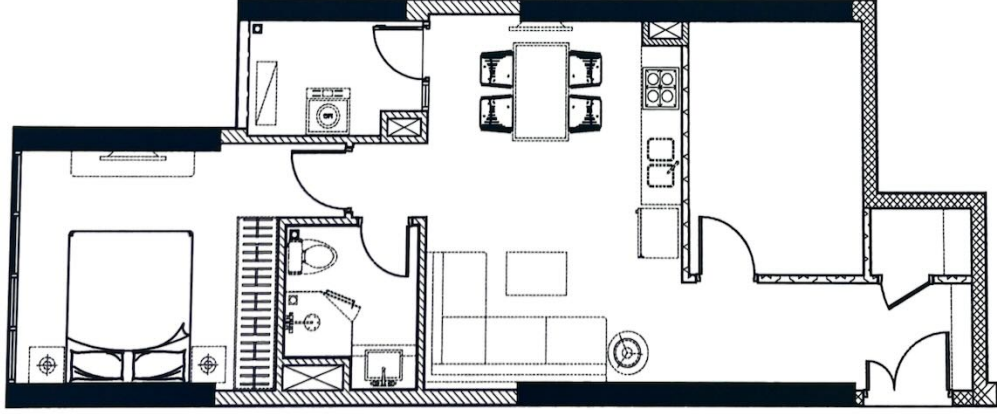
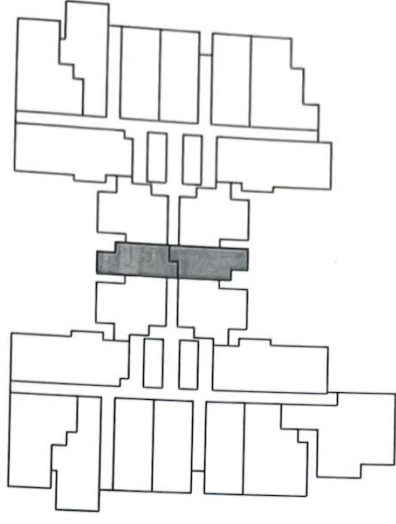
		Skirting board	Baseboard Tiles or Industrial wooden skirting board, color by design	Tiles from A My brand Industrial wooden skirting board from Wilson brand
		Lighting system	High quality Led Downlight	DuHal brand
5	Bathroom and Toilet	Floor	Non-slip Pocerlain tiles, size and color by design	A My brand
		Wall Tiles	Glossy Pocerlain tiles, size and color by design	A My brand
		Ceiling	Recessed plaster ceiling, finishing (paste and) paint, color by design	Vinh Tuong ceiling frame, Gybroc plasterboard
		Lavabo	High quality ceramic with glossy glazed	Innoci brand
		Faucet	High quality hot and cold faucet	Innoci brand
		Toilet	One block ceramic toilet, high quality glossy glazed	Innoci brand
		Bathtub (by design)	Recessed bathtub, high quality glossy glazed	Innoci brand
		Shower Cubicle (by design)	Tempered glass	Hai Long glass, Kinlong accessories
		Shower Set	High quality hot and cold shower	Innoci brand
		Bathroom Accessories	Synchronized equipment: Towel bar, paper holder, hanger...	Innoci brand
		Vanity basin top	High quality artificial stone. Size and color by design	Artificial marble with white veins
		Vanity cabinet	Moisture resistant MDF industrial wood, cabinet size by design	Aica industrial wood
		Mirror	Silver-coated mirror	Hai Long glass
		Lighting system	High quality Led Downlight	DuHal brand
		Hot water supply system	Hot water tank with size by design	Picenza brand
6	Balcony/ Loggia	Floor	Non-slip Pocerlain tiles, size and color by design	A My brand
		Wall	Finishing platering and painting by design on exterior surface	Interior paint of Dulux

		Ceiling	Finishing plating and painting by design (Plaster ceiling with moisture resistant applied to positions covering MEP)	Vinh Tuong ceiling frame, Gybroc plasterboard Exterior paint by Dulux
		Lighting system	High quality Led Downlight	DuHal brand
		Railing (glass or steel depending on design and location of each apartment)	Balcony with safe tempered glass, hand rail. Size by design	Hai Long glass with synchronized accessories
			Stainless and power coating steel post, size by design	Hoa Phat steel
		Main door sill (Loggia door)	Dark-toned Artificial stone by design	Emerald Pearl Granite
		Skirting board	Pocelain tiles matching the balcony tiles	A My brand
7	Door	Main door	Laminate-coated industrial wood door, fireproof compliant with current Fire Protection Standard of Viet Nam	WoodLand brand with synchronized accessories
		Interior Door	Laminate moisture-resistant wood door, size and color by design	
		Bathroom door	Laminate moisture-resistant wood door, size and color by design	
		Storage room	Laminate moisture-resistant wood door, size and color by design	
		Window	High quality aluminum window frame, sound and heat proof glass, synchronized accessories. Size and color by design	High-quality aluminum by Quan Dat brand
		Loggia door	High quality aluminum door frame, safety glass, synchronized accessories. Size and color by design	
8	Air-conditioning system	Living room, Kitchen, Bedroom	2-way Multi-air conditioner with ceiling duct installation	Daikin brand
		Bathroom	Ventilation, concealed ceiling exhaust fan	Tico brand

9	Electrical system	Electricity system	Electrical sockets, switches, water heater switches, circuit breakers, outlets for internet, aptomat	Legrand brand
		Wire	Wire in PVC protective tube	Cadisun brand
10	Fire protection system		Sensors in the apartment matching with design/ Fire protection system standard	
11	Water supply and drainage pine system		Completed by design	Euro Pipe brand materials
12	Other items		Completed by design	As condition

Note: In case of any differences between information, items listed in this List of apartment materials and equipment and those in others sales document and/or Show Flat of the Project, this paper is a legal base on which to be officially applicable to all parties.

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



MẶT BẰNG CĂN HỘ D01-11 VÀ D02-10

(*) Lưu ý:

- Thông số tại bản vẽ là tương đối, chỉ tiêu 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.

PHỤ LỤC 2

(Đính kèm Hợp đồng mua bán Căn Hộ chung cư số D022910/HĐMB/BDR ngày ký 14/06/2024 giữa Công ty Cổ phần Dịch vụ và Kinh Doanh Bất Động sản Hà Nội và Ông CHANG, WU - SHOU)

APPENDIX 2

(Attached to the Apartment Sale and Purchase Contract No. D022910/HĐMB/BDR dated on 14/06/2024 signed between Hanoi Real-Estate Business and Services Joint Stock Company and Mr. CHANG, WU - SHOU)

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;

- **“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	

up

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>
2	Diện tích khoảng 985,4m ² bao gồm: Phòng sinh hoạt cộng đồng, khu sân chơi trẻ em, sân nghi, khu BBQ, sân vườn cảnh quan, bể cảnh và diện tích giao thông liên quan của các khu vực này tại Tầng Kỹ Thuật. <i>Area of approximate 985.4m² includes: community room, children's playground, relax playground, BBQ area, landscape garden, landscape tank and related traffic area of such areas in Mechanical Floor.</i>		X
3	Phòng Ban quản lý Nhà Chung Cư <i>Room of Management Board of Apartment Building</i>		X
	Phòng trực PCCC, Phòng trực Camera <i>Fire fighting and prevention room, Camera service room</i>		X
4	Đường nội bộ trong phạm vi ô đất xây dựng Nhà Chung Cư và ngoài Nhà Chung Cư. <i>Internal roads inside the range of land plot for constructing the Apartment Building and outside the Apartment Building.</i>		X
5	Khu vực cảnh quan ngoài nhà thuộc khu vực Nhà Chung Cư. <i>Outside landscape within the Apartment Building area</i>		X
	Hệ thống, kết cấu công trình xây dựng <i>System, structure of construction work</i>		
6	Tường ngăn, phân chia giữa các Căn Hộ, sàn thuộc Khu Căn Hộ.	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
	Partition, division among Apartments, floor of Apartment Area		
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 bao Nhà Chung Cư, đường thoát hiểm, móng, cột, dầm, sàn. 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.		X
	Chỗ để xe Parking lot		
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. 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.		X
	Hệ thống quản lý bãi đỗ xe		X

upc

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
	Parking management system		
	Hệ thống điện Electric power system		
9	Hệ thống cấp điện chính: Trạm biến áp, tủ trung thế Dự Án (Công ty Điện lực Hà Nội thực hiện). Main electric supply system: Transformer station, medium-voltage switchgear of the Project (supplied by Hanoi Electricity Company).		X
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. Low-voltage electricity distribution system: Total-voltage switchgear, guide bar, electricity cable, electric wire, cable ladder, cable tray of the Apartment Building.		X
11	Tủ phân phối điện hạ thế: Tủ điện tầng cấp nguồn cho các Căn Hộ. Low-voltage electricity distribution cabinet: Electric box at each floor supplying power to each Apartment.	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. Low-voltage electricity distribution cabinet: Power cabinets for pumping station equipment; Roof ventilating fan, basement ventilation fan; Elevators		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>
	<i>and other equipment in the Apartment Building except for equipment inside the Apartments.</i>		
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. <i>Emergency lighting system, Apartment Area escape direction.</i>	X	
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> <i>(Hệ thống thông tin liên lạc nhưng không bao gồm các hệ thống, trang thiết bị do các đơn vị cung cấp</i>		

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>
	dịch vụ đầu tư và lắp đặt, trừ hệ thống thuộc sở hữu của các Chủ Sở Hữu Khác). (The communication system but not including systems and equipment invested and installed by service providers, except the system owned by other Owners).		
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
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

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>
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. <i>Sewage treatment station of the Apartment Building.</i>		X
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.		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>Drainage system of sewage and rain water of Apartment Building.</i>		
	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. <i>Air-conditioning and ventilation system of the Apartment Building.</i>		X
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.	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>Turbocharger system for elevator hall of the Apartment Area.</i>		
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>		
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.		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>Fire alarm equipment in the Apartment Building. Hệ thống thang thoát hiểm Nhà Chung Cư. Exit staircase system of the Apartment Building.</i>		
44	<i>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. 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

1. Quản lý, vận hành và sử dụng Phần Sở Hữu Chung *Management, operation and use of the Common Area*

Handwritten signatures

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;
Stopping, parking at places that are not permitted to stop, park vehicles according to regulations;

ii.

Sử dụng hoặc cho phép sử dụng Phần Sở Hữu Chung mà có thể ngăn cản hoặc gây trở ngại hoặc cản trở việc sử dụng bình thường và hợp pháp của Chủ Đầu Tư và/hoặc các Chủ Sở Hữu khác;

Using or permitting to use the Common Area that may prevent or interfere with or hinder the normal and legitimate usage of the Investor and/or other Owners;

iii.

Sử dụng hoặc cho phép sử dụng Phần Sở Hữu Chung vào các mục đích bất hợp pháp hoặc gây tổn hại đến danh tiếng của Dự Án hoặc gây rắc rối, phiền hà hoặc nguy hiểm cho các Chủ Sở Hữu khác và/hoặc Chủ Đầu Tư; bao gồm nhưng không giới hạn bởi việc lưu trữ hàng hóa nguy hiểm, nuôi thú vật, đốt lửa, đánh nhau, mở nhạc/tổ chức tiệc tùng ồn ào, phát tán mùi...;

Using or permitting to use the Common Area for any illegal purposes or to cause any loss and damage to the Project's reputation or to cause trouble, nuisance or danger to other Owners and/or the Investor; including but not limited to storage of dangerous goods, animal breed, fire burning, fighting, noisy music/party, odor release, etc.;

iv.

Lấn chiếm, sử dụng hoặc cho phép sử dụng Phần Sở Hữu Chung không đúng với mục đích xây dựng ban đầu hoặc mục đích được phép theo quy định; để làm rõ, không sử dụng Phần Sở Hữu Chung vào mục đích chứa hay giữ đồ đạc, buôn bán, kinh doanh, thương mại, sản xuất, hội họp, tiêu khiển hay cho bất kỳ mục đích không được phép hoặc không đúng công năng sử dụng;

Encroaching on, using or permitting to use Common Area contrary to the original construction purpose or permitted purpose as prescribed; for the purpose of clarification, it is not permitted to use the Common Area for the purpose of storing or stocking furniture, trading, business, production, meeting, entertainment or any unpermitted purposes or improper functions;

v.

Vào bất cứ khu vực nào trong Phần Sở Hữu Chung được quy định và/hoặc được thông báo bằng các hình thức bao gồm nhưng không giới hạn bởi bảng chỉ dẫn, biển báo là chỉ có người có trách nhiệm mới được vào, nếu không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Chủ Đầu tư/Ban Quản Trị Nhà Chung Cư/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư (tùy từng trường hợp cụ thể);

Entering any area inside the Common Area as regulated and/or announced by the method of, including but not limited, instruction sign and board indicating that only responsible persons may enter, unless having the prior approval of the Investor/Management Board of Apartment Building/Management and Operation Enterprise of Apartment Building in writing (depending on each specific case);

vi.

Xây dựng, mở rộng, thay đổi việc sử dụng một phần hay toàn bộ, thiết kế lại, lắp đặt bất kỳ công trình nào dưới bất cứ hình thức gì ở bên trong, bên trên, bên dưới hay xung quanh Phần Sở Hữu Chung.

Constructing, expanding or changing a part of or entire usage, re-design or install any work under any manner in, on, below or around the Common Area.

2. Thỏa thuận về phân định Phần Sở Hữu Chung



Agreement on determining the Common Area

- a) Trường hợp theo quy định của pháp luật mà một hoặc một số hạng mục liệt kê tại Phần I của Phụ lục này phải bàn giao cho Nhà nước thì việc bàn giao, cơ chế quản lý, sử dụng... các hạng mục bàn giao sẽ được thực hiện trên cơ sở văn bản/quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Chi phí để duy trì, bảo trì phần diện tích và các thiết bị này sẽ được trích từ Kinh Phí Bảo Trì của Nhà Chung Cư và khoản Kinh Phí Bảo Trì bổ sung do các Chủ Sở Hữu đóng góp 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 cho đến khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiếp nhận, quản lý;

In case one item or several items as listed in Section I hereof is/are required to hand over to the State in accordance with laws, the handover, management and use mechanism, etc. of the handed-over items shall be conducted upon document/decision of the competent state authorities. The maintenance fee for such common area and equipment shall be deducted from Maintenance Fee of Apartment Building and additional maintenance Fee contributed by the Owners and/or other fees contributed by the Owners of Apartment corresponding to their private area until the date on which the competent state authority takes the handover, manages;

- b) Nếu thực tế vận hành có sự thay đổi và/hoặc theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Phần Sở Hữu Chung (đã được liệt kê tại Phần I Phụ lục này) có thể được điều chỉnh một phần hoặc toàn bộ cho phù hợp với thực tế quản lý vận hành theo văn bản thông báo của Bên Bán căn cứ tại hồ sơ/bản vẽ điều chỉnh tùy từng thời điểm;

In case the actual operation has any change and/or at request of competent state authority, the Common Area (as listed in Section I hereof) shall be partially and entirely adjusted as per the actual operation as notified by the Seller in written based on an adjusted dossier/drawing from time to time;

- c) Bên Mua, theo Phụ lục này, đồng ý rằng: (a) toàn bộ Phần Sở Hữu Chung đã được ghi nhận và liệt kê đầy đủ tại Phần I của Phụ lục này và (b) Bên Bán chỉ có nghĩa vụ bàn giao cho Ban Quản Trị Nhà Chung Cư Phần Sở Hữu Chung theo danh sách tại Phần I Phụ lục này hoặc Phần Sở Hữu Chung sau khi được Bên Bán điều chỉnh theo quy định tại Mục b Khoản 2 Phần II Phụ lục này.

The Purchaser, hereby, agrees that: (a) the Common Area is listed out in full in Section I hereof and (b) the Seller is merely obliged to hand over the Common Area to the Management Board of Apartment Building according to the list in Section I hereof or the Common Area being adjusted by the Seller in accordance with the Item b, Clause 2, Section II hereof.

- d) Để đảm bảo việc cung cấp các dịch vụ thiết yếu (như điện, nước, thông tin liên lạc, truyền hình, điện thoại, internet) cho các Chủ Sở Hữu, Chủ Đầu Tư (và/hoặc nhà cung cấp do Chủ

Đầu Tư chỉ định) có quyền khai thác, sử dụng (mà không phải trả tiền cho các Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Chủ Sở Hữu Khu Trung Tâm Thương Mại và Chủ Sở Hữu khác) các Phần Sở Hữu Chung;

In order to ensure the supply of essential services (such as electricity, water, communications, television, telephone, internet) to the Owners, the Investor (and/or suppliers designated by the Investor) has the right to exploit, use (without any payment to the Owners of Apartment, the Owners of Commercial Center and other Owners) the Common Area;

- e) Chủ Đầu Tư và/hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư được quyền quản lý, vận hành và sử dụng các khoản phí thu được từ việc quản lý, vận hành Phần Sở Hữu Chung kể từ ngày Nhà Chung Cư đưa vào vận hành cho đến khi Chủ Đầu Tư bàn giao Phần Sở Hữu Chung cho Ban Quản Trị Nhà Chung Cư;

The Investor and/or the Management and Operation Enterprise of Apartment Building are/is entitled to manage, operate and use the fees collected from the management and operation of the Common Area from the date on which the Apartment Building is put into operation until the date on which the Investor hands over the Common Area to the Management Board of Apartment Building;

- f) Không phụ thuộc vào quy định tại Mục d và e trên đây, đối với các Phần Sở Hữu Chung do Chủ Đầu Tư quản lý để bàn giao cho cơ quan quản lý nhà nước, Chủ Đầu Tư và/hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư được quyền quản lý, khai thác và sử dụng các khoản phí thu được từ việc khai thác, sử dụng Phần Sở Hữu Chung này để thanh toán các khoản chi phí duy trì hoạt động kể từ ngày Nhà Chung Cư được đưa vào vận hành cho đến khi Chủ Đầu Tư bàn giao cho cơ quan quản lý nhà nước.

Notwithstanding the provisions in Item d and e above, the Investor and/or the Management and Operation Enterprise of Apartment Building have/has the right to manage, operate and use the fees collected from the exploitation and use of the Common Area which is managed by the Investor for handover to the state management authority to pay expenses for its operation from the date on which the Apartment Building is put into operation until the date on which the Investor hands over the Common Area to the competent state authority.

3. **Chỗ để xe và phí gửi xe**

Parking lot and its charge

- a) Bên Mua được bố trí tối đa 02 chỗ để xe máy (không bao gồm xe máy/moto phân khối lớn hoặc xe gắn máy có kích thước lớn hơn vị trí để xe máy do Bên Bán quy định) hoặc xe đạp trong bãi đỗ xe của Nhà Chung Cư tại vị trí do Bên Bán quy định;

The Purchaser is designated 02 motorbike (excluding big displacement motorcycles or motorcycles which its size is greater than the lot as stipulated by the Seller) or bicycle parking lots at most in the parking lot of the Apartment Building at the positions provided by the Seller;



- b) Bên Mua được bố trí chỗ đỗ xe ô tô nếu vào thời điểm Bên Mua đăng ký, bãi đỗ xe ô tô còn chỗ trống (chưa có người đăng ký gửi xe), phụ thuộc vào thực trạng của bãi đỗ ô tô tại từng thời điểm, theo sự phân bổ của Bên Bán và theo quy định của Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư;

The Purchaser is designated parking lot for automobile in case the parking lot for automobile is available (without any registration on vehicle parking) upon the Purchaser's registration, subject to the actual situation of the parking lot from time to time, subject to the Seller's allocation and subject to regulations of the Management and Operation Enterprise of Apartment Building;

- c) Các loại xe sẽ không được cấp một ô để xe thường xuyên (nghĩa là không chiếm giữ độc quyền); Chủ Sở Hữu trong Nhà Chung Cư và/hoặc người sử dụng trong Nhà Chung Cư không được cho mượn, chuyển nhượng hoặc cho thuê lại chỗ để xe trong tầng hầm để xe và phải tuân thủ quy định của Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư trong quá trình gửi xe tại tầng hầm để xe;

There is no permanent parking lot for any vehicle (no exclusive possession); Owners and/or occupants in the Apartment Building are/is not permitted to lend, transfer or sublease their parking lots in basement and must comply with the regulations of the Management and Operation Enterprise of Apartment Building during the period of parking in the basement;

- d) Phí gửi xe tại Phần Sở Hữu Chung sẽ do Bên Bán hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư quy định kể từ ngày Nhà Chung Cư đưa vào vận hành cho đến khi Bên Bán bàn giao Phần Sở Hữu Chung cho Ban Quản Trị Nhà Chung Cư; và nằm trong khung giá do pháp luật quy định.

The parking charge for Common Area shall be regulated by the Seller or Management and Operation Enterprise of Apartment Building from the date on which the Apartment Building is put into operation until the date on which the Investor hands over the Common Area to the Management Board of Apartment Building; and comply with the fee range regulated by laws.

- e) Phí gửi xe tại Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán sẽ do Bên Bán quy định và nằm trong khung giá do pháp luật quy định.

The parking charge for the Seller's Private Area shall be regulated by the Seller comply with the fee range regulated by laws.

III. PHẦN SỞ HỮU RIÊNG CỦA BÊN BÁN **SELLER'S PRIVATE AREA**

Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán tại Nhà Chung Cư là toàn bộ diện tích, hạng mục, công trình, thiết bị và tiện ích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán (Chủ Đầu Tư), không phân bổ vào Giá Bán Căn Hộ, bao gồm và không chỉ giới hạn bởi:

The Seller's Private Area inside Apartment Building means entire areas, items, works, equipment and utilities that are solely owned by the Seller (Investor), is not allocated to the Selling Price of Apartment, including without limitation:

- a. Không gian và diện tích khu vực để xe; diện tích các tầng hầm (ngoại trừ các phần diện tích tầng hầm được bố trí làm chỗ để xe đạp, xe gắn máy cho các Căn Hộ thuộc quyền sở hữu chung theo quy định tại Phần I và các phần diện tích riêng biệt được bố trí, lắp đặt hệ thống kỹ thuật chung cho Nhà Chung Cư khu vực phòng kỹ thuật, sảnh chung, thang thoát hiểm tầng hầm cho các Chủ Sở Hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư);
Space and area for parking; basement area (except the basement areas designated for bicycle, motor vehicle of the Owners, occupants of Apartment under common area as stipulated in Section I and the private areas for placement of technical system of Apartment Building, technical room, common hall, exit staircase of basement for the Owners, occupants of Apartment);
- b. Không gian và diện tích Khu Trung Tâm Thương Mại từ tầng 01 đến tầng 05 (bao gồm cả diện tích các sảnh, khu vệ sinh, thang máy, thang cuốn và các khu vực kỹ thuật của Khu Trung Tâm Thương Mại); không gian và diện tích tầng áp mái có tổng diện tích 1.598m² theo bản vẽ mặt bằng tầng áp mái đính kèm. Để làm rõ, phần diện tích được bố trí, lắp đặt hệ thống kỹ thuật chung cho Nhà Chung Cư tại tầng áp mái không thuộc sở hữu riêng của Chủ đầu tư;
Space and area for Commercial Center placed from 1st floor to 5th floor (including hall, toilet, elevator, escalator and technical areas of Commercial Center); attic floor and space at 1,598 m² according to attic floor's drawing. For clarity, the area for common technical system of the Apartment Building in the attic is not under private area of the Owner;
- c. Các Căn Hộ do Chủ đầu tư giữ lại không bán hoặc chưa bán;
Apartments retained by the Investor which are not sold or have not sold.
- d. Các phần diện tích khác thuộc các tầng gồm:
Other areas including:
- i. Nhà trẻ diện tích khoảng 1.608,16m² (bố trí tại tầng 1, tầng 2);
Kindergarten with an area of 1,608.16 m² (in 1st and 2nd floor);
- ii. Phần diện tích khoảng 533 m² bao gồm cả vườn tại tầng 1 – Theo bản vẽ mặt bằng Tầng 1 đính kèm Phụ lục này;
An area of 533 m² including garden in 1st floor – According to design drawing of 1st floor attached hereto;
- iii. Phần diện tích còn lại của Tầng Kỹ Thuật khoảng 1.985,15 m² bao gồm các phần diện tích dùng cho bể bơi, phòng gym, ... (ngoài diện tích khoảng 985,4m² dùng cho: 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) – Theo bản vẽ mặt bằng Tầng Kỹ Thuật đính kèm Phụ lục này;
A remaining area of the Mechanical Floor around 1,985.15 m² for swimming pool, gym room, etc. (besides the area of approximate 985.4 m² for community room, children's playground, relax playground, BBQ area, landscape garden, landscape tank and related traffic area of such areas in Mechanical Floor) - According to design drawing of 1st floor attached hereto;
- iv. Sân vườn tầng 34 của Khu Căn Hộ là 550m²;

Handwritten signature and initials

Garden in the 34th floor of the Apartment Area with area of 550 m²;

v. Sân vườn tầng 35 của Khu Căn Hộ là 145m².

Garden in the 35th floor of the Apartment Area with area of 145 m².

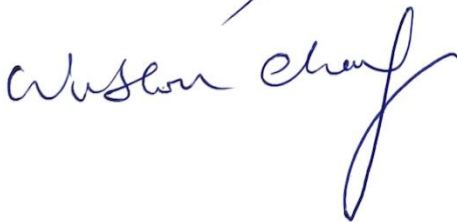
e. Các phần diện tích, hạng mục, công trình, thiết bị và tiện ích khác còn lại của Nhà Chung Cư và Dự Án (ngoại trừ Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua và Phần Sở Hữu Chung).

Other remaining areas, works, items, equipment and utilities of the Apartment Building and the Project (except for the Purchaser's Private Area and the Common Area).

f. Để làm rõ, các thông số diện tích, hạng mục, công trình, thiết bị và tiện ích thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán tại Nhà Chung Cư (và các diện tích khác chưa được liệt kê vào Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán (nếu có)) sẽ do Bên Bán toàn quyền quyết định và xác định. Bên Bán có toàn quyền (a) thiết kế lại, mở rộng, thay đổi, bổ sung thêm diện tích và (b) làm mới, sửa chữa, cải tạo, lắp đặt thêm thiết bị và tiện ích hoặc xây thêm hạng mục đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán./.

For the purpose of clarification, the parameters of areas, items, works, equipment and utilities under the Seller's Private Area inside Apartment Building (and other areas not listed in the Seller's Private Area (if any)) shall be determined by the Seller at its sole discretion. The Seller reserves the right at its sole discretion to (a) re-design, expand, alter, increase an area and (b) renew, repair, renovate, install additional equipment and utilities or build additional items in the Seller's Private Area./.

BÊN MUA
THE BUYER

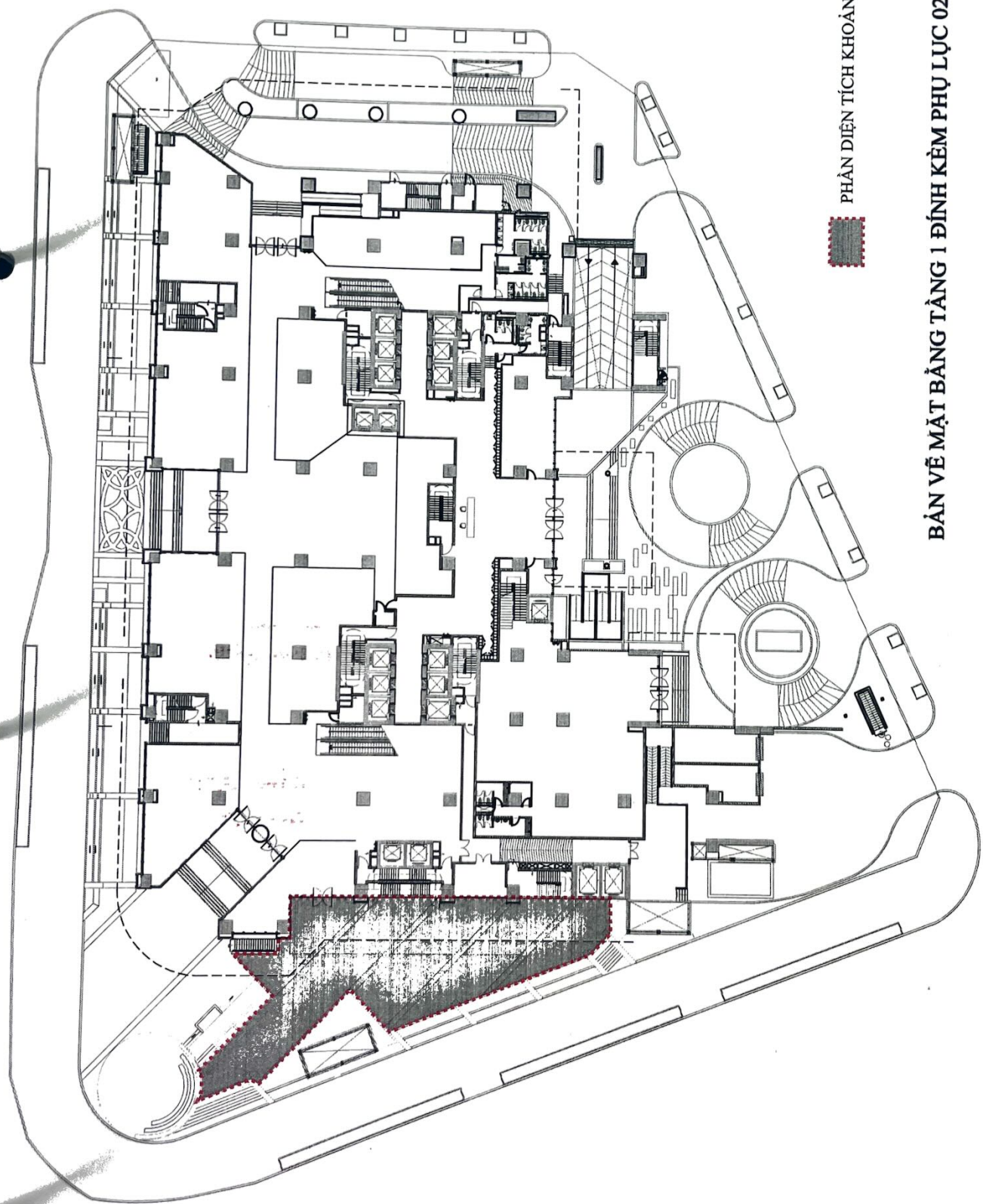



 **ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**
REPRESENTATIVE OF THE SELLER

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



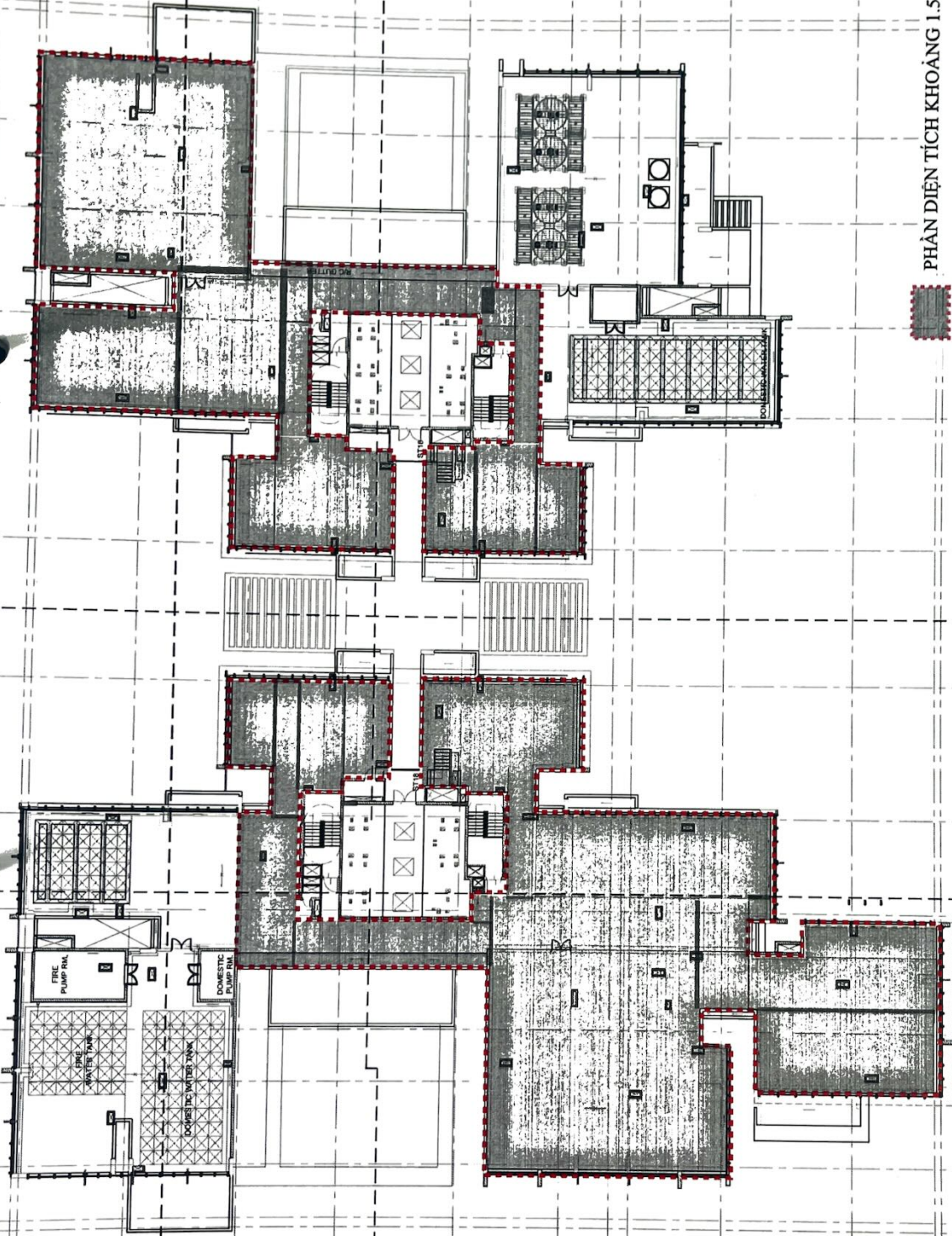

Đặng Thị Hà Nguyên
Dang Thi Ha Nguyen



PHẦN DIỆN TÍCH KHOẢNG 533M2

BẢN VẼ MẶT BẰNG TẦNG 1 ĐỈNH KẼM PHỤ LỤC 02

sf upr



PHẦN DIỆN TÍCH KHOẢNG 1.598M2

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

Handwritten signature and initials.

PHỤ LỤC 3

(Đính kèm Hợp đồng mua bán Căn Hộ chung cư số D022910/HĐMB/BDR ngày ký 14/06/2024 giữa Công ty Cổ phần Dịch vụ và Kinh Doanh Bất Động sản Hà Nội và Ông CHANG, WU - SHOU)

APPENDIX 3

(Attached to the Apartment Sale and Purchase Contract No. D022910/HĐMB/BDR dated on 14/06/2024 signed between Hanoi Real-Estate Business and Services Joint Stock Company and Mr. CHANG, WU - SHOU)

MẪU BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN HỘ¹ APARTMENT HANDOVER MINUTES TEMPLATE¹

Căn cứ:

Pursuant to:

- Hợp Đồng mua bán Căn Hộ chung cư số [●] được ký ngày [●] giữa [●] và [●] ("Hợp Đồng");
The Apartment Sale and Purchase Contract No. [●] signed on [●] between [●] and [●] ("Contract");
- Căn cứ Thông báo bàn giao Căn Hộ ngày [...].

Pursuant to the Notice of Apartment handover dated on [●].

Biên bản bàn giao Căn Hộ này được lập ngày [●], tháng [●], năm [●], bởi và giữa Các Bên có tên sau đây:

This Apartment handover minutes is made on [●], by and between the following Parties:

BÊN BÁN: CÔNG TY [●]

SELLER: [●] COMPANY

BÊN MUA: [●]

PURCHASER: [●]

Sau khi kiểm tra và tiến hành đo đạc Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ [●], Tầng [●], Nhà Chung Cư [●] ("Căn Hộ"), Bên Bán và Bên Mua đồng ý ký Biên bản này với các điều kiện dưới đây:

After inspecting and measuring the Usable Area of the Apartment [●], [●] Floor, Apartment Building named [●] ("Apartment"), the Seller and the Purchaser mutually agree to sign this Minutes with the following terms and conditions:

1. Bên Bán đã chuyển giao cho Bên Mua và Bên Mua đã tiếp nhận, quản lý và sử dụng Căn Hộ, bộ chìa khóa Căn Hộ cùng các tài liệu có liên quan đến việc sử dụng Căn Hộ (theo danh mục đính kèm).

The Seller has handed over to the Purchaser and the Purchaser has taken possession, managed and used the Apartment, received the keys of Apartment and documents related to the use of the Apartment (according to the attached list).

¹ Mẫu Biên bản Bàn Giao Căn Hộ trên đây có thể được Bên Bán thay đổi vào từng thời điểm cho phù hợp với thực tế tại thời điểm Bên Bán gửi Thông Báo Bàn Giao.

The Minutes of Apartment Handover Minutes may be changed by the Seller from time to time that matches the reality at the time the Seller sends the Notice of Handover.



2. Bên Mua đã kiểm tra và xác nhận rằng:

The Purchaser has inspected and verified that:

- Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế là: [●]m²

The actual Usable Area of the Apartment is: [●]m²

- Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thỏa thuận trong Hợp Đồng: [●]m²

Usable Area of the Apartment as agreed under the Contract: [●]m²

- Diện tích chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế và Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ trong Hợp Đồng: ±[●]m²

The difference of area between the actual Usable Area and the Usable Area of the Apartment under the Contract: ± [●]m².

- Bằng việc ký Biên bản bàn giao này, Bên Mua đã chấp nhận phần diện tích chênh lệch Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ tại thời điểm bàn giao và sẽ thanh toán theo quy định tại Khoản 3 Điều 3 của Hợp Đồng này.

By signing this handover Minutes, The Purchaser has accepted the difference in the Useable Area of the Apartment at the time of handing over and will pay according to the provisions of Clause 3, Article 3 of the Contract.

3. Bên Mua đã xem xét kỹ lưỡng và chỉ ra toàn bộ những công việc cần chỉnh sửa, hoàn thiện nốt trước khi bàn giao và Bên Bán đồng ý sẽ chỉnh sửa, hoàn thiện một số công việc được liệt kê dưới đây (nếu có) trong vòng [●] ngày² kể từ ngày Hai Bên ký Biên bản này;

The Purchaser has carefully reviewed and pointed out all the works that need to be corrected, completed before handing over and the Seller agrees to modify, complete a number of the works listed below (if any) within [●]² days from the date of signing of this Minutes;

4. Bên Mua đồng ý thanh toán cho đơn vị cung cấp dịch vụ quản lý Phí quản lý hàng tháng và thanh toán cho các đơn vị cung cấp dịch vụ các chi phí sử dụng các dịch vụ tiện ích khác như điện, nước, truyền hình cáp, vệ tinh (nếu có), viễn thông, thông tin liên lạc và các chi phí liên quan khác (nếu có) theo thỏa thuận giữa Bên Mua và đơn vị cung cấp dịch vụ.

The Purchaser agrees to pay the management service suppliers the monthly Management fee and pay the service suppliers the other utilities expenses such as electricity, water, cable television, satellite television (if any), telecommunications, communications and other related expenses (if any) as agreed between the Purchaser and the service suppliers.

5. Bên Mua đồng ý rằng nếu Bên Mua không sử dụng, cư trú tại Căn Hộ sau thời điểm bàn giao Căn Hộ theo Biên bản bàn giao này, Bên Mua vẫn phải thanh toán Phí quản lý cho Bên Bán.

The Purchaser agrees that in case the Purchaser fails to use, reside in the Apartment after the handover date of the Apartment under this Handover minutes, the Purchaser shall be still obligated to pay for the Management fee to the Seller.

6. Bên Mua cam kết tôn trọng và tuân thủ Nội Quy Nhà Chung Cư trong suốt quá trình sở hữu và sử dụng Căn Hộ.

² Số ngày do Hai Bên thống nhất điền cụ thể khi ký kết Biên bản bàn giao Căn Hộ và phù hợp quy định của pháp luật.

The number of days agreed by both Parties is filled in in detail when signing the Apartment Handover minutes and in accordance with the provisions of law.

The Purchaser commits to respect and comply with the Internal Rules of Apartment Building during the process of using and owning the Apartment.

Biên bản này có hiệu lực kể từ ngày ký và được lập thành ba (03) bản gốc song ngữ Việt-Anh và có giá trị pháp lý như nhau, Bên Bán giữ hai (02) bản và Bên Mua giữ một (01) bản. Trường hợp có mâu thuẫn giữa nội dung tiếng Việt và tiếng Anh thì nội dung tiếng Việt được ưu tiên áp dụng./.

This Minutes shall take effect from the date of signing and is made in three (03) bilingual originals in English and Vietnamese with the equal legal validity, the Seller shall keep two (02) originals and the Purchaser shall keep one (01) original. In case there is inconsistency between the Vietnamese version and English version, the Vietnamese version shall prevail./.

XÁC NHẬN CỦA BÊN MUA

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

CONFIRMATION OF THE BUYER

(Signing and writing full name, affixing the seal in case of an organization)



PHỤ LỤC 4

NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

(Đính kèm Hợp đồng mua bán Căn Hộ chung cư số D022910/HĐMB/BDR ngày ký 14/06/2024 giữa Công ty Cổ phần Dịch vụ và Kinh Doanh Bất Động sản Hà Nội và Ông CHANG, WU - SHOU)

APPENDIX 4

INTERNAL RULES OF MANAGEMENT AND USE OF APARTMENTS

(Attached to the Apartment Sale and Purchase Contract No. D022910/HDMB/BDR dated on 14/06/2024 signed between Hanoi Real-Estate Business and Services Joint Stock Company and Mr. CHANG, WU - SHOU)

Điều 1. Quy định đối với chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào Nhà Chung Cư

Article 1. Provisions for owners, occupants, temporary residents and guests entering and leaving the Apartment Building

1. Chủ sở hữu Nhà Chung Cư phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 và Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 (bao gồm cả các văn bản sửa đổi, bổ sung) và Bản Nội quy này.

The Apartment Building Owner must strictly abide by the Regulation on management, use of Apartment Building promulgated by the Ministry of Construction enclosed to Circular No. 02/2016/TT-BXD dated on February 15th, 2016 and Circular No. 28/2016/TT-BXD dated on December 15th, 2016 (including its amendment and supplement) and this Internal Rules.

2. Khách ra vào Nhà Chung Cư phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ Nhà Chung Cư. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ Nhà Chung Cư được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào Nhà Chung Cư để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của Nhà Chung Cư.

Any guest who enters or leaves the Apartment Building must register, present their identity card at the reception desk (if any) or at the security department and must comply with the guidance of the receptionist or the security guard of the Apartment Building. If necessary, the receptionist or the security guard of the Apartment Building may keep the identity card of the guest entering or leaving the Apartment Building for the purpose of security, safety of the Apartment Building.

3. Người đến tạm trú tại Căn Hộ phải đăng ký danh sách người tạm trú với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ; đăng ký tạm trú tại cơ quan công an cấp phường sở tại.

↓ up

Any persons temporarily residing at the Apartment must register for temporary residence at the reception desk (if any) or at the security department; at the local public security of commune.

4. Người sử dụng Căn Hộ, người tạm trú phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 và Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 (bao gồm cả các văn bản sửa đổi, bổ sung) và Bản Nội quy này.

Apartment occupants, temporary residents are responsible before the laws for violations of the Regulation on management, use of Apartment Building promulgated by the Ministry of Construction enclosed to Circular No. 02/2016/TT-BXD dated on February 15th, 2016 and Circular No. 28/2016/TT-BXD dated on December 15th, 2016 (including its amendment and supplement) and this Internal Rules.

Điều 2. Các hành vi bị nghiêm cấm trong việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư

Article 2. Prohibited acts in management, use of Apartment Building

1. Sử dụng kinh phí quản lý vận hành, Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung không đúng quy định của pháp luật.

Failure to use operation management fee, the Maintenance Fee for Common Area in accordance with the provisions of laws.

2. Gây thấm, dột; gây tiếng ồn quá mức quy định của pháp luật hoặc xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng nội quy quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư.

Causing seepage, leaking; making noise in excess of the provisions of laws or discharging garbage, waste water, exhaust gas or toxic substances in contravention of law provisions on environmental protection or in contravention of the Internal Rules of management, use of Apartment Building.

3. Chăn, thả gia súc, gia cầm, vật nuôi trong khu vực Nhà Chung Cư.

Grazing cattle, poultry, pets in the area of the Apartment Building.

4. Ném, thả bất cứ vật gì từ cửa sổ, ban công của Căn Hộ.

Throwing, dropping anything from the window, balcony of the Apartment.

5. Đánh bạc, hoạt động mại dâm trong Nhà Chung Cư.

Gambling, prostitution activities in the Apartment Building.

6. Mua, bán, tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy, chất gây nghiện, chất cấm theo quy định của pháp luật tại Căn Hộ và các khu khác trong Nhà Chung Cư.

Illegally purchasing, selling, storing, using drugs, addictive, prohibited substances in accordance with the law in the Apartment and other areas in the Apartment Building.

7. Sơn, trang trí mặt ngoài Căn Hộ, nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.
Paint, decorate the outside of the Apartment, the apartment building not in accordance with the regulations on design and architecture.

8. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung của Nhà Chung Cư; tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích không phải để ở trong Nhà Chung Cư có mục đích hỗn hợp so với thiết kế đã được phê duyệt hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

Arbitrarily changing the functions, purposes of use of the common area, common use area of the Apartment Building; arbitrarily changing the functions, purpose of use of the area that are not used for living purpose in the Apartment Building used for mixed purposes compared with the approved design or approved by the competent authority.

9. Cấm kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa sau đây trong Nhà Chung Cư:

Prohibiting conducting the following business, in relating to goods in the Apartment Building:

- a) Vật liệu gây cháy nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy;

Materials which may cause fire and explosion and occupations that endanger the life, property of the apartment building's occupants in accordance with the law on fire prevention and fighting;

- b) Kinh doanh vũ trường; sửa chữa xe có động cơ; giết mổ gia súc; các hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

Dance club; motor vehicles repair; cattle slaughter; other service business activities causing pollution in accordance with the law on environmental protection.

Trường hợp kinh doanh dịch vụ nhà hàng, karaoke, quán bar thì phải bảo đảm cách âm, tuân thủ yêu cầu về phòng, chống cháy nổ, có nơi thoát hiểm và chấp hành các điều kiện kinh doanh khác theo quy định của pháp luật.

In case of providing restaurant, karaoke, bar services, soundproofing must comply with requirements for fire and explosion prevention and fighting, having exit and complying with other business conditions as prescribed by laws.

10. Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của Luật Nhà ở (bao gồm các văn bản hướng dẫn, sửa đổi, bổ sung, thay thế) và quy định của pháp luật có liên quan tại từng thời điểm.

Other prohibited acts as specified of the Law on Housing (including its guiding documents, amendments, supplements and replacements) and other related laws from time to time.

11. Các hành vi gây ảnh hưởng không tốt đến cộng đồng, Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Người Sử Dụng do Hội Nghị Nhà Chung Cư xem xét và quyết định.

Acts negatively affecting the community, Owners of Apartments and Occupants that are reviewed and decided by the Apartment Building Meeting.

Điều 3. Quy định về việc sử dụng phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư

Article 3. Provisions on using common areas of the Apartment Building

Chủ sở hữu, người sử dụng và khách ra, vào Nhà Chung Cư phải tuân thủ các quy định sau đây:

Owners, occupants and guests entering or leaving the Apartment Building shall comply with the following provisions:

1. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng. Trẻ em dưới 12 tuổi khi sử dụng thang máy hoặc công trình phục vụ chung phải có cha, mẹ hoặc người trông coi đi kèm và giám sát.
Using elevators and other common equipment in accordance with their purposes, functions, designs of use. Children under 12 years old when using elevators or other communal facilities must be accompanied by parents or guardians.
2. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của Nhà Chung Cư.
Do not cause damage or violate the common property of the Apartment Building.
3. Không được chiếm dụng, sử dụng phần diện tích thuộc sở hữu chung, sử dụng chung vào mục đích riêng; không được để các vật dụng thuộc sở hữu riêng tại phần sở hữu chung.
Do not occupy, use common areas or common use areas for any individual purposes; individual objects must not be left in the common areas.
4. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.
Strictly complying with the regulations of vehicle stopping, parking at the designated areas.
5. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.
Using community room with the proper purposes, functions in accordance with the Law on Housing.
6. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của Nhà Chung Cư.
Fully complying with all the regulations on safety, fire prevention and fighting of the Apartment Building.
7. Tuân thủ các quy định khác theo quy định của Chủ đầu tư, Hội Nghị Nhà Chung Cư và các quy định của Pháp Luật có liên quan.

To comply with other regulations in accordance with regulations of Investor, Apartment Building Meeting and other relevant provisions of Laws.

Điều 4. Quy định về việc sửa chữa các hư hỏng, thay đổi hoặc lắp đặt thêm trong Căn Hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng

Article 4. Provisions on repairing damages, changes or additional installations in the Apartment, other areas under separate areas.

1. Trường hợp Căn Hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng có hư hỏng thì chủ sở hữu hoặc người sử dụng được quyền sửa chữa, thay thế nhưng không được làm hư hỏng phần sở hữu chung và ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác.
In case the Apartment or other areas under separate area is damaged, the owner or the occupant is entitled to repair, replace but not to cause damage to the common area and affect other owners.
2. Trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thiết bị thêm thì phải bảo đảm không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của Nhà Chung Cư.
In case of replacement, repair or installation of additional equipment, it is required not to alter, deform or cause damage to the structure of the Apartment Building.
3. Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung gắn liền với Căn Hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng thì việc thay thế, sửa chữa phải được thực hiện theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây dựng ban hành nhưng không được làm ảnh hưởng đến phần sở hữu riêng của chủ sở hữu khác. Chủ sở hữu phải thông báo cho Ban quản lý Nhà Chung Cư để kịp thời sửa chữa, thay thế khi có hư hỏng và phải tạo điều kiện thuận lợi cho đơn vị thi công khi sửa chữa các hư hỏng này.
In case of causing damage to equipment in common areas, common use areas attached to the Apartment, other separate areas, the replacement, repair must comply with the Regulation on management, use of Apartment Building promulgated by the Ministry of Construction but must not affect separate areas of other owners. The owner must notify the Management Board of the Apartment Building to promptly repair or replace if there is any damage and must facilitate the construction unit when repairing such damage.
4. Trường hợp Nhà Chung Cư có khu văn phòng, dịch vụ, thương mại mà có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sử dụng chung của Nhà Chung Cư thì chủ sở hữu khu chức năng này phải thực hiện sửa chữa, thay thế theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây dựng ban hành.
In case the offices, services, commercial areas of the Apartment Building have the damaged equipment in the common areas of the Apartment Building, the owner of this functional area must repair, replace it according to Regulation on management, use of Apartment Building promulgated by the Ministry of Construction.
5. Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong Nhà Chung Cư hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho Ban Quản lý Nhà Chung Cư và chỉ được thực hiện trong thời gian: Sáng từ 08h30 đến 12h00; Chiều từ 13h30 đến 17h30 hàng ngày

từ thứ 2 đến thứ 6, thứ 7 chỉ thi công sửa chữa trong buổi sáng, Chủ Nhật không thi công để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của Nhà Chung Cư.

In case of moving equipment, utensils in the Apartment Building or transporting materials when repairing damage, it is required to notify the Management Board of the Apartment Building and the transportation should be carried out from 08:30 until 12:00 in the morning; from 13h30 to 17h30 in the evening every day from Monday to Friday, and Saturday morning, but not Sunday to avoid affecting the operation of the Apartment Building.

Điều 5. Quy định về việc xử lý khi có sự cố của Nhà Chung Cư

Article 5. Provisions on handling of incidents in the Apartment Building

1. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong Nhà Chung Cư thì chủ sở hữu, người sử dụng phải thông báo ngay cho cơ quan chức năng (cảnh sát PCCC y tế) và Ban Quản lý Nhà Chung Cư để xử lý.

In case of any incident possibly threatening the safety and property in the Apartment Building, owners, occupants shall immediately notify Authorities (Fire prevention and fighting polices, medical,...) and the Management Board of Apartment Building for handling.

2. Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán người ra khỏi Nhà Chung Cư thì phải thực hiện theo hướng dẫn trên loa phát thanh hoặc biển chỉ dẫn thoát hiểm hoặc hướng dẫn của bảo vệ, đơn vị có thẩm quyền để di chuyển người đến nơi an toàn.

In case of any emergency requiring evacuation out of the Apartment Building, the instructions via the loudspeaker or emergency exit signs or instructions of security guards, competent authority must be followed to direct people to safe places.

Điều 6. Quy định về việc công khai thông tin của Nhà Chung Cư

Article 6. Regulations of publishing the information of Apartment Building

1. Ban Quản lý Nhà Chung Cư phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của Nhà Chung Cư.

The Management Board of Apartment Building shall publicly announce the information relating to the management, use of the Apartment Building on the Apartment's bulletin or notice board or other means of information of the Apartment Building.

2. Các nội quy về phòng cháy, chữa cháy phải được gắn đúng nơi quy định; nội quy sử dụng thang máy phải được gắn bên cạnh thiết bị này để đảm bảo việc sử dụng được an toàn, thuận tiện.

The internal rules on fire fighting and prevention must be displayed on the prescribed places; the internal rules of using the elevator must be displayed nearby to ensure its safety and convenience.

Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư

Article 7. Rights and obligations of owners, occupants of the Apartment Building

1. Yêu cầu Ban quản trị và Ban Quản lý Nhà Chung Cư cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư.
Requesting the Administration Board and Management Board of Apartment Building to provide information and contents related to Apartment Building management and use.
2. Chủ sở hữu Nhà Chung Cư có trách nhiệm đóng bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của pháp luật.
Owners of Apartment Building shall be obligated to pay for fire and explosion insurance according to law provisions.
3. Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Bản Nội quy này và Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 (bao gồm cả các văn bản sửa đổi, bổ sung).
Strictly complying with this Internal Rules and the Regulation on management, use of Apartment Building promulgated by the Ministry of Construction enclosed to Circular No. 02/2016/TT-BXD dated February 15th, 2016 (including its amendments and supplements).
4. Đóng đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư và các chi phí khác theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận với các nhà cung cấp dịch vụ.
Fully and punctually paying for the operation management fee of the Apartment Building and other expenses as prescribed by law and according to agreements with service suppliers.

Điều 8. Quy định về phòng chống cháy nổ trong Nhà Chung Cư

Article 8. Provisions on fire and explosion fighting prevention in the Apartment Building

1. Cư dân Nhà Chung Cư có nghĩa vụ thực hiện nghiêm chỉnh Luật phòng cháy chữa cháy (sau đây gọi tắt là Luật PCCC) được Quốc hội thông qua ngày 29/06/2001 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn, thay thế và các phương án PCCC cơ sở được Sở cảnh sát PCCC TP Hà Nội ban hành.
Residents of the Apartment Building are obliged to strictly abide by the Law on Fire Prevention and Fighting (hereinafter referred to as the FPF Law) passed by the National Assembly on June 29th, 2001 and its amendments and supplements guidances, replacements and grassroots fire prevention and fighting plan issued by the issued by the Hanoi Fire Prevention and Fighting Police Department.
2. Công dân từ 18 tuổi trở lên, đủ sức khỏe có trách nhiệm tham gia vào đội dân phòng, đội PCCC cơ sở được lập tại nơi cư trú khi có yêu cầu (theo khoản 2, điều 5 Luật PCCC).
Citizens aged 18 and above, physically fit, shall be obligated to join the civil defense teams, grassroots fire prevention and fighting teams set up at their places of residence if required (according to clause 2, Article 5 of the FPF Law).
3. Cư dân Nhà Chung Cư là người chịu trách nhiệm tổ chức hoạt động và thường xuyên kiểm tra PCCC trong phạm vi trách nhiệm của mình theo Luật PCCC và các trách nhiệm cụ thể khác như sau:
Residents of the Apartment Building are responsible for organizing activities and regularly inspecting fire prevention and fighting within their responsibilities according to the FPF Law and other specific responsibilities as follows:

- a) Khi vắng nhà dài ngày phải thông báo cho ban quản lý tòa nhà, tắt hết mọi nguồn thiết bị điện, nước, gas, ngắt cầu dao tổng. Chủ nhà cho các văn phòng công ty, người nước ngoài thuê Căn Hộ có trách nhiệm phổ biến, nhắc nhở người thuê nhà nghiêm chỉnh chấp hành nội quy này;
In case of being away from home for a long time, it is required to notify the building management board, turn off all sources of electrical equipment, water, gas, disconnect the master circuit breaker. The landlords whom leases offices to companies or foreigners are responsible for disseminating, reminding the tenant to strictly abide by this rule;
- b) Không tự tiện can thiệp, đấu nối, sửa chữa, lắp thêm thiết bị vào hệ thống báo cháy nổ, loa thông tin ở các Căn Hộ;
Do not intervene, connect, repair, install additional equipment arbitrarily to the fire alarm system, information speakers in Apartments;
- c) Không hút thuốc lá, vứt đầu mẩu thuốc lá ở hành lang, các thang bộ, cầu thang máy và những nơi công cộng khác của tòa nhà;
Do not smoke, dispose of cigarette butts at corridors, staircases, elevators and other public places of the building;
- d) Không sử dụng lửa trần;
Do not use naked fire;
- e) Luôn cảnh giác, thận trọng trong việc đun nấu. Thường xuyên kiểm tra, duy tu bảo dưỡng các trang thiết bị (điều hòa không khí, tủ lạnh, máy đun nước, đèn sưởi,...) dây dẫn, ống dẫn hệ thống gas, điện và các trang thiết bị khác, nếu thấy gì bất thường cần báo ngay cho Ban quản lý tòa nhà xem xét xử lý. Khi ra khỏi phòng phải tắt điện, gas, nước để đảm bảo an toàn;
Always being vigilant, cautious in cooking. Regularly checking, maintaining equipment (air conditioners, refrigerators, water heaters, heating lamps, etc.) wires, duct gas system, electricity and other equipment, for any abnormal event, it is required to immediately notify the Building Management Board for consideration and handling. In case of leaving the room, turn off electricity, gas, water for safety purpose;
- f) Chủ Căn Hộ có trách nhiệm phổ biến đến từng thành viên sinh sống trong Căn Hộ nội quy phòng chống cháy nổ, cửa thoát hiểm, biết cách sử dụng bình bọt, vòi nước cứu hỏa để tự xử lý ngay từ phút đầu tiên tránh để đám cháy lan rộng;
Owners of Apartment is responsible for disseminating to each member living in the Apartment the internal rules of fire and explosion fighting prevention, emergency exit, the way of using foam bottle, fire hydrant to handle from the first minute by itself to avoid the spread of the fire;
- g) Chủ sở hữu Nhà Chung Cư có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu riêng của mình và có trách nhiệm đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu chung. Chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc phần sở hữu chung được phân bổ tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu.
Owners of Apartment Building is responsible for purchasing compulsory fire and explosion insurance for their separate areas and is responsible for contributing the compulsory fire and explosion insurance costs to the common areas. The cost of purchasing compulsory fire

and explosion insurance for common areas is allocated in proportion to the separate areas by each owner.

4. Các hành vi bị nghiêm cấm:

Prohibited acts:

- a) Cố ý gây cháy, nổ làm tổn hại đến tính mạng, sức khỏe con người, gây thiệt hại tài sản của Nhà nước, cơ quan tổ chức và cá nhân;

Deliberately causing fire or explosion which causes harms to human life and health, damage to property of the State, agencies, organizations and individuals;

- b) Báo cháy giả;

Fake fire alarm;

- c) Sản xuất, tàng trữ, vận chuyển, bảo quản, sử dụng, mua bán trái phép chất gây nguy hiểm về cháy nổ, vi phạm nghiêm trọng các quy định về quản lý, sử dụng nguồn lửa, nguồn nhiệt, các tiêu chuẩn PCCC đã được nhà nước quy định;

Illegally producing, storing, transporting, preserving, using and trading in substances at risk of fire and explosion, seriously violating regulations on management, use of fire sources, heat sources and FPF standards stipulated by State;

- d) Làm hư hỏng, tự ý thay đổi, di chuyển phương tiện, thiết bị PCCC, biển báo, biển chỉ dẫn, biển thoát nạn;

Damaging, arbitrarily changing, moving vehicles, fire prevention and fighting equipment, signboards, instruction boards and escape signs;

- e) Để các chất cháy nổ gần nguồn lửa, nguồn nhiệt;

Leaving flammables, explosives near fire source, heat source;

- f) Nghiêm cấm đốt vàng mã trong Nhà Chung Cư, phải mang đốt nơi quy định của tòa nhà;

Being strictly forbidden to burn votive papers in the Apartment Building; it must be burned in the prescribed places of the building;

- g) Nghiêm cấm đun than tổ ong, bếp dầu hỏa, bình ga công nghiệp trong tòa nhà;

Being strictly forbidden to boil honeycomb coal, kerosene stoves, industrial gas cylinders in the building;

- h) Nghiêm cấm vứt nguồn vật liệu gây cháy vào nơi để rác thải như: mẫu thuốc lá còn đang cháy, các vật dễ cháy như xốp, cao su, bật lửa gas, bao diêm,...

Being strictly forbidden to throw flammable materials into garbage places such as burning cigarette butts, flammable objects such as styrofoam, rubber, gas lighters, matchsticks, etc.

- i) Nghiêm cấm thay đổi các thiết bị phòng cháy chữa cháy như đầu báo cháy, đầu báo khói, đầu báo rò rỉ khí gas...;

Being strictly forbidden to change fire prevention and fighting equipment such as fire detectors, smoke detectors, gas leak detectors, etc.;

- j) Cấm mang chất dễ cháy, dễ nổ vào khu vực tòa nhà.

Prohibiting from bringing flammable and explosive substances into the building area.

5. Do cửa cầu thang thoát hiểm là cửa tầng áp phục vụ cho công tác thoát hiểm khi có sự cố hỏa hoạn xảy ra, nên yêu cầu các cửa ra vào cầu thang thoát hiểm luôn phải đóng, cư dân không được tự ý chèn vật cản để mở cửa, nếu cố tình vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định.

up

Since the exit staircase door is a booster door serving the emergency exit in case a fire incident occurs, the emergency stair door shall be closed at all times, residents are not allowed to insert barriers to open doors, if anybody intentionally violates, he or she will be handled according to regulations.

Điều 9. Xử lý các hành vi vi phạm

Article 9. Handling breaches

1. Thành viên Ban Quản lý Nhà Chung Cư, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư, chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào Nhà Chung Cư nếu có hành vi vi phạm các quy định của Bản Nội quy này hoặc vi phạm quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 và Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn, thay thế thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.

In case the members of Management Board of Apartment Building, Operation and Management Enterprise of Apartment Building, owners, occupants, temporary residents and guests entering and leaving the Apartment Building violate the Rules or the Regulation on management, use of Apartment Building promulgated by the Ministry of Construction enclosed to Circular No. 02/2016/TT-BXD dated on February 15th, 2016 and Circular No. 28/2016/TT-BXD dated on December 15th, 2016 and amendments and supplements, guiding documents, and replacements depending on the level of violations, it shall be considered and handled in accordance with laws and shall be obligated to make compensation for any loss and damage due to his/her violations.

2. Ban Quản lý Nhà Chung Cư sau khi đã có yêu cầu chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú chấm dứt các hành vi vi phạm, có quyền thực hiện một hoặc nhiều các biện pháp như sau:
The Management Board of Apartment Building, after having requested owners, occupants or temporary residents to stop the violations, has the right to perform one or more of the following remedies:

- a) Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư được đề nghị đơn vị cung cấp dịch vụ tạm ngừng cung cấp dịch vụ điện, nước sinh hoạt, năng lượng đối với phần sở hữu riêng của các chủ sở hữu trong các trường hợp sau đây:

The Operation and Management Enterprise of Apartment Building may request the service suppliers to suspend the supply of electricity, water, energy services to owners' separate areas in the following cases:

- (i) Phần sở hữu riêng của các chủ sở hữu hư hỏng, gây ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác mà các chủ sở hữu đó không sửa chữa các hư hỏng tại phần sở hữu riêng của mình.

The separate area of owners is damaged, affects other owners but such owner fails to repair the damage in its separate areas.

(ii) Chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư đã được thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai yêu cầu nộp kinh phí quản lý vận hành và kinh phí khác do Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư thu theo quy định tại Nội quy nhưng vẫn không nộp các kinh phí này.

Owners, occupants of the Apartment Building have been requested in written notice for the second time to make payment for operation management and other expenses collected by the Management and Operation Enterprise of Apartment Building according to the Internal Rules but fail to do so.

- b) Yêu cầu chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú đó khắc phục các hậu quả, bồi thường các thiệt hại phát sinh cho bên bị thiệt hại. Nếu không, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư sẽ tự khắc phục hậu quả hoặc các vi phạm đó và chi phí do chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú vi phạm chịu;

Requesting owners, occupants, or temporary residents to remedy consequences, compensate for damages incurred to the aggrieved party. Otherwise, the Management and Operation Enterprise shall remedy such consequences or violations by themselves, any fees and costs for remedy shall be beared by owners, occupants, and temporary residents;

- c) Phạt vi phạm chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú đó căn cứ theo mức phạt do Hội nghị chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú quy định;

Imposing penalties for violations against owners, occupants or temporary residents according to the fine level prescribed by the Meeting of owners, occupants or temporary residents;

3. Thành viên Ban Quản lý Nhà Chung Cư, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư, chủ sở hữu, người sử dụng phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

Members of Management Board of Apartment Building, Management and Operation Enterprise of Apartment Building, owners and occupants must strictly abide by decisions on handling of violations by competent agencies, organizations.

Điều 10: Điều khoản thi hành

Article 10: Implementing provisions

1. Chủ Đầu Tư và chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú cam kết cùng thực hiện đúng Nội quy này.

The Investor and owners, occupants, and temporary residents undertake to strictly comply with this Internal Rules.

2. Khi tổ chức Hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu thì Hội nghị có thể xem xét, sửa đổi, bổ sung Bản Nội quy Quản lý sử dụng Nhà Chung Cư do Chủ Đầu Tư lập nhưng các nội dung sửa đổi, bổ sung không được trái với quy định của pháp luật về nhà ở. Sau khi họp Hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu, Ban quản trị Nhà Chung Cư hoặc người đại diện quản lý Nhà Chung Cư đối với trường hợp không phải thành lập Ban quản trị có trách nhiệm công khai Bản Nội quy

này tại khu vực nhà sinh hoạt cộng đồng, sảnh thang và khu vực lễ tân của tòa Nhà Chung Cư.

At the first Apartment Building Meeting, the Internal Rules of Management and use of Apartment Building issued by the Investor may be considered, amended, supplemented but its amendments and supplements are not contrary to the law on housing. After the first Apartment Building Meeting, the Management Board of Apartment Building or the representative managing the Apartment Building in case it is not required to set up the Management Board, shall publish this Internal Rules in community living area, hallway and reception area of the Apartment Building.

3. Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú cam kết, khi cho bên khác thuê, sử dụng căn nhà/Căn Hộ của mình hoặc chuyển nhượng lại Hợp Đồng mua bán nhà cho một bên khác, chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú có nghĩa vụ thông báo cho bên thuê, bên sử dụng hoặc nhận chuyển nhượng các quy định của Nội quy này. Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú hiểu và đồng ý với các hạn chế (nếu có) liên quan đến quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà của mình phát sinh do yêu cầu tuân thủ Bản Nội quy này.

Owners, occupants, temporary residents commit that, when leasing or using the house/Apartment, or transferring the Purchase and Sale Contract to another parties, owners, occupants, and temporary residents are obliged to notify lessees, occupants or transferees about the provisions of this Internal Rules. Owners, occupants, temporary residents understand and agree with restrictions (if any) related to their ownership and right of use of houses arising from the requirement to comply with this Internal Rules.

4. Nội quy này có thể được điều chỉnh theo nghị quyết tại các Hội nghị chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú phù hợp quy định pháp luật.

This Internal Rules may be adjusted by resolution at the Meeting of owners, occupants, and temporary residents in accordance with laws.

Những vấn đề khác về quản lý Tòa nhà mà chưa được đề cập trong Bản Nội quy này sẽ thực hiện theo và Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 (sửa đổi theo Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016) và quy định của pháp luật có liên quan tại từng thời điểm.

Other issues of Building management that are not mentioned in this Internal Rules shall follow and the Regulation on management and use of Apartment Building promulgated by the Ministry of Construction enclosed to Circular No. 02/2016/TT-BXD dated on February 15th, 2016 and Circular No. 28/2016/TT-BXD dated on December 15th, 2016 (including its amendments and supplements) and relevant provisions of law from time to time.

PHỤ LỤC A
DỊCH VỤ QUẢN LÝ VÀ PHÍ QUẢN LÝ HÀNG THÁNG
(Kèm theo Nội quy Quản lý sử dụng Nhà Chung Cư)

APPENDIX A
MANAGEMENT SERVICES AND MONTHLY MANAGEMENT FEES
(Attached to the Internal Rules of Management and use of Apartment Building)

1. Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư bao gồm:

Apartment Building Management and Operation Service includes:

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

2. Phí Quản Lý Hàng Tháng

Monthly Management Fee

Phí Quản lý Hàng tháng tạm tính sẽ tương đương với 15.000đ/m²/ tháng (mười lăm nghìn đồng/m²/tháng), đã bao gồm thuế GTGT (cho mỗi một mét vuông Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ trên tháng) được áp dụng từ ngày bàn giao Căn Hộ cho đến trước thời điểm Ban Quản trị Nhà Chung Cư được thành lập, bao gồm những chi phí sau:

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

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

SV

apu

- Phí kiểm toán; Chi phí thanh toán cho các Đơn vị cung cấp dịch vụ tại Các Công Trình Tiện Ích Chung.

Audit fees; Payment for Service Suppliers at Common Utilities.

- Chi phí tư vấn thiết kế, kỹ thuật.

Design, engineering consultancy fees.

- Phí cho các dịch vụ như đã đề cập ở Mục 1 kể trên như:

Fees for services as mentioned in Section 1 such as:

- Phí dịch vụ an ninh;
Security service fee;
- Phí dịch vụ cho việc dọn dẹp, làm sạch, thu gom và xử lý rác cũng như đảm bảo cảnh quan Nhà Chung Cư;
Service fees for cleaning, clearing, collecting and disposing garbage, ensuring the landscape of Apartment Building;
- Chi phí quản lý hành chính;
Administrative management fee;
- Chi phí kiểm soát côn trùng và các động vật gây hại (chuột, bọ, gián, mối...);
Controlling harmful insects and animals fee (rats, bugs, cockroaches, termites, etc.);
- Chi phí bảo dưỡng các hệ thống dịch vụ kỹ thuật của Nhà Chung Cư như thang máy, điều hòa không khí.
Maintenance fee of technical service systems of the Apartment Building Elevator, air conditioning ext...

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

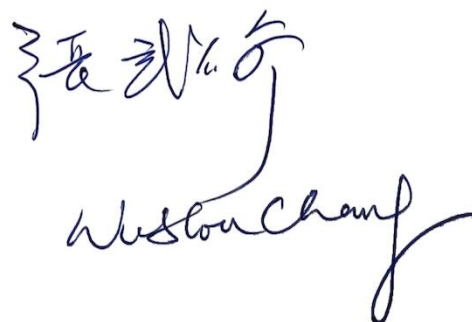
The Monthly Management Fee may be altered upon the approval of the Apartment Building Meeting. In case the owner of the Apartment fails to pay the Seller/Management Board of Apartment Building (or Management Board when applicable) fully and punctually, the owner of the Apartment shall make an extra payment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

XÁC NHẬN CỦA BÊN MUA

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

CONFIRMATION OF THE BUYER

(Signing and writing full name, affixing the seal in case of an organization)



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: D022910/BDR/TTHT)

AGREEMENT ON

REDUCTION IN MANAGEMENT AND OPERATION FEE OF APARTMENT

BUILDING

(No.: D022910/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 14/06/2024, 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 14/06/2024, 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 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 : CHANG, WU - SHOU
Full name : CHANG, WU - SHOU
CMND/Hộ : 360188923 cấp ngày 06/10/2021 tại Ministry of Foreign Affairs
chiếu/CCCD
ID Card/Passport No : 360188923 issued on 06/10/2021 by Ministry of Foreign Affairs
Địa chỉ liên hệ : Lầu 13, tòa nhà A&B, 76A Lê Lai, Bến Thành, Quận 1, TP.HCM
Contact address : Floor 13, A&B building, 76A Le Lai, Ben Thanh, 1 district, HCM
city
Điện thoại : +886932708601
Telephone : +886932708601
Email : peter.chang3@gmail.com
Tài khoản số : 99441982799 tại Ngân hàng Standard Chartered Vietnam - Hồ Chí
Minh
Account number : 99441982799 at Bank of Standard Chartered Vietnam - Ho Chi
Minh

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 D022910/HĐMB/BDR ngày 14/06/2024 ("Hợp Đồng Mua Bán") để mua Căn Hộ chung cư số D022910, tầng 29, Tòa D02 tại Dự án;
The Seller and the Purchaser have entered into the Apartment Sale and Purchase Contract no. D022910/HĐMB/BDR dated on 14/06/2024 (the "Sale and Purchase Contract") to purchase the Apartment no. D022910, 29 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 inof 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**

CHANG, WU - SHOU

CHANG, WU - SHOU

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**



Đặng Thị Hà Nguyên

Dang Thi Ha Nguyen

VĂN BẢN XÁC NHẬN

V/v: Thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Căn Hộ D022910 tại 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

Kính gửi: Ông/Bà: CHANG, WU - SHOU

Điện thoại: +886932708601

Địa chỉ: Lầu 13, tòa nhà A&B, 76A Lê Lai, Bến Thành, Quận 1, TP.HCM

Căn cứ:

- Hợp đồng mua bán Căn Hộ số D022910/HĐMB/BDR ngày 14/06/2024 được ký giữa Công ty Cổ phần Dịch vụ và Kinh doanh Bất động sản Hà Nội và Ông/Bà CHANG, WU - SHOU ("**Hợp Đồng Mua Bán**");

Công ty Cổ phần Dịch vụ và Kinh doanh Bất động sản Hà Nội ("Công ty") xin xác nhận việc thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Căn Hộ D022910 của Ông/Bà CHANG, WU - SHOU như sau:

1. Số tiền đã thanh toán theo tiến độ Hợp Đồng Mua Bán

TT	Nội dung	Tổng số tiền thanh toán
1	Số tiền đã thanh toán (Đã bao gồm 10% thuế GTGT)	5.723.304.514 VNĐ
2	Kinh phí bảo trì	108.879.944 VNĐ
3	Tổng cộng	5.832.184.458 VNĐ
Bằng chữ: Năm tỷ tám trăm ba mươi hai triệu một trăm tám mươi bốn ngàn bốn trăm năm mươi tám đồng chẵn..		

2. Thời điểm xác nhận: Tính từ ngày ký Hợp Đồng Mua Bán đến ngày 14/06/2024.

Lưu ý: Số tiền xác nhận nêu trên dựa vào các giao dịch thực tế phát sinh trên mã Căn Hộ D022910 Mọi sự chênh lệch, điều chỉnh và tranh chấp phát sinh phải có chứng từ bản gốc chứng minh.

Kính đề nghị Quý khách hàng lưu văn bản này để tiến hành các thủ tục tiếp theo./.

Hà Nội, ngày 14 tháng 06 năm 2024

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT.

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

Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Quản trị



Đặng Thị Hà Nguyên

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

Số: D022910/BBBG-BDR

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

Hà Nội, ngày ... tháng ... năm 2024.

BIÊN BẢN BÀN GIAO HỒ SƠ, TÀI LIỆU

Chúng tôi gồm:

I. BÊN BÀN GIAO:

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

Đại diện Ông/Bà: Nguyễn Thị Lành, Chức vụ: Chuyên viên

Bộ phận: Phòng CSKH

Điện thoại liên hệ: 0243 2020 211

II. BÊN NHẬN BÀN GIAO:

Ông/Bà : CHANG, WU - SHOU

CMND/CCCD/ : 360188923 cấp ngày 06/10/2021 tại Ministry of Foreign Affairs

Hộ chiếu số

Địa chỉ liên hệ : Lầu 13, tòa nhà A&B, 76A Lê Lai, Bến Thành, Quận 1, TP.HCM

Điện thoại : +886932708601

Là Bên mua Căn Hộ số D022910 tại Dự án BRG Diamond Residence

Các bên cùng thống nhất bàn giao và nhận bàn giao các hồ sơ, tài liệu với nội dung như sau:

STT	Tên hồ sơ	Số lượng	Loại văn bản	Ghi chú
1	HĐMB (kèm theo PL 01 + PL 02 + PL 03 + PL 04)	01	Bản gốc	
2	Thỏa thuận hỗ trợ phí quản lý	01	Bản gốc	
3	Xác nhận tài chính	01	Bản gốc	

Bên bàn giao và Bên nhận bàn giao cam đoan rằng toàn bộ các hồ sơ đã được bàn giao đầy đủ. Biên bản được lập thành 02 (hai) bản, mỗi bên giữ 01 (một) bản./.

BÊN BÀN GIAO

(Ký, ghi rõ họ tên)

Nguyễn Thị Lành

BÊN NHẬN BÀN GIAO

(Ký, ghi rõ họ tên)

CHANG, WU - SHOU