

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM**

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

---

Lâm Đồng, ngày ...

*Lam Dong, ...*

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ**  
**APARTMENT SALE AND PURCHASE AGREEMENT**

**Số/No.: .../HAUS/HĐMB**

Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

*Pursuant to the Civil Code dated 24 November 2015 and its amending, supplementing and guiding documents;*

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023 (“**Luật Kinh doanh bất động sản**”) và các văn bản hướng dẫn thi hành;

*Pursuant to the Law on Real Estate Business dated 28 November 2023 (“**Law on Real Estate Business**”) and its amending, supplementing and guiding documents;*

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023 (“**Luật Nhà ở**”) và các văn bản hướng dẫn thi hành;

*Pursuant to the Housing Law dated 27 November 2023 (“**Law on Housing**”) and its amending, supplementing and guiding documents;*

Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng ngày 20 tháng 6 năm 2023 (“**Luật Bảo vệ người tiêu dùng**”) và các văn bản hướng dẫn thi hành;

*Pursuant to the Law on Consumer Rights Protection dated 20 June 2023 (“**Law on Consumer’s Rights Protection**”) and its amending, supplementing and guiding documents;*

Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

*Pursuant to Decree No. 96/2024/ND-CP dated 24 July 2024 of the Government detailing the implementation of a number of articles of the Law on Real Estate Business and its amending, supplementing and guiding documents;*

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

*Pursuant to Decree No. 95/2024/ND-CP dated 24 July 2024 of the Government detailing a number of articles of the Law on Housing and its amending, supplementing and guiding documents;*

Căn cứ Nghị định số 55/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 05 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ người tiêu dùng;

*Pursuant to Decree No. 55/2024/ND-CP dated 16 May 2024 of the Government detailing and guiding a number of articles of the Law on Consumer Rights Protection and its amending, supplementing and guiding documents;*

Căn cứ các văn bản, hồ sơ pháp lý dự án, căn hộ chung cư:

*Based on the legal documents and records of the Project and Apartment:*

- Hồ sơ, giấy tờ về đất đai: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH546602 do Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 23/10/2017;

*Land documents and records: Certificate of land use rights and ownership of land-attached assets No. CH546602 issued by the Department of Natural Resources and Environment of Lam Dong Province on 23 October 2017;*

- Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng: Giấy phép xây dựng số 03/GPXD do Sở Xây dựng tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 23/01/2025;

*Construction documents and records: Construction Permit No. 03/GPXD issued by the Department of Construction of Lam Dong Province on 23 January 2025;*

- Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư dự án: Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, mã số dự án: 3574747772 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lâm Đồng cấp;

*Project investment documents and records: Investment Registration Certificate, Project Code: 3574747772, issued by the Department of Planning and Investment of Lam Dong Province;*

Hôm nay, ngày ... (“**Ngày ký**”), Các Bên dưới đây gồm:

*Today, this day of ... (“**Signing Date**”), the Parties include:*

**I. BÊN BÁN NHÀ Ở** (sau đây gọi tắt là “**Bên bán**” hoặc “**Chủ đầu tư**”)

**THE APARTMENT SELLER** (hereinafter referred to as the “**Seller**” or “**Investor**”)

- Tên tổ chức: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG - THƯƠNG MẠI DALAT LAND**

*Organization name: **DALAT LAND INVESTMENT CONSTRUCTION TRADING JOINT STOCK COMPANY***

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 5801336402 do Phòng Đăng ký kinh doanh, Sở Tài chính tỉnh Lâm Đồng cấp.

*Enterprise Registration Certificate No.: 5801336402 issued by the Business Registration Office - Financial Department of Lam Dong Province.*

- Địa chỉ: Số 3B đường Phan Bội Châu, Phường 1, Thành phố Đà Lạt (nay là phường Xuân Hương - Đà Lạt), Tỉnh Lâm Đồng.

*Address: No. 3B Phan Boi Chau Street, Ward 1, Da Lat City (currently Xuan Huong - Da Lat Ward), Lam Dong Province.*

- Người đại diện: Ông Đào Đức Dũng                      Chức vụ: Tổng Giám đốc  
*Represented by: Mr. Dao Duc Dung                      Title: General Director*

**II. BÊN MUA NHÀ Ở** (sau đây gọi tắt là “**Bên mua**”)

***THE APARTMENT PURCHASER** (hereinafter referred to as the “**Purchaser**”)*

- Tên tổ chức, cá nhân: **Ông/bà ...**

*Name of entity, individual: Mr./Ms. ...*

- Thẻ CCCD/Hộ chiếu/Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: ...

*ID Card/Passport/Enterprise Registration Certificate No.: ...*

- Cấp ngày: ...

*Issued on: ...*

- Nơi cấp: ...

*Issued by: ...*

- Nơi đăng ký cư trú: ...

*Residence address: ...*

- Địa chỉ liên hệ: ...

*Contact address: ...*

- Điện thoại/Telephone: ...

- Email: ...

(Bên bán và Bên mua sau đây được gọi chung là “**Các Bên**” và gọi riêng là “**Bên**”).

*(The Seller and the Purchaser are hereinafter collectively referred to as the “**Parties**” and individually as a “**Party**”).*

Các Bên đồng ý ký kết bản Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này (“**Hợp đồng**”) với các điều, khoản sau đây:

*The Parties hereby agree to enter into this apartment sale and purchase agreement*

(“**Agreement**”) under the following terms and conditions:

## **Điều 1. Giải thích từ ngữ**

### **Article 1. Interpretation**

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

*In this Agreement, the following words and terms shall have the following meanings:*

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 kèm theo căn hộ tại 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 Đầu tư - Xây dựng - Thương mại Dalat Land đầu tư xây dựng với các thông tin, đặc điểm của Căn hộ 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 an apartment with residential using function and areas with other using functions (if any) in the Apartment Building being sold with the Apartment in this Agreement, including “apartment” built in a closed structure in accordance with the approved design of the Apartment Building invested and built by Dalat Land Investment Construction Trading Joint Stock Company with the details and features of the Apartment described in Article 2 hereof and "other areas" within the Apartment Building (if any) and the private-used technical equipment attached to the Apartment and other areas that Purchaser shall purchase from the Seller as agreed in this Agreement; “Other Areas” mean the areas within the Apartment Building that are not included in the Apartment Construction Floor Area but are sold together with the Apartment in this Agreement.*

2. “**Nhà chung cư**” hoặc “**Dự án**” là toàn bộ tòa nhà chung cư có Căn hộ do Công ty Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng - Thương mại Dalat Land làm Chủ đầu tư, bao gồm các Căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại và các công trình tiện ích chung của Nhà chung cư, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại tại ô quy hoạch số A1, dự án Khu trung tâm dịch vụ công cộng (ký hiệu A.1) và khu bãi đậu xe (ký hiệu S.2) thuộc dự án Khu công viên văn hóa và đô thị thành phố Đà Lạt (“**Khu đô thị**”) có tên thương mại là “HAUS Đà Lạt” tại Phường 2, Thành phố Đà Lạt (nay là Phường Xuân Hương - Đà Lạt), Tỉnh Lâm Đồng.

*“Apartment Building” or the “Project” means the entire apartment building having the Apartment invested by Dalat Land Investment Construction Trading Joint Stock Company, comprising of the apartments, business and commercial areas and*

*common facilities of the Apartment Building, including the premises (if any) which is constructed in the lot No. A1, the Public Service Center (marked as A.1) and the parking lot area (marked as S.2) of the Da Lat City Cultural Park and Urban Area Project (“Urban Area”) with the commercial name “HAUS Da Lat” located in Ward 2, Da Lat City (currently Xuan Huong - Da Lat Ward), Lam Dong Province.*

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.

*“Agreement” means this apartment sale and purchase agreement and all of its appendices and documents, as well as all amendments and supplements prepared and signed by the Parties during the implementation of this Agreement.*

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” means the total amount of the Apartment sale as determined in Article 3 of this Agreement.*

5. **“Bảo hành căn hộ”** là việc Bên bán thực hiện trách nhiệm bảo hành Căn hộ theo thỏa thuận trong Hợp đồng và quy định của pháp luật 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.

*“Apartment Warranty” means the performance of Seller to carry out its responsibility to provide a warranty for the Apartment as agreed in the Agreement and the provisions of law in order to rectify, repair, replace the items specified in Article 9 of the Agreement when those items are damaged, defective or when operating abnormally not due to the fault of the Apartment user during the warranty period according to the provisions of the law on housing, construction and as agreed in this Agreement.*

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.

*“Apartment Construction Floor Area” is the construction floor area of the Apartment including the balcony area and loggia attached to the Apartment, calculated from the center point of the surrounding wall, dividing wall 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, diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với Căn hộ đó và không tính tường bao Căn hộ, tường phân chia các Căn hộ, diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật và tường bao hộp kỹ thuật (nếu có) bên trong Căn hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn; trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung. Đối với diện tích lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn từ mép trong của tường chung hoặc tường bao Căn hộ. Trường hợp có trang thiết bị, cấu kiện gắn liền với ban công, lô gia nhưng thuộc mặt đứng của công trình theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng thì trang thiết bị, cấu kiện đó được xác định thuộc Phần sở hữu chung của Nhà chung cư (Chú thích: 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 Bên mua.

*“Usable Floor Area of the Apartment” is the construction floor area of the Apartment calculated according to the clear dimensions of the Apartment: including the area of the walls separating the rooms inside the Apartment and the area of the balcony, loggia (if any) attached to that Apartment; not including the Apartment's boundary wall, the walls dividing the apartments and the floor area with columns, technical boxes and technical box enclosure walls (if any) inside the Apartment. When calculating the balcony area, calculate the entire floor area; in case the balcony has a common wall area, calculate from the inner edge of the common wall. For the loggia area, calculate the entire floor area from the inner edge of the common wall or the Apartment's boundary wall. In case there are equipment and components attached to the balcony or loggia but belonging to the facade of the construction work according to the approved design documents according to the provisions of the law on construction, such equipment and components are determined to belong to the Common Areas of the Apartment Building (Note: Clear dimension is the dimension measured to the inner edge of the wall/partition/glass frame/balustrade finish attached to the floor (excluding interior decoration details such as baseboard/ledge/corner ...)); The Usable Floor Area of the Apartment is recorded on the Certificate issued to the Purchaser.*

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 được này công nhận là sở hữu riêng của Bên mua theo quy định của pháp luật về nhà ở.

*“Private Areas of the Purchaser” means the areas inside the Apartment, inside the Other Areas in the Apartment Building (if any) and the private-use technical equipment attached to the Apartment, the Other Areas; these areas are recognised as the private ownership area of the Purchaser according to the provisions of 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 chưa bán, chưa cho thuê mua hoặc không bán, không cho thuê mua 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 pháp luật về nhà ở.

*“Private Areas of the Seller” means the areas inside and outside the Apartment Building and the technical equipment system attached to those areas but the Seller has not sold, lease-purchased yet or does not sell, lease-purchase but retained for its own use or business purposes and the Seller does not allocate the investment capital value of these private ownership areas to the Apartment Selling Price; these areas are recognized as the private areas of the Seller according to the provisions of 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 nhà chung cư và các thiết bị sử dụng chung cho Nhà chung cư đó theo quy định của pháp luật về 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 pháp luật về nhà ở và các phần diện tích khác được Các Bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11 của Hợp đồng này.

*“Common Areas of the Apartment Building” is the remaining area of the Apartment Building other than the areas privately owned by the the Apartment Building Owners and the common equipment of the Apartment Building according to the provisions of the law on housing; including the areas, equipment systems, technical infrastructure systems, public works as prescribed by the law on housing and other areas specifically agreed upon by the Parties in Article 11 of this Agreement.*

11. “**Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư**” hoặc “**Kinh phí bảo trì**” là khoản tiền 2% Giá bán căn hộ, phần diện tích khác bán; khoản tiền này được tính vào tiền bán và được tính trước thuế để nộp nhằm phục vụ cho việc bảo trì Phần sở hữu chung của Nhà chung cư.

*“Maintenance Fee for the Common Areas of the Apartment Building” or “Maintenance Fee” means an amount of 2% of the Apartment Selling Price, other areas sold; this amount is included in the sale proceeds and is calculated before tax to be paid for the maintenance of the Common Areas of the Apartment Building.*

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” are 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.

*“Apartment Building Maintenance” is the periodic maintenance and repair of housing and repairs when having damage to maintain the quality of the Apartment Building; Apartment Building Maintenance activities include inspection, monitoring, quality testing, minor repairs, periodic repairs and major repairs of the construction works of the Apartment Building; inspection and maintenance of fire prevention and fighting safety systems; replacement of components or common equipment of the building, the apartment building complex.*

14. **“Bản nội quy nhà chung cư”** là bản nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư kèm theo Phụ lục 04 của 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 Regulations” means the regulations on management and use of the Apartment Building attached to Appendix 04 of this Agreement and all amendments and supplements approved by the Apartment Building Meeting during the process of housing management and use.*

15. **“Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư”** là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực thực hiện dịch vụ 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” is an organisation or enterprise with the function and capacity to implement the Apartment Building Management and Operation Services after the Apartment Building is completed and put into use.*

16. **“Giấy chứng nhận”** là Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc giấy chứng nhận khác về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai trong đó có ghi nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên mua căn hộ theo quy định của pháp luật về đất đai.

*“Certificate” means a certificate of house ownership and land use rights or a certificate of land use rights, house ownership and other assets attached to land or other certificates of land use rights, ownership of assets attached to land according to the provisions of the law on land, which records the ownership of houses, construction works or a Certificate of house ownership or a Certificate of construction works ownership*

issued by competent State authority to the Purchaser of the Apartment according to the provisions of the law on land.

17. “**Biên bản bàn giao căn hộ**” là biên bản bàn giao căn hộ được ký bởi Bên bán và Bên mua vào ngày bàn giao Căn hộ thực tế như được quy định tại Khoản 4 Điều 8 của Hợp đồng.

“*Apartment Handover Minutes*” means the Apartment handover minutes signed by the Seller and the Purchaser on the Actual Apartment Handover Date as stipulated in Clause 4 Article 8 of the Agreement.

18. “**Diện tích sử dụng căn hộ thực tế**” là diện tích sử dụng căn hộ theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn hộ và được xác định theo Biên bản bàn giao căn hộ.

“*Actual Usable Floor Area of the Apartment*” means the Usable Floor Area of the Apartment measured in reality at the time of Apartment handover and determined according to the Apartment Handover Minutes.

19. “**Chủ sở hữu căn hộ**” là tổ chức hoặc cá nhân có quyền sở hữu hợp pháp đối với một hoặc nhiều Căn hộ thuộc Nhà chung cư.

“*Apartment Owner*” means any organisation or individual who has legal ownership of one or more Apartments within the Apartment Building.

20. “**Chủ sở hữu nhà chung cư**” bao gồm Chủ sở hữu căn hộ và chủ sở hữu các phần diện tích khác trong Nhà chung cư.

“*Apartment Building Owners*” includes the Apartment Owners and the owners of other areas within the Apartment Building.

21. “**Hội nghị nhà chung cư**” là cuộc họp của các Chủ sở hữu nhà chung cư và/hoặc người được Chủ sở hữu nhà chung cư ủy quyền hợp pháp tham dự (trường hợp là Người sử dụng nhà chung cư/Người thuê nhà chung cư thì phải có giấy ủy quyền của Chủ sở hữu nhà chung cư) và đại diện của Chủ đầu tư (với tư cách là chủ sở hữu diện tích chưa được bán hoặc chưa cho thuê mua trong Nhà chung cư) được tổ chức theo quy định pháp luật.

“*Apartment Building Meeting*” is a meeting of the Apartment Building Owners and/or their duly authorised representatives (in case of an Occupant/Tenant of the Apartment, such person must be authorised in writing by the Apartment Owner) and representatives of the Investor (as owners of areas that have not been sold or lease-purchased in the Apartment Building) organized in accordance with the provisions of law.

22. “**Ngày làm việc**” là một ngày từ thứ Hai đến thứ Sáu, không phải là ngày thứ Bảy, ngày Chủ nhật hoặc ngày nghỉ lễ, Tết theo quy định pháp luật của Việt Nam.

“*Working Day*” means a day from Monday to Friday, which is not Saturday, Sunday, or public holidays, Tet according to the laws of Vietnam.

23. “**Kinh phí quản lý vận hành**” bao gồm các chi phí được dùng cho mục đích

quản lý và vận hành Phần sở hữu chung của Nhà chung cư theo quy định tại Hợp đồng này và sẽ được Chủ sở hữu nhà chung cư, Người sử dụng nhà chung cư thanh toán theo quy định của Hợp đồng này và phù hợp với quy định của pháp luật về nhà ở.

*“Management and Operation Fees” include expenses used for the purpose of managing and operating the Common Areas of the Apartment Building as prescribed in this Agreement and shall be paid by the Apartment Building Owners and Apartment Building Users according to the provisions of this Agreement and in accordance with the provisions of the law on housing.*

24. **“Sự kiện bất khả kháng”** là sự kiện xảy ra một cách khách quan, không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù Bên bị ảnh hưởng đã áp dụng tất cả biện pháp cần thiết và khả năng cho phép, các trường hợp của Sự kiện bất khả kháng như được quy định tại Điều 14 của Hợp đồng này.

*“Force Majeure Event” means an event that occurs objectively, cannot be foreseen and cannot be remedied even though the affected Party has applied all necessary and permissible measures, cases of Force Majeure Event are as provided in Article 14 of this Agreement.*

25. **“Thuế GTGT”** là thuế giá trị gia tăng được áp dụng cho việc cung cấp hàng hóa hoặc dịch vụ theo quy định của pháp luật Việt Nam, tùy thuộc vào pháp luật của Việt Nam và hướng dẫn của cơ quan thuế có liên quan tại từng thời điểm.

*“VAT” means the value-added tax applicable to the supply of goods or services in accordance with Vietnamese law, subject to Vietnamese law and the guidance of the competent tax authorities from time to time.*

26. **“Người sử dụng nhà chung cư”** là Chủ sở hữu nhà chung cư, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang cư ngụ và sử dụng hợp pháp Căn hộ (**“Người sử dụng căn hộ”**), phần diện tích khác trong Nhà chung cư thông qua hình thức thuê, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý sử dụng hoặc sử dụng theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền bao gồm người sử dụng, khách thăm, người được mời, bên đi thuê, bên thuê lại, bên nhận chuyển nhượng, người thường trú, tạm trú hợp pháp hoặc bất kỳ người nào khác mà Chủ sở hữu căn hộ cho phép vào hoặc sống trong hoặc cư ngụ tại Căn hộ dưới bất kỳ hình thức nào, dù ngắn hạn hay dài hạn.

*“Apartment Building Users” means the Apartment Building Owners, organizations, households, individuals legally residing in and using the Apartment (“Apartment Users”), other areas within the Apartment Building through leasing, borrowing, temporary residence, authorised management, or authorised use by competent authorities, including users, visitors, invitees, lessees, sublessees, assignees, permanent residents, legal temporary residents, or any other persons whom the Apartment Owners permit to enter, or reside, or dwell in the Apartment under any form, whether short-term or long-term.*

27. “**Ngày bàn giao căn hộ thực tế**” là ngày Bên bán thực tế bàn giao Căn hộ cho Bên mua như được quy định tại Khoản 2 Điều 8 của Hợp đồng.

*“Actual Apartment Handover Date” means the date on which the Seller actually hands over the Apartment to the Purchaser as specified in Clause 2 Article 8 of this Agreement.*

28. “**Ngày bàn giao dự kiến**” là ngày như được quy định tại Khoản 2 Điều 8 của Hợp đồng.

*“Expected Handover Date” means the date as provided in Clause 2 Article 8 of this Agreement.*

29. “**Ngày bàn giao gia hạn**” là ngày như được quy định tại Khoản 2 Điều 8 của Hợp đồng.

*“Extended Handover Date” means the date as provided in Clause 2 Article 8 of this Agreement.*

30. “**Các khoản thanh toán khác**” là các khoản chi phí khác ngoài Giá bán căn hộ thuộc trách nhiệm thanh toán của Bên mua như được quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 3 của Hợp đồng.

*“Other Payments” means expenses other than the Apartment Selling Price that are the responsibility of the Purchaser as stipulated in Point b Clause 1 Article 3 of this Agreement.*

31. “**Thông báo bàn giao**” là văn bản thông báo mà Bên bán gửi cho Bên mua liên quan đến việc bàn giao Căn hộ.

*“Handover Notice” means the written notice sent by the Seller to the Purchaser regarding the handover of the Apartment.*

## **Điều 2. Đặc điểm của Căn hộ mua bán**

### **Article 2. Features of the Apartment**

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 Purchaser agrees to purchase the Apartment with features as follows:*

#### 1. Đặc điểm của Căn hộ mua bán:

*Features of the Apartment:*

a) Số Căn hộ, vị trí, địa chỉ Căn hộ/*Apartment Number, Location, and Address of the Apartment;*

b) Diện tích sử dụng Căn hộ/*The Usable Floor Area of the Apartment;*

Diện tích sử dụng Căn hộ 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 Giá bán căn hộ quy định tại Điều 3 của Hợp đồng này.

*The Usable Floor Area of the Apartment is calculated according to the clear dimension (generally referred to as the carpet area) as prescribed in Clause 7 Article 1 of this Agreement and is the basis for calculating the Apartment Selling Price as prescribed in Article 3 of this Agreement.*

Thông tin chi tiết tại Điểm a) và b) Khoản này được ghi nhận tại Mục 1 Phụ lục 01 đính kèm Hợp đồng này.

*The detailed information specified in Points a) and b) of this Clause is recorded in Section 1 of Appendix 01 attached to this Agreement.*

Các Bên nhất trí rằng, Diện tích sử dụng căn hộ ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn hộ. Bên mua có trách nhiệm thanh toán Giá bán căn hộ cho Bên bán theo Diện tích sử dụng căn hộ thực tế khi bàn giao Căn hộ; trong trường hợp Diện tích sử dụng căn hộ thực tế chênh lệch so với Diện tích sử dụng căn hộ ghi trong Hợp đồng này thì Giá bán căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo Diện tích sử dụng căn hộ thực tế khi bàn giao Căn hộ.

*The Parties agree that the Usable Floor Area of the Apartment stated in this point is only provisional and may increase or decrease according to actual measurements at the time of Apartment handover. The Purchaser is responsible for paying the Apartment Selling Price to the Seller according to the Actual Usable Floor Area of the Apartment upon handover of the Apartment. If the Actual Usable Floor Area differs from the area stated in this Agreement, the Apartment Selling Price will be adjusted according to the Actual Usable Floor Area of the Apartment upon handover of the Apartment.*

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

*In the Apartment Handover Minutes or in the appendix of the Agreement, the Parties agree to clearly state the Actual Usable Floor Area of the Apartment upon handover of the Apartment, the usable area that differs from the area stated in the Agreement (if any). The Apartment Handover Minutes and the appendix of the Agreement are an integral part of this Agreement. The Usable Floor Area of the Apartment recorded in the Certificate issued to the Purchaser is determined according to the Actual Usable Floor Area of the Apartment upon handover of the Apartment.*

c) Diện tích sàn xây dựng căn hộ: được xác định theo quy định tại Khoản 6 Điều 1 của Hợp đồng này. Diện tích này được ghi nhận tại Mục 1 Phụ lục 01 đính kèm Hợp đồng này.

*The Apartment Construction Floor Area is determined according to the provisions*

of Clause 6 Article 1 of this Agreement. This area is recorded in Section 1 of Appendix 01 attached to this Agreement.

d) Mục đích sử dụng Căn hộ: để ở.

*The purpose of the Apartment: for residential purposes.*

e) Năm hoàn thành xây dựng/Year of construction completion;

f) Phần diện tích khác được mua bán cùng với Căn hộ (như chỗ để xe, diện tích sàn thương mại, dịch vụ, ...);

*Other Areas sold together with the Apartment (such as parking spaces, commercial or service floor areas, etc.);*

Thông tin chi tiết tại Điểm e) và f) Khoản này được ghi nhận tại Mục 1 Phụ lục 01 đính kèm Hợp đồng này.

*The detailed information specified in Points e) and f) of this Clause is recorded in Section 1 of Appendix 01 attached to this Agreement.*

g) Các nội dung thỏa thuận khác của Các Bên:

*Other agreements of the Parties:*

(g.1) Trường hợp chênh lệch Diện tích sử dụng căn hộ và Diện tích sử dụng căn hộ thực tế không dẫn đến điều chỉnh Giá bán căn hộ theo quy định tại Điểm b Khoản 1 của Điều này thì Các Bên sẽ ký kết Biên bản bàn giao căn hộ để ghi nhận Diện tích sử dụng căn hộ thực tế. Trường hợp chênh lệch Diện tích sử dụng căn hộ và Diện tích sử dụng căn hộ thực tế dẫn đến điều chỉnh Giá bán căn hộ theo quy định tại Điểm b Khoản 1 của Điều này thì Các Bên sẽ ký kết Biên bản bàn giao căn hộ và một phụ lục điều chỉnh Hợp đồng để ghi nhận Diện tích sử dụng căn hộ thực tế.

*If the difference between the Usable Floor Area of the Apartment and the Actual Usable Floor Area of the Apartment does not result in an adjustment to the Apartment Selling Price as prescribed in Point b Clause 1 of this Article, the Parties shall sign the Apartment Handover Minutes to record the Actual Usable Floor Area of the Apartment. If the difference between the Usable Floor Area of the Apartment and the Actual Usable Floor Area of the Apartment results in an adjustment to the Apartment Selling Price as prescribed in Point b Clause 1 of this Article, the Parties shall sign the Apartment Handover Minutes and an appendix amending the Agreement to record the Actual Usable Floor Area of the Apartment*

(g.2) Bên mua đã hiểu rõ (i) mục đích và phạm vi sử dụng được phép của Căn hộ theo quy định pháp luật Việt Nam hiện hành và (ii) rằng Chủ đầu tư sẽ không có nghĩa vụ phải cung cấp cho Bên mua bất kỳ sự hỗ trợ hoặc bất kỳ tài liệu nào hoặc thực hiện bất kỳ hành động và công việc nào khác ngoài và/hoặc trái với các nội dung được đề cập cụ thể tại Hợp đồng này và quy định pháp luật có liên quan.

*The Purchaser has fully understood (i) the permitted use purpose and scope of*

*use of the Apartment as provided under applicable laws of Vietnam, and (ii) that the Investor shall not be obliged to provide the Purchaser with any support or any document or to take any actions and tasks other than and/or in contrary against those expressly provided under this Agreement and relevant law provisions.*

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

*Features of the land of the Apartment Building containing the Apartment defined in Clause 1 of this Article:*

- a) Thửa đất/Land parcel;
- b) Tờ bản đồ và đơn vị lập/Map sheet and drawing entity;
- c) Diện tích đất sử dụng chung/Common use land area;

Thông tin chi tiết tại Điểm a), b) và c) Khoản này được ghi nhận tại mục 2 Phụ lục 01 đính kèm Hợp đồng này.

*The detailed information specified in Points a), b) and c) of this Clause is recorded in Section 2 of Appendix 01 attached to this Agreement.*

3. Giấy tờ pháp lý của Căn hộ: Bên bán cung cấp cho Bên mua:

*Legal documents of the Apartment: The Seller shall provide the Purchaser:*

- Hồ sơ, giấy tờ về đất đai/Land documents and records;
- Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng/Construction documents and records;
- Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư Dự Án/Project investment documents and records;

Thông tin chi tiết được ghi nhận tại Mục 1 Phụ lục 01 đính kèm Hợp đồng này.

*The detailed information specified in Section 1 of Appendix 01 attached to this Agreement.*

4. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Căn hộ (bao gồm: hệ thống đường giao thông, hệ thống điện chiếu sáng công cộng, hệ thống cấp điện sinh hoạt, hệ thống cấp nước sinh hoạt, hệ thống thoát nước mưa nước thải): theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ Dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.

*Status of infrastructure and services works related to the Apartment (including: Transportation system, Public lighting system, Residential electricity supply system, Residential water supply system, Rainwater and wastewater drainage system): in accordance with the approved zoning, designs, content, and schedule of the Project and ensure the quality in accordance with the construction national technical regulation and standard prescribed by the State.*

5. Đối với Hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai, Bên bán cung cấp kèm theo Hợp đồng này bản sao có chứng thực của:

*For agreements on the sale of off-plan apartments, the Seller shall provide the*

*Purchaser with a certified true copy of:*

- Thỏa thuận cấp bảo lãnh về nhà ở hình thành trong tương lai giữa Bên bán và Ngân hàng thương mại cổ phần Kỹ thương Việt Nam (Không áp dụng trong trường hợp Bên mua lựa chọn không có bảo lãnh);

*Bank guarantee agreement for off-plan apartments between the Seller and Vietnam Technological and Commercial Joint Stock Bank (This shall not apply in the case where the Purchaser chooses not to have a guarantee);*

- Thông báo của Sở Xây dựng Tỉnh Lâm Đồng về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh.

*Notice from the Department of Construction of Lam Dong Province regarding off-plan apartments being eligible for being put into business.*

Thông tin chi tiết tại Khoản này được ghi nhận tại Mục 1 Phụ lục 01 đính kèm Hợp đồng này.

*The detailed information specified in Section 1 of Appendix 01 is attached to this Agreement.*

6. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà (nếu có): không.

*Limitations to the ownership and right to use the Apartment (if any): none.*

7. Các thông tin khác về Căn hộ (nếu có): không.

*Other information about the Apartment (if any): none.*

**Điều 3. Giá bán căn hộ, kinh phí bảo trì, phương thức và thời hạn thanh toán**  
**Article 3. Apartment Selling Price, Maintenance Fee, Payment methods and Payment schedule**

1. Giá bán căn hộ:

*Apartment Selling Price:*

a) Giá bán căn hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01 (một) m<sup>2</sup> Diện tích sử dụng căn hộ (“**Đơn giá**”) (x) với Diện tích sử dụng căn hộ.

*The Apartment Selling Price is calculated according to the formula of the unit price of 01 (one) m<sup>2</sup> of the Usable Floor Area of the Apartment (“**Unit Price**”) (multiplied by) x the Usable Floor Area of the Apartment.*

Giá bán căn hộ quy định tại Điểm này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất, Thuế GTGT và kinh phí bảo trì.

*The Apartment Selling Price as prescribed in this point is inclusive of the value of the land use right, land use money, VAT and Maintenance Fee.*

Thông tin chi tiết tại Điểm a) Khoản này được ghi nhận tại Mục 1 Phụ lục 02 đính kèm Hợp đồng này.

*The detailed information specified in Points (a) of this Clause is recorded in*

*Section 1 of Appendix 02 attached to this Agreement.*

b) Giá bán căn hộ quy định tại Điểm a Khoản này không bao gồm các khoản thanh toán khác sau:

*Apartment Selling Price specified in Point a of this Clause does not include the following Other Payments:*

- 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, fees and charges as prescribed by law related to the implementation of procedures for applying for a Certificate for the Purchaser. These registration fees, fees and charges shall be paid by the Purchaser.*

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

*The costs of connection, installation and usage of services provided to the Apartment include: gas supply services, postal services, telecommunications, cable and other services that the Purchaser uses for the Apartment. The Purchaser is responsible for paying these costs directly to the service providers.*

- Kinh phí quản lý vận hành hàng tháng. Kể từ ngày bàn giao Căn hộ thực tế 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 theo thỏa thuận tại Hợp đồng này.

*Monthly Management and Operation Fees. From the Actual Apartment Handover Date as agreed in Article 8 of this Agreement, the Purchaser shall be responsible for paying the Management and Operation Fees as agreed in this Agreement.*

- Các chi phí khác do Các Bên thỏa thuận.

*Other costs as agreed upon by the Parties.*

c) Các Bên thống nhất kể từ ngày bàn giao Căn hộ thực tế 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, viễn thông ... cho nhà cung cấp dịch vụ.

*The Parties agree that from the Actual Apartment Handover Date and throughout the period of ownership and use of the purchased Apartment, the Purchaser must fulfill financial obligations according to current regulations, pay monthly Management and Operation Fees and pay other service fees due to the use of utilities such as: gas,*

*electricity, water, telephone, cable TV, telecommunications etc. to service providers.*

2. Các nội dung thỏa thuận khác (nếu có): Bên mua có trách nhiệm mua và duy trì bảo hiểm cháy nổ bắt buộc theo quy định của pháp luật sau khi nhận bàn giao Căn hộ.

*Other agreements: The Purchaser shall be responsible for purchasing and maintaining compulsory fire and explosion insurance in accordance with the laws after receiving the Apartment.*

3. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam, thông qua ngân hàng hoặc hình thức khác theo quy định pháp luật.

*Payment method: Payment is made in Vietnamese dong by bank transfer or other methods as permitted by law.*

4. Thời hạn thanh toán:

*Payment schedule:*

Thời hạn thanh toán đối với Giá bán căn hộ (không bao gồm kinh phí bảo trì 02%): Các Bên thống nhất rằng Bên mua sẽ thanh toán cho Bên bán toàn bộ Giá bán căn hộ (không bao gồm kinh phí bảo trì) theo tiến độ quy định tại Phụ lục 2 của Hợp đồng.

*Payment schedule for the Apartment Selling Price (excluding Maintenance Fee equal to 02%): The Parties agree that the Purchaser shall pay the Seller the entire Apartment Selling Price of the Apartment (excluding the Maintenance Fee) in accordance with the payment schedule set out in Appendix 02 of this Agreement.*

a) Thời hạn thanh toán kinh phí bảo trì: Bên mua có trách nhiệm thanh toán khoản tiền kinh phí bảo trì này cho Bên bán theo Thông báo bàn giao được Bên bán gửi Bên mua quy định tại Khoản 2 Điều 8 của Hợp đồng.

*Payment schedule for Maintenance Fee: The Purchaser shall be responsible for paying the Maintenance Fee to the Seller in accordance with the Handover Notice issued by the Seller as provided in Clause 2 Article 8 hereof.*

Bên bán và Bên mua có trách nhiệm nộp kinh phí bảo trì thuộc nghĩa vụ riêng của mỗi Bên vào một tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở và được xác định cụ thể tại Phụ lục 2 của Hợp đồng này.

*The Seller and the Purchaser are responsible for paying the Maintenance Fee into an account opened at a commercial bank in accordance with the provisions of the law on housing, and specifically identified in Appendix 02 of this Agreement.*

Việc bàn giao kinh phí bảo trì được các bên thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

*The handover of the Maintenance Fee shall be conducted in accordance with the law on housing.*

b) Các nội dung thỏa thuận khác:

*Other agreements:*

- Giá bán căn hộ quy định tại Khoản 1 Điều 3 là số tiền tạm tính theo Diện tích sử dụng căn hộ quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 2. Bên bán sẽ thông báo cho Bên mua việc chênh lệch diện tích theo đo đạc của Bên bán (nếu có) tại Thông báo bàn giao.

*The Apartment Selling Price in Clause 1 Article 3 is an estimated amount according to the Usable Floor Area of the Apartment set out in Point b Clause 1 Article 2. The Seller shall notify the Purchaser of the difference area in the measurement of the Seller (if any) in the Handover Notice.*

- Trường hợp có chênh lệch về Diện tích sử dụng căn hộ và thuộc trường hợp Các Bên phải điều chỉnh Giá bán căn hộ như quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 2 của Hợp đồng này, thì:

*In the event of a discrepancy in the Usable Floor Area of the Apartment, and if such discrepancy requires an adjustment to the Apartment Selling Price as stipulated in Point b Clause 1 Article 2 of this Agreement, then:*

Đối với Căn hộ hình thành trong tương lai: Các Bên có trách nhiệm thanh toán cho nhau 95% giá trị của phần diện tích chênh lệch trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày ký Biên bản bàn giao căn hộ và 05% giá trị của phần diện tích chênh lệch còn lại sẽ được Các Bên tính toán lại để thanh toán cho nhau vào Đợt thanh toán cuối cùng. Thời gian, thủ tục thanh toán cụ thể của giá trị của phần diện tích chênh lệch sẽ được Bên bán thông báo cho Bên mua tại Thông báo bàn giao.

*For off-plan Apartments: Either Party shall pay the other 95% of the amount corresponding to the area discrepancy within 15 (fifteen) days from the date of signing the Apartment Handover Minutes. The remaining 5% of the discrepancy value shall be recalculated and settled by the Parties in the last payment. The specific timeline and procedures for payment of this discrepancy amount shall be notified by the Seller to the Purchaser in the Handover Notice.*

- Thời điểm xác định Bên mua đã hoàn tất nghĩa vụ thanh toán cho Bên bán là thời điểm số tiền chuyển khoản đã được ghi có vào tài khoản do Bên bán chỉ định. Tất cả các khoản thuế, phí ngân hàng, phí chuyển tiền, phí chuyển khoản phải trả hoặc được tính liên quan đến các khoản thanh toán cho Bên bán do Bên mua tự chịu trách nhiệm chi trả.

*The time for determining the Purchaser having fulfilled its payment obligation to the Seller is when the transferred amount has been recorded as a credit to the bank account designated by the Seller. All taxes, bank charges, remittance fees, money transfer fees payable or charged in relation to the payments to the Seller are borne under the sole responsibility of the Purchaser.*

#### **Điều 4. Chất lượng công trình nhà ở**

#### ***Article 4. Quality of the residential construction works***

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 Các Bên đã cam kết trong Hợp đồng này.

*The Seller undertakes to ensure the quality of the Apartment Building and the Apartment in Article 2 hereof in accordance with the approved design and to use the construction materials of the Apartment as committed by the Parties in this Agreement (or those having the same quality).*

2. Tiến độ xây dựng: Các Bên thống nhất Bên bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng tiến độ quy định tại Phụ lục 03 của Hợp đồng.

*Construction schedule: The Parties agree that the Seller is responsible for carrying out the construction in accordance with the schedule set out in Appendix 03 of this Agreement.*

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 Nhà chung cư của Bên mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ Dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định. Để làm rõ, các hạng mục công trình nêu tại điều này phải căn cứ vào hồ sơ thiết kế đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt mà không phải căn cứ vào các tài liệu khác.

*The Seller shall perform the construction of the technical infrastructure works and social infrastructure works serving the Purchaser's residential needs at the Apartment Building in accordance with the approved zoning, designs, content, and schedule of the Project and ensure the quality in accordance with the construction national technical regulation and standard prescribed by the State. For the avoidance of doubt, the works specified under this Article shall be based on the design dossier approved by the competent State authority, and not on any other documents.*

4. Việc bàn giao Căn hộ cho Bên mua chỉ được thực hiện sau khi đã hoàn thành việc nghiệm thu Nhà chung cư có Căn hộ theo thiết kế đã được phê duyệt và nghiệm thu công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội (nếu Bên bán phải xây dựng hạ tầng xã hội theo chủ trương đầu tư Dự án được phê duyệt) của khu vực Nhà chung cư theo tiến độ của Dự án đã được phê duyệt, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống cung cấp chất đốt; hệ thống thông tin liên lạc; hệ thống công trình hạ tầng xã hội bao gồm: theo chủ trương đầu tư Dự án được phê duyệt.

*The handover of the Apartment shall only be carried out after the completion of the acceptance inspection of the Apartment Building containing the Apartment according to the approved design and the acceptance of the technical infrastructure and*

*social infrastructure works (if the Seller must construct social infrastructure works according to the in-principle investment policy approval of the Project) in the Apartment Building according to the approved schedule of the Project, including: traffic system; public lighting system, domestic electricity; domestic water supply system, wastewater; gas supply system; communication system; social infrastructure system: according to the in-principle investment policy approval of the Project.*

5. Trường hợp bàn giao Căn hộ xây thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của Căn hộ đó.

*In the case of handing over a shell (unfinished) Apartment, the entire exterior of the Apartment must be completed.*

## **Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên bán**

### **Article 5. Rights and obligations of the Seller**

#### **1. Quyền của Bên bán:**

*The Seller's rights:*

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;

*Requesting the Purchaser to pay for the Apartment in accordance with Article 3 of this Agreement and be charged interest in the event of late payment by the Purchaser according to the agreed schedule in Article 3 of this Agreement. The calculation of late payment interest is specifically stipulated in Clause 1 Article 12 of this Agreement;*

b) Yêu cầu Bên mua nhận bàn giao Căn hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp đồng này;

*Requesting the Purchaser to receive the handover of the Apartment within the agreed time in this Agreement.*

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;

*Having the right to refuse to hand over the Apartment or hand over the original Certificate to the Purchaser until the Purchaser makes payment as agreed in this Agreement.*

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 từ Bên mua) vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy nhà chung cư;

*Having the right to suspend or request the supplier to suspend providing electricity, water and other utility services if the Purchaser (or the transferee of the*

*Agreement from the Purchaser) violates the Regulations on management and use of apartment buildings issued by the Ministry of Construction and/or the Apartment Building Regulations.*

đ) 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;

*Having the right to change equipment and construction materials of the Apartment Building with equivalent quality value according to the provisions of the law on construction; in case of changing equipment and finishing materials inside the Apartment, a written agreement with the Purchaser is required.*

e) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của ban quản trị của Nhà chung cư (“**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;

*Exercising the rights and responsibilities of the management board of the Apartment Building (“**Apartment Building Management Board**”) during the period when the Apartment Building Management Board has not yet been established; promulgate the Apartment Building Regulations; establish 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 date the Apartment Building is put into use until the Apartment Building Management Board is established;*

g) Đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này;

*Unilaterally terminating the Agreement in accordance with Article 15 hereof;*

h) Yêu cầu Bên mua nộp phạt vi phạm Hợp đồng, bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt, phải bồi thường trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

*Requesting the Purchaser to pay a penalty for breach of Agreement, compensate for damages when violating agreements subject to penalty, compensation in this Agreement or according to the decision of competent State authority;*

i) Nhãn hiệu liên quan và tên thương mại của Dự án sẽ thuộc quyền sở hữu của Bên bán và phụ thuộc vào quyết định của cơ quan có thẩm quyền;

*The relevant trademarks and trade names of the Project shall be owned by the Seller and subject to the decision of competent State authority*

j) Có đầy đủ quyền sở hữu, quản lý và giao dịch, và các quyền khác theo pháp luật có liên quan đến Phần sở hữu riêng của Bên bán theo quy định của pháp luật Việt Nam, thiết kế phê duyệt và Hợp đồng này;

*Having full ownership, management and transaction rights, and other rights under the laws related to the Private Areas of the Seller as prescribed by Vietnamese law, approved design and this Agreement;*

k) Trong trường hợp Hợp đồng này chấm dứt theo quy định tại Điều 15, Bên bán có toàn quyền định đoạt và bán Căn hộ cho bất kỳ bên thứ ba nào sau khi đã thông báo trước cho Bên mua theo thời hạn quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng này, trừ trường hợp có thỏa thuận khác;

*In case this Agreement is terminated according to the provisions of Article 15, the Seller has the full right to dispose of and sell the Apartment to any third party after giving prior notice to the Purchaser within the time limit specified in Point b Clause 1 Article 12 of this Agreement, unless otherwise agreed;*

l) Có quyền từ chối thực hiện bảo hành Căn hộ, từ chối thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua trong trường hợp Bên mua hoàn thiện, sửa chữa Căn hộ làm thay đổi cấu trúc/phương án thiết kế ban đầu của Căn hộ mà không được Bên bán và/hoặc Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư hoặc Ban quản trị nhà chung cư (tùy từng trường hợp) phê duyệt trước bằng văn bản;

*Having the right to refuse to perform the Apartment Warranty, refuse to carry out procedures to apply for a Certificate for the Purchaser in case the Purchaser completes or repairs the Apartment, changing the original structure/design of the Apartment without prior written approval from the Seller and/or the Apartment Building Management and Operation Unit or the Apartment Building Management Board (depending on the case);*

m) Có quyền bảo lưu quyền sở hữu Căn hộ cho đến khi Bên mua đã thanh toán đủ tiền mua Căn hộ và đã nhận bàn giao Căn hộ; và

*Having the right to reserve ownership of the Apartment until the Purchaser has fully paid for the Apartment and has received the handover of the Apartment; and*

n) Các quyền khác theo quy định của pháp luật và thỏa thuận trong Hợp đồng này.

*Other rights as stipulated in the Agreement and as prescribed by law.*

## 2. Nghĩa vụ của Bên bán:

*The Seller's obligations*

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 (một) bản vẽ mặt bằng Căn hộ bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn hộ bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Nhà chung cư có Căn hộ bán

đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn hộ theo quy định của pháp luật. Để làm rõ, phạm vi thông tin, hồ sơ cung cấp cho Bên mua theo quy định tại Hợp đồng này không đồng nghĩa với bộ hồ sơ pháp lý Chủ đầu tư phải cung cấp cho Ban quản trị nhà chung cư khi tiến hành bàn giao hồ sơ Nhà chung cư theo quy định pháp luật;

*Provide the Purchaser with accurate information on the detailed planning, approved designs of the Apartment Building and the Apartment. Providing the Purchaser with 01 (one) design drawing of the Apartment floor plan, 01 (one) design drawing of the floor on which the Apartment is located, 01 (one) approved design drawing of the Apartment Building floor plan and legal documents related to the purchase and sale of the Apartment. For avoidance of doubts, the scope of information and documents provided to the Purchaser under this Agreement does not equate to the set of legal documents that the Investor is required to deliver to the Apartment Building Management Board during the handover of the Apartment Building documentation under the laws;*

b) Xây dựng Nhà chung cư, Căn hộ 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;

*Constructing Apartment Building, Apartment and infrastructure works in accordance with the approved planning, Project documents and progress, ensuring that when the Apartment is handed over, the Purchaser 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;

*Ensuring the quality of construction, technical architecture and aesthetics of the Apartment Building in accordance with current design standards and technical standards;*

d) Bảo quản Căn hộ trong thời gian chưa bàn giao cho Bên mua; thực hiện bảo hành Căn hộ theo quy định tại Điều 9 của Hợp đồng này;

*Preserving the Apartment during the period before handover to the Purchaser; performing Apartment Warranty according to the provisions of Article 9 of this Agreement;*

đ) 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;

*Handing over the Apartment and legal documents related to the Apartment to the Purchaser within the time limit agreed upon in this Agreement;*

e) 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;

*Guiding and supporting the Purchaser to sign service agreements with service providers of electricity, water, telecommunications, cable TV;*

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;

*Paying land use money and other taxes, fees and charges related to the sale of the Apartment as prescribed by law;*

h) Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua trong thời hạn 50 (năm mươi) ngày kể từ Ngày bàn giao căn hộ thực tế. 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.

*Carrying out procedures for the competent State authority to issue a Certificate to the Purchaser within 50 (fifty) days from the Actual Apartment Handover Date to the Purchaser. In this case, the Seller will send a written notice to the Purchaser about the submission of relevant documents for the Seller to carry out procedures to request the issuance of a Certificate to the Purchaser.*

Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên bán hoặc tính từ ngày hết hạn theo thông báo của Bên bán, tùy thời điểm nào đến sau mà Bên mua không nộp đầy đủ các hồ sơ, giấy tờ theo thông báo mà không có lý do chính đáng và/hoặc hết thời hạn nêu trong thông báo của Bên bán theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền mà Bên mua không nộp giấy tờ chứng minh Bên mua đã hoàn thành việc nộp đầy đủ lệ phí trước bạ và các loại thuế, phí, lệ phí có liên quan đến việc xin cấp Giấy chứng nhận thì coi như Bên mua tự nguyện đi làm thủ tục xin 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 cho Bên mua;

*Within 30 (thirty) days from the date of receipt of the Seller's notice, or from the expiration date as stated in the Seller's notice, whichever comes later, if the Purchaser fails to submit all required dossiers and documents as notified without justifiable reasons and/or, upon the expiry of the period specified in the Seller's notice as required by the competent authority, fails to provide documents evidencing that the Purchaser has fully paid the registration fee and all relevant taxes, fees and charges for the issuance of the Certificate, the Purchaser shall be deemed to have voluntarily undertaken the procedures for applying for the Certificate. In such a case, the Seller is responsible for supporting and providing the Purchaser with all legal documents relating to the Apartment.*

i) Tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị nhà chung cư nơi có Căn hộ; thực hiện các nhiệm vụ của Ban quản trị nhà chung cư khi Nhà chung cư chưa thành lập được Ban quản trị nhà chung cư;

*Organizing the first Apartment Building Meeting to establish the Apartment*

*Building Management Board where the Apartment is located, and 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;

*Assisting the Purchaser in completing mortgage procedures for the purchased Apartment at a credit institution upon request of the Purchaser;*

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;

*Paying penalties for breach of the Agreement and compensate for damages to the Purchaser when violating agreements subject to penalty or compensation under this Agreement or according to the decision of competent State authority;*

m) Nộp kinh phí bảo trì 02% 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 thỏa thuận tại Điểm a Khoản 4 Điều 3 của Hợp đồng này và quy định của pháp luật;

*Paying the Maintenance Fee 02% as prescribed by law for the area belonging to the Private Areas of the Seller into an account opened at a commercial bank as prescribed by the law on housing for the Apartment Building Management Board to take over and manage after the Apartment Building Management Board is established in accordance with the agreement at Point a Clause 4 Article 3 of this Agreement and legal regulations;*

n) Công khai Hợp đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Trường hợp Bên bán và Bên mua thỏa thuận các nội dung để quy định trong Hợp đồng mà các nội dung này không có trong Hợp đồng mẫu theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và các nội dung này thuộc trường hợp phải thực hiện đăng ký, công khai theo các pháp luật khác thì Các Bên phải lập thành phụ lục của Hợp đồng để quy định riêng về các nội dung này; Bên bán sử dụng phụ lục Hợp đồng này để đăng ký, công khai theo quy định của pháp luật liên quan;

*Publicizing the Agreement according to the provisions of the law on real estate business. In case the Seller and the Purchaser agree on the contents to be stipulated in the Agreement which are not included in the standard Agreement according to the provisions of the law on real estate business and these contents are subject to registration and public disclosure according to other laws, the Parties must make an appendix to the Agreement to separately stipulate these contents; the Seller shall use this appendix to register and publicize according to the provisions of relevant laws;*

o) Bảo đảm an toàn, an ninh thông tin của Bên mua theo quy định của Luật bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và quy định khác của pháp luật có liên quan. Bên bán chỉ được sử dụng thông tin của Bên mua để phục vụ trực tiếp cho việc thực hiện Hợp đồng của Các Bên, trừ trường hợp theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc để thực hiện nghĩa vụ theo quy định của pháp luật. Việc thu thập, lưu trữ, sử dụng thông tin của Bên mua (bao gồm chia sẻ, tiết lộ và chuyển giao thông tin của Bên mua cho bên thứ ba) trong các trường hợp khác phải được Bên mua đồng ý theo các quy định cụ thể tại Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và theo thỏa thuận của Các Bên;

*Ensuring the safety and security of the Purchaser's information in accordance with the provisions of the Law on Consumer Rights Protection and other relevant legal provisions. The Seller may only use the Purchaser's information to directly serve the performance of the Parties' contractual obligations, except where required by competent State authority or for fulfilling obligations in accordance with the law. The collection and use of the Purchaser's information (including sharing, disclosing and transferring the Purchaser's information to third parties) in other cases must be agreed to by the Purchaser in accordance with specific provisions of the Law on Consumer Rights Protection and the mutual agreement between the Parties;*

p) Sau khi Bên bán đã nộp đầy đủ hồ sơ hợp lệ để xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác hoặc cơ quan có thẩm quyền có yêu cầu khác mà không phải do lỗi của Chủ đầu tư, thì thời hạn cấp Giấy chứng nhận thực tế cho Bên mua theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

*After the Seller has submitted a complete and valid application for the Certificate to the Purchaser in accordance with the law, except as otherwise required by law or by competent State authority without fault of the Investor, the actual issuance period of the Certificate to the Purchaser shall be as prescribed by competent State authority;*

q) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và thỏa thuận trong Hợp đồng này.

*Other obligations as stipulated in the Agreement and as prescribed by law.*

## **Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên mua**

### ***Article 6. Rights and obligations of the Purchaser***

#### **1. Quyền của Bên mua:**

*The Purchaser's rights:*

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 (Bảng tiêu chuẩn bàn giao) mà Các Bên đã thỏa thuận kèm theo Hợp đồng này và hồ sơ Căn hộ theo đúng thỏa thuận

trong Hợp đồng này;

*Receiving the handover of the Apartment as stipulated in Article 2 of this Agreement with the quality of equipment and materials stated in the list of construction materials (Handover standards table) agreed upon by the Parties and the Apartment documents in accordance with the agreement in this Agreement.*

b) Được sử dụng số lượng chỗ để xe máy và xe đạp đối với mỗi Căn hộ tại vị trí đỗ xe theo thiết kế của Khu căn hộ và Nhà chung cư. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của Nhà chung cư phải đảm bảo nguyên tắc ưu tiên cho các Chủ sở hữu nhà chung cư trước với tối thiểu 01 chỗ đỗ xe ô tô cho Căn hộ, sau đó mới dành chỗ để xe công cộng. Đơn giá trông giữ xe theo mức giá do Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư thông báo phù hợp với quy định của chính quyền địa phương, áp dụng chung với tất cả các Chủ sở hữu nhà chung cư, Người sử dụng nhà chung cư;

*Using the designated number of bicycles and motorbike parking spaces for each Apartment at the parking location according to the design of the Apartment Area and the Apartment Building. The arrangement of car parking spaces of the Apartment Building must ensure the principle of giving priority to the Apartment Building Owners first with a minimum allocation of one (01) car parking space per Apartment, then reserving public parking spaces. The parking fee shall be determined by the Apartment Building Management and Operation Unit in accordance with local government regulations, and shall be uniformly applied to all Apartment Owners and Apartment Users within the Apartment Building.*

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 h Khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng này);

*Requesting the Seller to carry out procedures to request the issuance of a Certificate in accordance with the provisions of law (except in cases where the Purchaser voluntarily carries out this procedure as agreed in Point h Clause 2 Article 5 of the Agreement);*

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;

*Having full ownership, use and conduct transactions for the purchased Apartment in accordance with the provisions of law; at the same time, be entitled to use infrastructure services provided directly by the service providers or through the Seller after receiving handover of the Apartment in accordance with the regulations on the use of infrastructure services of the service providers;*

đ) Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% Giá bán 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;

*Receiving the Certificate after paying 100% of the Apartment Selling Price and all taxes, fees and charges related to the Apartment as agreed in this Agreement and as prescribed by law;*

e) Yêu cầu Bên bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội (nếu có) theo đúng nội dung, tiến độ Dự án đã được phê duyệt;

*Requesting the Seller to complete the construction of technical infrastructure and social infrastructure works (if any) in accordance with the approved content and progress of the Project;*

g) 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 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 nhỏ hơn hoặc lớn hơn 10% (mười 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. Trường hợp Diện tích sử dụng căn hộ thực tế nhỏ hơn hoặc lớn hơn 10% (mười phần trăm) so với Diện tích sử dụng căn hộ ghi trong Hợp đồng này nhưng Bên mua đồng ý nhận bàn giao thì cần có sự đồng ý của Bên bán và Các Bên sẽ thực hiện thanh toán chi phí chênh lệch theo nguyên tắc tại Hợp đồng này;

*To refuse to receive the handover of the Apartment if the Seller fails to complete the construction and put into use the infrastructure works serving the essential housing needs of the Purchaser in accordance with the agreement in Clause 4 Article of this Agreement or in the case where the Actual Usable Floor Area of the Apartment is 10% (ten percent) smaller/larger than the Usable Floor Area of the Apartment stated in this Agreement. Refusal to receive the Apartment in this case shall not be considered a violation of the Purchaser's Apartment handover conditions to the Seller. In case the Actual Usable Area of the Apartment is smaller or larger than 10% (ten percent) compared to the Usable Area of the Apartment specified in this Agreement, but the Purchaser still agrees to take over the Apartment, the consent of the Seller shall be required, and the Parties shall make payment for the difference in accordance with the principles stipulated in this Agreement;*

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 khi có đủ điều kiện thành lập Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của pháp luật;

*Requesting the Seller to organize the first Apartment Building Meeting to establish Apartment Building Management Board where the Apartment is located when the conditions for establishment are met according to the provisions of law;*

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;

*Requesting the Seller to support the mortgage procedure for the purchased Apartment at credit institution(s) in case the Purchaser needs to mortgage the Apartment at credit institution(s);*

k) Yêu cầu Bên bán nộp kinh phí bảo trì theo đúng thỏa thuận tại Điểm a Khoản 4 Điều 3 của Hợp đồng này;

*Requesting the Seller to pay the Maintenance fee as agreed in Point a Clause 4 Article 3 of this Agreement;*

l) Các quyền khác theo quy định của pháp luật và thỏa thuận trong Hợp đồng này.

*Other rights as prescribed by law and as stipulated in the Agreement.*

2. Nghĩa vụ của Bên mua:

*The Purchaser's Obligations:*

a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn Giá bán căn hộ và kinh phí bảo trì theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này;

*Paying in full and on time the Apartment Selling Price and Maintenance Fee as agreed in Article 3 of this Agreement;*

b) Nhận bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;

*Receiving the Apartment handover as agreed in this Agreement;*

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 Actual Apartment Handover Date, the Purchaser shall be fully responsible for the purchased Apartment and shall be solely responsible for purchasing and maintaining necessary insurance agreement to cover all risks and damages related to the Apartment and civil liability insurance in accordance with the provisions of law;*

d) Kể từ ngày Bàn giao căn hộ thực tế, kể cả trường hợp Bên mua chưa vào sử dụng Căn hộ thì Căn hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo Bản nội quy nhà chung cư và Bên mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản nội quy nhà chung cư;

*From the Actual Apartment Handover Date, even if the Purchaser has not yet used the Apartment, the Apartment shall be managed and maintained according to the Apartment Building Regulations and the Purchaser must comply with the regulations stated in the Apartment Building Regulations;*

đ) 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;

*Paying taxes, fees and charges as prescribed by law that the Purchaser must pay as agreed in Article 7 of this Agreement;*

e) 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;

*Paying for service fees such as: electricity, water, cable TV, satellite TV, communications, etc. and other taxes and fees arising from the Purchaser's usage needs as prescribed;*

g) Thanh toán Kinh phí quản lý vận hành và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại Khoản 5 Điều 11 của Hợp đồng này, kể cả trường hợp Bên mua không sử dụng Căn hộ đã mua;

*Paying the Management and Operation Fees and other costs as agreed upon in Clause 5 Article 11 of this Agreement, even in the event that the Purchaser 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 nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này;

*Complying with the regulations of the apartment building management and use regulations according to the law and the Apartment Building Regulations attached to this Agreement;*

i) Tạo điều kiện thuận lợi cho Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư trong việc bảo trì Nhà chung cư, quản lý vận hành Nhà chung cư;

*Creating favorable conditions for the Apartment Building Management and Operation Unit in maintaining the Apartment Building and managing and operating the Apartment Building;*

k) Sử dụng Căn hộ đúng mục đích để ở theo quy định của pháp luật về nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;

*Using the Apartment for residential purpose in accordance with the provisions of law on housing and the agreements in this Agreement;*

l) 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;

*Paying penalties for breach of the Agreement, compensating the Seller for damages when violating agreements subject to penalty or compensation as prescribed in this Agreement or according to the decision of competent State authority;*

m) Trường hợp Bên mua tự làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận như quy định tại Điểm h Khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng, Bên mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên bán số tiền đợt cuối của Giá bán căn hộ trên cơ sở thỏa thuận của Các Bên tại từng thời

điểm phù hợp với quy định của pháp luật. Nếu Bên mua chậm thanh toán theo quy định tại mục này thì Khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng sẽ được áp dụng;

*In the event the Purchaser voluntarily undertakes the procedures for applying for the Certificate as stipulated in Point h Clause 2 Article 5 of this Agreement, the Purchaser shall pay the last installment out of the Apartment Selling Price to the Seller, based on the Parties' agreement from time to time and in accordance with applicable law. If the Purchaser fails to make payment as stipulated in this Point, Clause 1 Article 12 of this Agreement shall apply;*

n) 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;

*Performing other obligations according to the decision of competent State authority when violating regulations on management and use of the Apartment Building;*

o) Nhằm mục đích làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua theo quy định của pháp luật và yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, Bên mua có trách nhiệm hợp tác với Bên bán và thực hiện tất cả các hành động và các công việc cần thiết theo quy định của pháp luật và yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền, bao gồm: (i) đích thân có mặt hoặc chỉ định (những) người đại diện hoặc người được ủy quyền hợp lệ của mình có mặt tại văn phòng của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc tham gia trong các cuộc họp với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền liên quan; (ii) cung cấp các giấy chứng nhận, văn bản, và giấy tờ cần thiết khi được yêu cầu; và (iii) ký bổ sung các giấy tờ hoặc Hợp đồng như được yêu cầu bởi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trong quá trình thực hiện Hợp đồng và quá trình xin cấp Giấy chứng nhận;

*In order to carry out the procedures for applying for a Certificate for the Purchaser in accordance with the provisions of law and the requirements of competent State authority, the Purchaser shall be responsible for cooperating with the Seller and performing all necessary actions and tasks as prescribed by law and the requirements of competent State authority, including: (i) personally appearing or appointing its representative(s) or duly authorised representative to be present at the offices of the competent State authority or participating in meetings with relevant competent State authority; (ii) providing necessary certificates, documents, and papers whenever being requested; and (iii) signing additional documents or Agreements as required by competent State authority during the performance of the Agreement and the process of applying for a Certificate;*

p) Tôn trọng và không thực hiện bất kỳ hành vi nào gây cản trở hoặc ảnh hưởng đến các quyền sở hữu, kinh doanh và quản lý của Bên bán đối với các Căn hộ chưa được bán trong phạm vi Nhà chung cư với điều kiện việc kinh doanh và quản lý của Bên bán tuân thủ thiết kế được phê duyệt, quy định pháp luật và không ảnh hưởng đến việc sở hữu, sử dụng phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các Chủ sở hữu nhà chung cư và

Phần sở hữu chung của Nhà chung cư; và

*Respecting and not taking any action that hinders or affects the Seller's ownership, business and management rights to the unsold apartments within the Apartment Building provided that the Seller's business and management comply with the approved design, legal regulations and do not affect the ownership and use of the areas privately owned by the Apartment Building Owners and the Common Areas of the Apartment Building; and*

q) Các nghĩa vụ khác theo quy định của Hợp đồng và quy định của pháp luật.

*Other obligations as prescribed by the Agreement and the provisions of 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 Purchaser must pay the registration fee and other taxes, fees and charges related to the issuance of the Certificate to the Purchaser in accordance with the law when the Seller completes the procedures to request the issuance of the Certificate to the Purchaser and during the ownership and use of the Apartment from the time of receiving the Apartment handover.*

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 Purchaser is responsible for paying taxes and other fees, charges, or costs (if any) as prescribed to the State when reselling the purchased Apartment to another party.*

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 Seller's responsibility to the State in accordance with the provisions of law.*

4. Ngoại trừ Giá bán căn hộ (không bao gồm kinh phí bảo trì) và Kinh phí quản lý vận hành, tất cả các số tiền được quy định trong Hợp đồng này đều chưa bao gồm Thuế GTGT. Bên mua sẽ ngay lập tức thanh toán Thuế GTGT áp dụng cho các số tiền đó theo quy định của pháp luật khi được Bên bán và/hoặc các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền yêu cầu.

*Except for the Apartment Selling Price (excluding Maintenance Fee) and Management and Operation Fees, all amounts specified in this Agreement are exclusive of VAT. The Purchaser shall promptly pay VAT applicable to such amounts as prescribed*

*by law when requested by the Seller and/or the competent State authority.*

5. Nếu Bên bán được yêu cầu thanh toán hoặc đã thanh toán thay cho Bên mua bất kỳ khoản thuế, phí, hoặc lệ phí nào mà Bên mua có nghĩa vụ phải trả theo Hợp đồng này hoặc quy định của pháp luật thì Bên mua sẽ hoàn trả các khoản tiền đó cho Bên bán trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày Bên mua nhận được yêu cầu của Bên bán về việc hoàn trả các khoản tiền đó. Trường hợp quá thời hạn 10 (mười) ngày mà Bên mua chậm hoặc không hoàn trả đầy đủ cho Bên bán các khoản tiền này, thì ngoài nghĩa vụ thanh toán đầy đủ khoản tiền phải hoàn trả này, Bên mua có nghĩa vụ thanh toán Tiền lãi chậm thanh toán cho Bên bán theo quy định tại Khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng.

*If the Seller is required to pay or has paid on behalf of the Purchaser any taxes, fees, or charges that the Purchaser is obligated to pay under this Agreement and/or by law, the Purchaser shall refund such amounts to the Seller within 10 (ten) days from the date the Purchaser receives the Seller's request for refund of such amounts. In case the Purchaser is late or fails to fully refund these amounts to the Seller within 10 (ten) days, in addition to the obligation of fully paying the refunded amount, the Purchaser shall be obligated to pay Late Payment Interest to the Seller as prescribed in Clause 1 Article 12 of the Agreement.*

#### **Điều 8. Giao nhận Căn hộ**

##### ***Article 8. The handover of the Apartment***

##### **1. Điều kiện giao nhận Căn hộ:**

*Conditions for the Apartment handover:*

a) Bên bán đã đáp ứng các điều kiện bàn giao nhà ở theo quy định của pháp luật; hoàn thành việc xây dựng Nhà chung cư, Căn hộ theo đúng thiết kế được phê duyệt và được nghiệm thu theo quy định pháp luật liên quan, sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu tại Khoản 3 Điều này và đã hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (nếu có) của Nhà chung cư theo tiến độ Dự án đã được duyệt. Trường hợp bàn giao Căn hộ với tình trạng thô thì Bên bán sẽ hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của Căn hộ;

*The Seller has fulfilled the handover conditions for the residential property in accordance with the law; completed the construction of the Apartment Building and the Apartment in accordance with the approved design and accepted pursuant to the relevant legal regulations; used the equipment and materials as specified in Clause 3 of this Article; and completed the construction and acceptance of the technical and social infrastructure (if any) of the Apartment Building according to the approved Project schedule. In the case of handing over an Apartment in a shell condition, the Seller shall complete the entire exterior of the Apartment.*

b) Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế được bàn giao không vượt quá giới hạn chênh

lệch diện tích quy định tại Điểm g Khoản 1 Điều 6 Hợp đồng.

*The Actual Usable Area of the Apartment delivered shall not exceed the allowable area discrepancy limit as stipulated in Point g Clause 1 Article 6 hereof.*

Trường hợp Diện tích sử dụng căn hộ thực tế chênh lệch quá giới hạn tại Điểm g Khoản 1 Điều 6 Hợp đồng mà Bên mua đồng ý nhận bàn giao Căn hộ (trong trường hợp này Giá bán căn hộ được điều chỉnh lại theo Diện tích sử dụng căn hộ thực tế, và khoản chênh lệch sẽ được thanh toán theo công thức áp dụng với Căn hộ hình thành trong tương lai như nêu tại Điểm b Khoản 4 Điều 3 của Hợp đồng); và

*In case the Actual Usable Floor Area of the Apartment differs beyond the limit specified in Point g, Clause 1, Article 6 of the Apartment and the Purchaser agrees to receive the handover of the Apartment (in this case, the Apartment Selling Price will be adjusted according to the Actual Usable Floor Area of the Apartment, and the difference will be paid in accordance with the formula applicable to off-plan Apartments as provided in Point b Clause 4 Article 3 hereof); and*

c) Bên mua không vi phạm bất kỳ quy định nào tại Hợp đồng này hoặc bất kỳ quy định của pháp luật liên quan dẫn đến Hợp đồng bị chấm dứt hoặc vô hiệu, và sau khi Bên mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán Giá bán căn hộ tại thời điểm bàn giao Căn hộ theo phương thức, tiến độ thanh toán quy định tại Khoản 3 Điều 3, Phụ lục 2 của Hợp đồng, các khoản thanh toán đến hạn, phải trả khác, các khoản Tiền lãi chậm thanh toán, khoản tiền phạt, và các khoản bồi thường (nếu có) theo quy định tại Hợp đồng.

*The Purchaser does not violate any provision of this Agreement or any relevant legal regulations leading to the termination or invalidity of the Agreement, and upon the Purchaser has fulfilled the payment of the Apartment Selling Price at the time of handover according to the payment method and schedule stipulated in Clause 3 Article 3 and Appendix 2 of this Agreement, as well as other due and payable amounts, Late Payment Interest, penalties, and compensations (if any) as provided in the Agreement.*

2. Bên bán bàn giao Căn hộ cho Bên mua dự kiến vào ngày (“**Ngày bàn giao dự kiến**”): theo quy định tại Phụ lục 03 đính kèm Hợp Đồng.

*The Seller expects to hand over the Apartment to the Purchaser (“**Expected Handover Date**”): as per Appendix 03 to this Agreement.*

Việc bàn giao Căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với Ngày bàn giao dự kiến, nhưng không được chậm quá 120 (một trăm hai mươi) ngày, kể từ ngày bàn giao dự kiến (“**Ngày bàn giao gia hạn**”). Bên bán phải có văn bản thông báo cho Bên mua biết lý do chậm bàn giao Căn hộ.

*The handover of the Apartment may occur earlier or later than the Expected Handover Date, but shall not be delayed by more than 120 (one hundred and twenty) days from the Expected Handover Date (“**Extended Handover Date**”). The Seller must*

*serve a written notice on the Purchaser stating the reason for the delay in handing over the Apartment.*

Trước Ngày bàn giao dự kiến tối thiểu là 05 (năm) ngày, Bên bán phải gửi Thông báo bàn giao cho Bên mua, nêu rõ về ngày bàn giao dự kiến, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn hộ.

*At least 05 (five) days prior to the Expected Handover Date, the Seller must serve the Handover Notice on the Purchaser, specifying the Expected Handover Date, location, and handover procedures 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 tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận theo Hợp đồng (Bảng tiêu chuẩn bàn giao), trừ trường hợp thỏa thuận tại Điểm đ Khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng.

*The Apartment to be handed over to the Purchaser must be in accordance with the approved design; and must properly use the equipment and materials as agreed by the Parties (Handover standards table), except for the case specified in Point đ Clause 1 Article 5 of the Agreement.*

4. Vào ngày bàn giao Căn hộ theo thông báo, Bên mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp của Bên mua 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 căn hộ thực tế và ký vào Biên bản bàn giao căn hộ.

*On the Apartment Handover Date as being notified, the Purchaser or its lawfully authorised representative has to be present to inspect the actual conditions of the Apartment in comparison to the agreements in this Agreement, together with the representative of the Seller to verify the Actual Usable Floor Area of the Apartment and to sign Apartment Handover Minutes.*

Trường hợp Bên mua hoặc người được Bên mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn hộ theo Thông báo bàn giao của Bên bán trong thời hạn 05 (năm) ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn hộ hoặc từ chối ký Biên bản bàn giao căn hộ mà không có lý do chính đáng theo quy định tại Khoản 1 Điều 8 của Hợp đồng này (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại Điểm g Khoản 1 Điều 6 Hợp đồng này) thì kể từ Ngày đến hạn bàn giao căn hộ theo Thông báo bàn giao 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 yêu cầu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Căn hộ. Trường hợp Bên mua tiếp tục từ chối hoặc không 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 Khoản 3 Điều 12 của Hợp đồng này.

*In the event that the Purchaser or its lawfully authorised representative fails to*

*receive the handover of the Apartment in accordance with the Handover Notice of the Seller within 05 (five) days or is present to inspect but refuses to receive the handover of the Apartment or refuse to sign the Apartment Handover Minutes without a legitimate reason according to Clause 1 Article 8 of the Agreement (except for the case that subject to the agreements as provided in Point g Clause 1 Article 6 of the Agreement), then from the due date of handing over the Apartment according to the Handover Notice of the Seller, the Purchaser shall be deemed to have agreed, officially received the handover of the Apartment following the actual state, and the Seller has fulfilled its obligation to hand over the Apartment as provided in this Agreement. The Purchaser shall not have the right to cite any unreasonable reason to refuse to receive the handover of the Apartment; such refusal of the handover or not taking over of the Apartment shall be considered a breach by the Purchaser against the Agreement and shall be subject to the provision of Clause 3 Article 12 of this Agreement.*

5. Kể từ thời điểm Các 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, kể cả trường hợp Bên mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn hộ này.

*From the time both Parties sign the Apartment Handover Minutes, the Purchaser is entitled to have the full right to use the Apartment and assume full obligation in relation to the Apartment regardless of whether the Purchaser uses the Apartment or not.*

6. Tại thời điểm bàn giao Căn hộ, nếu Bên mua phát hiện Căn hộ có khiếm khuyết, sai sót so với mô tả tại Hợp đồng, Bên mua có quyền ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp vào Biên bản bàn giao căn hộ; hoặc trong trường hợp từ chối bàn giao Căn hộ thì ghi nhận trong văn bản đề nghị sửa chữa. Để làm rõ, các khiếm khuyết, sai sót nhỏ của Căn hộ tại thời điểm bàn giao mà không phải thay đổi vật liệu trang thiết bị như đã thoả thuận tại Phụ lục 01 và không ảnh hưởng tới việc sử dụng, sinh hoạt bình thường của Bên mua tại Căn hộ (ví dụ như xước một vài điểm nhỏ ở cửa gỗ, sàn gỗ, tủ bếp; một vài vết sứt cạnh gạch đá ốp lát, thiết bị đồ rời; sai lệch nhỏ khi lắp đặt thiết bị trong Căn hộ, ...) không được coi là lý do hợp lý để Bên mua từ chối nhận bàn giao Căn hộ theo quy định của Hợp đồng này. Bên bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót của Căn hộ trong thời hạn như được các bên thống nhất tại Biên bản bàn giao căn hộ hoặc văn bản đề nghị sửa chữa. Trường hợp Bên mua chưa nhận bàn giao Căn hộ, sau khi khắc phục các khiếm khuyết, sai sót của Căn hộ trong văn bản đề nghị sửa chữa, Bên bán sẽ thông báo cho Bên mua đến nhận bàn giao Căn hộ và Bên mua có nghĩa vụ nhận bàn giao Căn hộ phù hợp với quy định tại Điều 8 của Hợp đồng này.

*On the Apartment Handover Date, if the Purchaser discovers any defects or discrepancies compared to the description in the Agreement, the Purchaser shall have the right to clearly record the required repairs or corrections in the Apartment Handover*

*Minutes; or, in case of rejecting the handover, this rejection must be documented in a written repair request. For avoidance of doubts, minor defects of the Apartment at the time of handover that do not require a change to the materials or equipment as agreed in Appendix 01, and do not affect the normal use or living conditions of the Purchaser in the Apartment (e.g., small scratches on wooden doors, wooden floors, kitchen cabinets; minor chipped edges on tiles or loose items; slight misalignment in equipment installation, etc.) shall not constitute a valid reason under this Agreement for the Purchaser to reject the receiving of Apartment handover. The Seller shall be responsible for rectifying any defects or discrepancies in the Apartment within the period mutually agreed upon by the Parties in the Apartment Handover Minutes or the written repair request. In the event the Purchaser has not yet accepted the Apartment handover, after the Seller has completed the necessary repairs as stated in the written repair request, the Seller shall notify the Purchaser to proceed with the handover, and the Purchaser shall be obligated to accept the Apartment handover in accordance with Article 8 of this Agreement.*

7. Trước Ngày bàn giao dự kiến, Bên mua không có quyền ra vào hoặc lưu trú hoặc sử dụng Căn hộ nếu không được Bên bán đồng ý trước bằng văn bản. Việc ra vào hoặc lưu trú hoặc sử dụng Căn hộ của Bên mua sau Ngày bàn giao căn hộ thực tế thực hiện theo quy định của Hợp đồng này và Bản nội quy nhà chung cư. Mặc dù Bên bán đã bàn giao Căn hộ cho Bên mua, Bên mua vẫn có nghĩa vụ thực hiện đúng Hợp đồng này (bao gồm cả nghĩa vụ thanh toán) và nếu Bên mua chưa hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng này thì Bên mua sẽ bị xem là vi phạm Hợp đồng này và Các Bên sẽ giải quyết theo quy định tại Khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng.

*Prior to the Expected Handover Date, the Purchaser shall have no right to access, occupy, or use the Apartment without the prior written consent of the Seller. Any access, occupancy, or use of the Apartment by the Purchaser after the Actual Apartment Handover Date shall be conducted in accordance with this Agreement and the Apartment Building Regulations. Even after the Seller has handed over the Apartment to the Purchaser, the Purchaser remains obligated to comply with this Agreement (including payment obligations). If the Purchaser has not fulfilled the payment obligations under this Agreement, such failure shall be deemed a breach of this Agreement, and the Parties shall resolve it in accordance with Clause 1 Article 12 of this Agreement.*

## **Điều 9. Bảo hành nhà ở**

### **Article 9. Apartment warranty**

1. Bên bán có trách nhiệm bảo hành Căn hộ đã bán theo đúng quy định theo thỏa thuận trong Hợp đồng và quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật khác có liên quan và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.

*The Seller is responsible for performing the Apartment Warranty in accordance*

*with the provisions agreed in the Agreement and the provisions of the law on housing, other relevant laws and the State's amended and supplemented regulations 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 (một) bản sao giấy tờ hoặc biên bản về 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 Purchaser, the Seller must notify and provide the Purchaser with 01 (one) copy of the documents or minutes on inspection and acceptance of the Apartment Building to put into use in accordance with the provisions of law on construction so that the Parties can determine the time of Apartment Warranty.*

3. Nội dung bảo hành Căn hộ (kể cả Căn hộ trong Nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp) bao gồm sửa chữa, khắc phục các hư hỏng khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cung cấp chất đốt, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt nhà ở và các nội dung khác theo thỏa thuận trong Hợp đồng này. Đối với các thiết bị khác gắn với Căn hộ thì Bên bán thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối, cung cấp sản phẩm.

*The scope of the Apartment Warranty (including Apartment in mixed-use Apartment Building) include: repair and remedy of damages to the frame, columns, beams, floors, walls, ceilings, roofs, terraces, stairs, tiling, plastering, fuel supply systems, domestic power supply systems, lighting power supply systems, water tanks and domestic water supply systems, septic tanks and wastewater drainage systems, domestic waste, remedy of cases of tilting, sinking, cracking, and collapse of the Apartment and other contents as agreed in this Agreement. For other equipment attached to the Apartment, the Seller shall carry out warranty repairs and replacements according to the manufacturer's or supplier's prescribed time limit.*

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 shall be responsible for performing the Apartment Warranty by replacing or repairing defective items or replacing equipment of the same type with equivalent or better quality. The warranty by replacement or repair shall only be performed by the Seller or a party authorised by the Seller.*

4. Bên mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên bán khi Căn hộ có những hư hỏng thuộc diện được bảo hành Căn hộ. Trong thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên mua, Bên bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành Căn hộ

theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng này 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 Căn hộ 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 Purchaser must promptly notify the Seller in writing when the Apartment has damages that are covered by the Apartment Warranty. Within 07 (seven) days from the date of receipt of the Purchaser's notice, the Seller is responsible for performing the Apartment Warranty in accordance with this Agreement and the provisions of law. The Purchaser must facilitate the Seller to perform the Apartment Warranty. If the Seller delays in providing the Apartment Warranty and thereby causes damages to the Purchaser, the Seller shall be responsible for compensating the Purchaser for the actual damage incurred.*

5. Căn hộ được bảo hành Căn hộ kể từ khi Nhà chung cư hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn bảo hành Căn hộ theo quy định của pháp luật về xây dựng. Thời gian bảo hành Căn hộ được tính từ ngày Bên bán ký biên bản nghiệm thu đưa Nhà chung cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Thời gian cụ thể: 60 (sáu mươi) tháng kể từ ngày của Biên bản nghiệm thu đưa Nhà chung cư vào sử dụng. Đối với phần vật liệu hoàn thiện và các thiết bị kèm theo Căn hộ thì thời hạn bảo hành sẽ căn cứ vào thời hạn do nhà sản xuất quy định.

*The Apartment is subject to the Apartment Warranty since the construction of the Apartment Building is completed and accepted for being put into use with the Apartment Warranty for the duration prescribed by the applicable law on construction. The Apartment Warranty period shall be calculated from the date the Seller signs the acceptance minutes for putting the Apartment Building into use in accordance with the construction law. Specifically, the period shall be 60 (sixty) months from the date of the acceptance minutes for putting the Apartment Building into use. For finishing materials and equipment accompanying the Apartment, the warranty period shall be based on the period specified by the manufacturers.*

6. Bên bán không thực hiện bảo hành Căn hộ trong các trường hợp sau đây:

*The Seller shall not perform the Apartment Warranty in the following cases:*

a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;

*In case of 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 case of damage caused by the fault of the Purchaser or any other user or any third party;*

c) Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;

*In case of damage due to Force Majeure Event;*

d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành Căn hộ theo thỏa thuận tại Khoản 5 Điều này;

*In case the Apartment Warranty period has expired according to the provisions of Clause 5 this Article;*

đ) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành Căn hộ 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.

*Other cases not covered by the Apartment Warranty as agreed upon at Clause 3 of this Article, include equipment and parts attached to the Apartment that the Purchaser installs or repairs without the Seller's consent.*

e) Đối với thiết bị khác gắn với Căn hộ: Ngoài trường hợp không thực hiện bảo hành quy định từ Điểm a đến đ Khoản 6 Điều này, Bên bán không phải bảo hành trong trường hợp thiết bị đó không đáp ứng điều kiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất.

*With respect to other equipment attached to the Apartment: Except for the cases of non-warranty as provided in Points from a to đ, Clause 6 of this Article, the Seller shall not be obliged to provide warranty where such equipment fails to satisfy the warranty conditions stipulated by the manufacturers.*

7. Sau thời hạn bảo hành Căn hộ 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 expiration of the Apartment Warranty period as stipulated in Clause 5 of this Article, the Purchaser shall be responsible for repairing damages to the Apartment. Maintenance of the Common Areas of the Apartment Building shall be carried out in accordance with the provisions of the Agreement and the law on housing.*

8. Để làm rõ, Các Bên thống nhất: Bên mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên bán trong vòng 03 (ba) ngày làm việc kể từ thời điểm Bên mua phát hiện Căn hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành Căn hộ. Bên mua hoặc Người sử dụng căn hộ có nghĩa vụ áp dụng các biện pháp cần thiết và hợp lý nhằm hạn chế đến mức tối đa hậu quả của khiếm khuyết, hư hỏng đó. Trường hợp Bên mua không thực hiện nghĩa vụ thông báo theo quy định tại Điều này và việc không thông báo của Bên mua gây thiệt hại, phát sinh chi phí khác hoặc không thực hiện mọi biện pháp cần thiết và hợp lý nhằm hạn chế tối đa hậu quả của khiếm khuyết, hư hỏng đó hoặc không tuân thủ điều kiện bảo hành Căn hộ thì Bên mua có trách nhiệm thanh toán mọi thiệt hại, chi phí thực tế phát sinh do việc không thực hiện nghĩa vụ thông báo đó.

*For clarity, the Parties agree that: The Purchaser must promptly notify the Seller in writing within 03 (three) Working Days from the date the Purchaser discovers any defects of the Apartment that are covered under the scope of Apartment Warranty.*

*The Purchaser or the Apartment User must also take all necessary and reasonable measures to limit any potential damage to the maximum extent. In the event the Purchaser fails to notify in accordance with this Article, and such failure to notify results in damage, additional costs or fails to take all necessary and reasonable measures to minimize the consequences of such defects or damages, or fails to comply with the Apartment Warranty conditions, the Purchaser shall be responsible for paying all actual damages and expenses arising from the failure to provide such notice.*

## **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 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, quy định pháp luật.

*In case the Purchaser needs to mortgage the Apartment to credit institution(s) operating in Vietnam before the Purchaser is granted the Certificate, the Purchaser must notify the Seller in writing in advance so that the Seller and the Purchaser can complete the necessary procedures according to the regulations of the credit institution(s) and the law.*

2. Trong trường hợp Bên mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp đồng này cho bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng quy định về điều kiện, thủ tục và các quy định liên quan về 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 Purchaser wishes to assign this Agreement to a third party, the Parties must comply with the provisions on conditions, procedures and related regulations on the agreement assignment in accordance with the provisions of the law on real estate business. The Seller shall not collect any additional fees regarding such assignment when carrying out the procedures to confirm the assignment of the Agreement to the Purchaser.*

3. Các Bên thống nhất rằng, Bên mua chỉ được chuyển nhượng Hợp đồng này cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, cụ thể như sau:

*The Parties agree that the Purchaser is only allowed to assign this Agreement to a third party upon the satisfaction of all conditions prescribed by law on real estate business, specifically as follows:*

a) Bên mua chưa nộp hồ sơ đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận;

*The Purchaser has not yet submitted the application to competent State authority for the issuance of the Certificate;*

b) Căn hộ không thuộc diện bị kê biên, đang không trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng (trừ trường hợp được ngân hàng thế chấp đồng ý để Bên mua chuyển nhượng Hợp đồng cho bên thứ ba);

*The Apartment is not subject to any seizure, and is not currently mortgaged to any credit institution (except where the mortgagee bank consents to the Purchaser's assignment of this Agreement to a third party);*

c) 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 Purchaser has fulfilled all the due financial obligations relating to the Apartment for the Seller as agreed in this Agreement;*

d) Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu Căn hộ tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm chuyển nhượng Hợp đồng (bao gồm cả điều kiện về việc sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài);

*The Agreement assignee must meet the conditions to purchase and own a house/apartment in Vietnam according to the provisions of Vietnamese law at the time of assignment (including conditions on home ownership by foreign organizations and individuals);*

e) Hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng không có tranh chấp đang được cơ quan có thẩm quyền thông báo, thụ lý, giải quyết theo quy định của pháp luật hoặc có tranh chấp về Hợp đồng nhưng đã được cơ quan có thẩm quyền giải quyết bằng bản án, quyết định, phán quyết đã có hiệu lực pháp luật;

*The contract is not involved in any dispute that is accepted for resolution by competent State authority or was involved in dispute(s) which, however, has been resolved by competent State authority under a legally effective judgment, decision or ruling;*

f) Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên bán và Bên mua trong Hợp đồng này bao gồm cả nghĩa vụ thanh toán bất kỳ khoản tiền nào chưa đến hạn thanh toán thuộc Giá bán căn hộ, các loại thuế, phí và lệ phí theo Hợp đồng; và

*The Agreement assignee must commit to comply with the terms and conditions set forth in this Agreement, including the obligation to pay any amounts not yet due under the Apartment Selling Price, taxes, fees and charges under the Agreement; and*

g) Việc chuyển nhượng Hợp đồng từ Bên mua sang bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng không bị cấm, bị hạn chế, bị tạm dừng, bị ngăn cản/cản trở và được cho phép chuyển nhượng bởi pháp luật hiện hành, Bản nội quy nhà chung cư, Hợp đồng này, và

bởi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

*The assignment of this Agreement from the Purchaser to the Agreement assignee is not prohibited, restricted, suspended, or otherwise prevented or obstructed and is permitted by current law, the Apartment Building Regulations, this Agreement, and by competent State authority.*

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

*In both cases stated in Clauses 1 and 2 of this Article, the sub-purchaser of the Apartment or the Agreement assignee shall be entitled to enjoy the rights and obligated to fulfil the obligations of the Purchaser as agreed in this Agreement and in the Apartment Building Regulations hereof.*

5. Các thỏa thuận khác:

*Other agreements:*

a) Bên mua và bên nhận chuyển nhượng tự chịu trách nhiệm đối với nghĩa vụ kê khai và nộp thuế đối với các khoản thuế phát sinh từ việc chuyển nhượng Hợp đồng. Để làm rõ, Bên bán sẽ không có trách nhiệm hoàn trả cho Bên mua hoặc bên nhận chuyển nhượng bất kỳ khoản tiền nào mà Bên bán nắm giữ và bất kỳ khoản thuế hoặc phí nào (bao gồm Thuế GTGT) mà Bên mua hoặc bất kỳ bên nào đã thanh toán đối với Hợp đồng này.

*The Purchaser and the assignee shall be solely responsible for the declaration and payment of taxes arising from the assignment of this Agreement. For clarity, the Seller shall not be liable to refund to the Purchaser or the assignee any amounts held by the Seller nor any taxes or fees (including VAT) paid by the Purchaser or any party in respect of this Agreement.*

b) Bên mua toàn quyền thực hiện việc chuyển nhượng Căn hộ theo quy định của pháp luật sau khi được cấp Giấy chứng nhận.

*The Purchaser shall have full rights to assign the Apartment in accordance with the law upon issuance of the Certificate.*

c) Bên mua đồng ý rằng Bên bán có quyền từ chối việc chuyển nhượng Hợp đồng này nếu:

*The Purchaser agrees that the Seller has the right to refuse the assignment of this Agreement if:*

- Hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua đã được trình nộp cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; hoặc

*The application for the Certificate for the Purchaser has been submitted to*

*competent State authority; or*

- Có văn bản yêu cầu ngăn chặn việc chuyển nhượng của Bên mua cho bên thứ ba từ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc từ bên có quyền theo luật định để yêu cầu ngăn chặn việc chuyển nhượng; hoặc

*There is a written request to prevent the assignment of the Purchaser to a third party from competent State authority or from a party with the legal right to request the prevention of the assignment; or*

- Việc chuyển nhượng Hợp đồng này bị cấm theo quy định pháp luật hiện hành, Hợp đồng này hoặc bởi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

*The assignment of this Agreement is prohibited and not permitted under the provisions of current law, this Agreement, or by a competent State authority.*

d) Bên bán được quyền chuyển nhượng, chuyển giao các quyền của mình cho một bên thứ ba với điều kiện:

*The Seller shall have the right to assign or transfer its rights under this Agreement to a third party, provided that:*

- Việc chuyển nhượng, chuyển giao đó không ảnh hưởng bất lợi đến quyền và lợi ích của Bên mua theo Hợp đồng này; và

*Such assignment, transfer does not adversely affect the rights and interests of the Purchaser under this Agreement; and*

- Bên bán có văn bản thông báo với Bên mua về việc chuyển nhượng, chuyển giao và được Bên mua đồng ý; và

*The Seller must notify the Purchaser in writing regarding the assignment, transfer and obtains the Purchaser's consent; and*

- Bên bán có văn bản thông báo cho Ngân hàng - Bên thực hiện bảo lãnh về việc chuyển nhượng/chuyển giao này (đối với trường hợp mua bán Căn hộ hình thành trong tương lai và không từ chối bảo lãnh).

*The Seller must notify the Bank in writing - the guarantor of this assignment/transfer (for the sale of off-plan Apartments and the Purchaser does not refuse such bank guarantee).*

## **Điều 11. Phần sở hữu riêng, Phần sở hữu chung và việc sử dụng Căn hộ trong Nhà chung cư**

### ***Article 11. Private areas, Common areas and use of the Apartment within 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 được liệt kê tại Danh mục vật liệu xây dựng Căn hộ (Bảng tiêu chuẩn bàn giao) đính

kèm Phụ lục 01 Hợp đồng này; có quyền sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc Phần sở hữu chung của Nhà chung cư quy định tại Khoản 3 Điều này.

*The Purchaser has the right to own the area of the Apartment purchased according to this Agreement and the technical equipment for exclusive use attached to the Apartment, including the construction materials (Handover standards table) stated in Appendix 1 of the Agreement; has the right to own and use the area and equipment belonging to the Common Areas of the Apartment Building as stipulated in Clause 3 of this Article.*

2. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc Phần sở hữu riêng của Bên bán bao gồm: (i) phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán theo thiết kế Dự án đã được phê duyệt; (ii) diện tích các tầng hầm (ngoại trừ các phần diện tích tầng hầm được Chủ đầu tư bố trí làm chỗ để xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh, ba bánh); (iii) (các) Căn hộ không được bán hoặc chưa được bán; và (iv) các diện tích khác thuộc Dự án và trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng của Bên bán như được quy định tại Phụ lục 01 của Hợp đồng.

*The areas and technical equipment belonging to the Private Areas of the Seller include: (i) Private Areas of the Seller according to the approved design of the Project; (ii) the basements area (excluding those basement areas designated by the Investor for parking bicycles, vehicles for persons with disabilities, and two- or three-wheeled motor vehicles); (iii) the apartment(s) that are not for sale or have not yet been sold; and (iv) other areas within the Project and technical equipment exclusively used by the Seller as specified in Appendix 01 of this Agreement.*

3. Các phần diện tích và thiết bị thuộc Phần sở hữu chung của Nhà chung cư bao gồm các hạng mục, diện tích, thiết bị như được quy định tại Phụ lục 01 Hợp đồng này.

*The areas and equipment belonging to the Common Areas of the Apartment Building shall include the items, areas, and equipment as specified in Appendix 1 of this Agreement.*

4. Các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác (nếu có) trong Nhà chung cư: Không.

*Areas privately owned by other owners (if any) in the Apartment Building: None.*

5. Các Bên nhất trí thỏa thuận mức Kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư như sau:

*The Parties agree on the Management and Operation Fees 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 nhà chung cư, thì Kinh phí quản lý vận hành là 212.000 đồng/m<sup>2</sup> Diện tích sử dụng căn hộ/tháng (chưa 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 quản lý vận hành này cho Bên bán hoặc Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư trong vòng 10 (mười) ngày đầu tiên của mỗi tháng hoặc thỏa thuận khác giữa Bên mua với Bên bán hoặc với Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư. Lần thanh toán đầu tiên theo thông báo của Bên bán vào ngày bàn giao Căn hộ thực tế.

*From the date the Seller hands over the Apartment to the Purchaser as stipulated in Article 8 of this Agreement until the time the Apartment Building Management Board is established and signs a contract to manage and operate the apartment with the Apartment Building Management and Operation Unit, the Management and Operation Fees are 212,000 dong/m<sup>2</sup> of Usable Floor Area of the Apartment/month (excluding VAT). This fee can be adjusted but must be reasonably calculated to suit the reality from time to time. The Purchaser is responsible for paying the Management and Operation Fees to the Seller or the Apartment Building Management and Operation Unit within the first 10 (ten) days of each month, or otherwise as agreed between the Purchaser and the Seller or the Apartment Building Management and Operation Unit. The first payment shall be made in accordance with the Seller's notice on the Actual Apartment Handover Date.*

(Danh mục dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư mà Bên bán cung cấp cho Bên mua trước khi thành lập Ban quản trị nhà chung cư được quy định tại Bản nội quy nhà chung cư đính kèm Hợp đồng này).

*(The list of Apartment Building Management and Operation Services provided by the Seller to the Purchaser prior to the establishment of the Apartment Building Management Board is set out in the Apartment Building Regulations attached to this Agreement).*

b) Sau khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập thì danh mục dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư, mức Kinh phí quản lý vận hành và việc đóng Kinh phí quản lý vận hành 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 Apartment Building Management and Operation Services, the amount and the payment of the Management and Operation Fees shall be decided by the Apartment Building Meeting and agreed upon by the Apartment Building Management Board with the Apartment Building Management and Operation Unit.*

c) 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 quản lý vận hành được đóng theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp các Bên có thỏa thuận khác.

*In case the People's Committee of the province or centrally-run city, where the Apartment Building is located, has regulations on the rate for the management and operation of the apartment building, the Management and Operation Fees shall be paid according to the State's regulations, unless the Parties have other agreements.*

## **Điều 12. Trách nhiệm của Các Bên và việc xử lý vi phạm Hợp đồng**

### **Article 12. The Parties' responsibilities and settlement of Agreement breaches**

1. Các Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên mua chậm trễ thanh toán Giá bán căn hộ:

*The Parties agree on the method to settle the agreement breach when the Purchaser delays payment of the Apartment Selling Price as follows:*

a) Nếu đến hạn thanh toán mà Bên mua chậm thực hiện các nghĩa vụ thanh toán đến hạn theo Hợp đồng này (như Giá bán căn hộ, các khoản thuế, phí, lệ phí đến hạn theo quy định tại Hợp đồng này), Bên mua đồng ý thanh toán tiền chậm trả cho Bên bán tính trên số tiền quá hạn ("**Tiền lãi chậm thanh toán**") kể từ ngày đến hạn thanh toán từng đợt cho đến ngày Bên bán nhận đủ số tiền chậm trả với lãi suất là 0,05%/ngày (không phải không năm phần trăm) cho số tiền chậm thanh toán.

*If the Purchaser delays fulfilling the payment obligations under this Agreement (including the Apartment Selling Price, due taxes, charges, fees, and late payment interest as stipulated in this Agreement), the Purchaser agrees to pay late payment interest to the Seller ("**Late Payment Interest**") from the due date of the installment until the date the Seller receives the full late payment with interest rate of 0.05%/day (zero point zero five percent per day) on the overdue amount.*

b) Trong trường hợp tổng thời gian Bên mua chậm thanh toán của bất kỳ đợt phải thanh toán nào của Giá bán căn hộ, các khoản thuế, phí, lệ phí, tiền lãi chậm thanh toán và các khoản thanh toán khác (nếu có) theo quy định tại Hợp đồng này vượt quá 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán, Bên bán được thực hiện các quyền sau:

*In the event the total duration of the Purchaser's delay in paying any installment of the Apartment Selling Price, taxes, charges, fees, Late Payment Interest, and other payments (if any) under this Agreement exceeds 90 (ninety) days from the due date, the Seller shall be entitled to exercise the following rights.*

(i) Đơn phương chấm dứt Hợp đồng này bằng một thông báo gửi cho Bên mua,  
*Unilaterally terminate this Agreement by sending a notice to the Purchaser,*

(ii) Chào bán Căn hộ cho một Bên mua mới 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,

*Offer the Apartment for sale to a new purchaser without the Purchaser's consent, provided that the Purchaser must be notified by the Seller at least 05 (five) days in advance*

(iii) Áp dụng mức phạt vi phạm với số tiền tương ứng 20% (hai mươi phần trăm) Giá bán căn hộ chưa bao gồm Thuế GTGT và kinh phí bảo trì,

*Apply a penalty equivalent to 20% (twenty percent) of the Apartment Selling Price, excluding VAT and the Maintenance Fee,*

(iv) Yêu cầu thanh toán tiền lãi chậm thanh toán (nếu có) tính đến ngày Hợp đồng bị chấm dứt mà Bên mua chưa thanh toán cho Bên bán;

*Request payment of Late Payment Interest (if any), up to the date of termination of the Agreement for which the Purchaser has not paid the Seller;*

(v) Thông báo với ngân hàng về việc chấm dứt nghĩa vụ bảo lãnh (đối với Hợp đồng mua bán Căn hộ hình thành trong tương lai và không từ chối bảo lãnh); và

*Notify the bank of the termination of the guarantee obligation (applicable to off-plan apartment sale agreement and the Purchaser does not refuse the bank guarantee); and*

(vi) Yêu cầu bồi thường các chi phí, thiệt hại thực tế phát sinh do bị vi phạm (nếu có) theo quy định của pháp luật.

*Request damages compensation for actual costs and damages incurred due to the breach (if any) in accordance with the law.*

Bên bán sẽ hoàn lại số tiền Bên mua đã thực trả cho Giá bán căn hộ sau khi khấu trừ Tiền lãi chậm thanh toán, phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại Bên mua gây ra theo quy định tại Hợp đồng (nếu có) trong vòng tối đa 180 (một trăm tám mươi) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng hoặc 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên bán ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ với một Bên mua mới, tùy thời điểm nào đến trước, và Bên mua đã bàn giao lại Căn hộ cho Bên bán trong trường hợp các Bên đã hoàn thành việc bàn giao Căn hộ.

*The Seller shall refund the amount actually paid by the Purchaser for the Apartment Selling Price after deducting any Late Payment Interest, penalties, and compensation for damages caused by the Purchaser under this Agreement (if any), within a maximum of 180 (one hundred and eighty) days from the date of Agreement termination or 30 (thirty) days from the date the Seller enters into a new apartment sale agreement with another purchaser, whichever comes first, and the Purchaser has handed over the Apartment to the Seller in the event that the Parties have completed the handover of the Apartment.*

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

*The Parties agree on the method to settle the agreement breach when the Seller delays the Apartment handover to the Purchaser as follows:*

a) Trường hợp Bên mua đã thanh toán Giá bán căn hộ theo tiến độ thanh toán thoả thuận trong Hợp đồng này hoặc đã khắc phục tất cả các vi phạm về nghĩa vụ thanh toán

của Bên mua quy định trong Hợp đồng này (nếu có), mà đến Ngày bàn giao gia hạn Bên bán vẫn chưa bàn giao Căn hộ cho Bên mua, thì Bên bán phải chịu phạt 0,05%/ngày (không phải không năm phần trăm một ngày) trên số tiền Bên mua đã thanh toán cho Giá bán căn hộ kể từ ngày liền sau Ngày bàn giao gia hạn đến ngày Căn hộ đủ điều kiện bàn giao hoặc đến ngày thứ 180 (một trăm tám mươi) kể từ Ngày bàn giao gia hạn, tùy thời điểm nào đến trước.

*In the event that the Purchaser has made payment of the Apartment Selling Price in accordance with the payment schedule agreed under this Agreement, or has remedied all breaches of its payment obligations under this Agreement (if any), but as of the Extended Handover Date, the Seller still fails to hand over the Apartment to the Purchaser, the Seller shall be subject to a penalty of 0.05%/day (zero point zero five percent per day) on the amount paid by the Purchaser for the Apartment Selling Price, calculated from the day immediately following the Extended Handover Date until the date on which the Apartment is eligible for handover or until the 180<sup>th</sup> (the one hundred and eightieth) day from the Extended Handover Date, whichever comes first.*

b) Trường hợp sau 180 (một trăm tám mươi) ngày kể từ Ngày bàn giao gia hạn mà Bên bán vẫn không bàn giao Căn hộ cho Bên mua thì Bên mua có quyền lựa chọn đơn phương chấm dứt Hợp đồng hoặc đồng ý với thời hạn bàn giao mới của Bên bán. Trong vòng 15 (mười lăm) ngày trước ngày hết thời hạn 180 (một trăm tám mươi) ngày nêu trên, Bên bán sẽ gửi đề xuất thời hạn bàn giao mới cho Bên mua. Bên mua có quyền quyết định đơn phương chấm dứt Hợp đồng hoặc đồng ý với thời hạn bàn giao mới của Bên bán trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được đề xuất thời gian bàn giao mới của Bên bán.

*In the event the Seller fails to hand over the Apartment to the Purchaser within 180 (one hundred and eighty) days from the Extended Handover Date, the Purchaser shall have the right to either unilaterally terminate the Agreement or agree to a new handover date proposed by the Seller. Within 15 (fifteen) days prior to the expiration of the aforesaid 180 (one hundred and eighty)-day period, the Seller shall send a proposal for the new handover date to the Purchaser. The Purchaser shall have the right to decide whether to unilaterally terminate the Agreement or agree to the Seller's proposed new handover date within 15 (fifteen) days from the date of receipt of such proposal.*

Trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên mua tuyên bố đơn phương chấm dứt Hợp đồng (“**Ngày chấm dứt**”), Bên bán (và Ngân hàng – đối với Hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai và không từ chối bảo lãnh), sau khi căn trừ Tiền lãi chậm thanh toán, bồi thường thiệt hại Bên mua gây ra theo quy định tại Hợp đồng (nếu có) đã phát sinh theo quy định của Hợp đồng mà Bên mua chưa thanh toán cho Bên bán, tiến hành hoàn trả cho Bên mua toàn bộ các khoản Bên mua đã thanh toán cùng với khoản tiền phạt chậm bàn giao theo quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều 12 Hợp đồng này và

một khoản phạt vi phạm tương đương 20% (hai mươi phần trăm) Giá bán căn hộ chưa bao gồm Thuế GTGT và kinh phí bảo trì đồng thời bồi thường cho Bên mua khoản tiền bồi thường thiệt hại dựa trên thiệt hại thực tế và trực tiếp phát sinh theo quy định của pháp luật (nếu có). Kể từ Ngày chấm dứt, Bên mua chính thức từ bỏ các quyền liên quan đến Căn hộ được quy định tại Hợp đồng này (trừ quyền được nhận các khoản tiền mà Bên bán phải hoàn trả theo quy định tại Điều này), đồng thời, Bên bán có quyền chào bán Căn hộ cho bất cứ Bên mua nào khác, hoặc để ngân hàng định đoạt Căn hộ theo quy định tại Thỏa thuận cấp bảo lãnh giữa Bên bán với ngân hàng (đối với Hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai và không từ chối bảo lãnh).

*Within 30 (thirty) days from the date the Purchaser declares unilateral termination of the Agreement (“**Termination Date**”), the Seller (and the Bank - for off-plan apartment sale Agreement and the Purchaser does not refuse bank guarantee), after offsetting any Late Payment Interest and any compensation for damage (if any) caused accrued under the Agreement that the Purchaser has not paid to the Seller, shall refund to the Purchaser all amounts previously paid by the Purchaser, along with the late handover penalty as stipulated in Point a Clause 2 Article 12 of this Agreement, and a breach penalty equivalent to 20% (twenty percent) of the Apartment Selling Price, excluding VAT and the Maintenance Fee. The Seller shall also compensate the Purchaser for any actual and direct damages incurred in accordance with applicable laws (if any). As of the Termination Date, the Purchaser shall officially waive all rights related to the Apartment as stipulated in this Agreement (except for the right to receive the refunded amounts from the Seller as provided in this Article), and the Seller shall have the right to offer the Apartment for sale to any other purchaser or allow the Bank to dispose of the Apartment in accordance with the guarantee agreement between the Seller and the Bank (for off-plan apartment sale Agreement and the Purchaser does not refuse bank guarantee).*

c) Trường hợp hết thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được đề xuất thời gian bàn giao mới của Bên bán mà Bên bán không nhận được thông báo chấm dứt của Bên mua, Các Bên được hiểu là Bên mua đồng ý gia hạn với thời hạn bàn giao mới của Bên bán.

*In the event that the Seller does not receive a termination notice from the Purchaser within 15 (fifteen) days from the date of receipt of the new handover date proposal, it is agreed that the Purchaser agrees to the new handover date as proposed by the Seller.*

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 Bên bán có quyền áp dụng các quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 12 Hợp đồng này.

*If on the Apartment handover date as notified by the Seller and the Apartment is eligible to be handed over according to the Agreement but the Purchaser does not accept the handover, the Seller shall have the right to apply the provisions in Point b Clause 1 Article 12 of this Agreement.*

4. Ngoài các điều khoản trên, Các Bên thống nhất:

*In addition to the provisions above, the Parties agree that:*

a) Trường hợp Bên mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán, Bên bán có thể áp dụng quy định tại Khoản 1 Điều này để xử lý hoặc gia hạn thời hạn bàn giao Căn hộ tương ứng thời gian Bên mua chậm thanh toán.

*In the event the Purchaser breaches payment obligations, the Seller may apply the provisions of Clause 1 of this Article or extend the Apartment handover timeline equivalent to the duration of the Purchaser's payment delay.*

b) Trường hợp một Bên vi phạm bất kỳ quy định nào của Hợp đồng thì sẽ phải bồi thường toàn bộ thiệt hại cho Bên còn lại, bao gồm cả các khoản thiệt hại của bên thứ ba mà Bên còn lại đó buộc phải bồi thường vì có hành vi vi phạm Hợp đồng của Bên vi phạm.

*In the event that either Party breaches any provision of this Agreement, the breaching Party shall compensate the other Party for all damages incurred, including any losses suffered by third parties that the non-breaching Party is required to compensate as a result of the breaching Party's violation of this Agreement.*

### **Điều 13. Cam kết của các bên**

#### **Article 13. Commitments of the Parties**

1. Bên bán cam kết:

*The Seller commits that:*

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 stated in Article 2 of the Agreement has not been sold to others, not subject to the prohibited transaction cases under 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 thỏa thuận trong Hợp đồng này.

*The Apartment stated in Article 2 of the Agreement is built in accordance with the planning, design and the approved drawings that have been provided to the Purchaser, the quality and building materials are as agreed in this Agreement.*

2. Bên mua cam kết:

*The Purchaser commits that:*

a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn hộ mua;

*The Purchaser has carefully learned about the information of the Apartment;*

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;

*The Purchaser has been provided with copies of papers, documents and necessary information pertaining to the Apartment, has carefully read and understood the terms and conditions of this Agreement and the attached appendices. The Purchaser has studied all the issues that it deems necessary to verify 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 các Bên;

*The money used for buying the Apartment under this Agreement is legal, without any dispute with a third party. The Seller will not be responsible for any dispute relating to the amount that the Purchaser has paid to the Seller under the Agreement. In case of dispute over the amount with which the Purchaser purchases the Apartment, the Agreement will remain in force for the Parties;*

d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên bán yêu cầu theo quy định của pháp luật và Hợp đồng này để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua.

*The Purchaser shall provide the necessary documents as required by the Seller in accordance with the law and this Agreement to conduct the procedures for granting the Certificate to the Purchaser.*

3. Việc ký kết Hợp đồng này giữa Các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.

*The execution of this Agreement between the Parties is entirely voluntary, not coerced 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 Các Bên. Các 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 các Bên.

*In the event that one or more articles, clauses, or points of this Agreement are declared null and void, legally invalid, or unenforceable by a competent State authority*

*under applicable laws, the remaining articles, clauses, and points of this Agreement shall remain in full force and effect between the Parties. The Parties shall agree to amend the articles, clauses, points that are null and void, legally invalid, or unenforceable in accordance with law and in alignment with the will of both Parties;*

5. Các Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp đồng này.

*The Parties undertake to strictly adhere to the Agreement herein.*

6. Để làm rõ, các Bên thống nhất:

*For avoidance of doubt, the Parties agree that:*

a) Trường hợp có sai sót trong việc nhập thông tin, số liệu hoặc sai sót do tính toán trong quá trình làm Hợp đồng, mà Bên bán hoặc Bên mua chứng minh được thông tin, số liệu đó là sai theo các điều khoản điều kiện của Hợp đồng, các phụ lục và/hoặc các văn bản, thỏa thuận liên quan mà các Bên đã ký kết, thống nhất trên thực tế thì Bên kia đồng ý với các số liệu, thông tin được điều chỉnh.

*In case of any errors in data entry, figures, or calculations during the preparation of this Agreement, and either the Seller or the Purchaser can demonstrate that such information or figures are incorrect based on the terms and conditions of the Agreement, its appendices, and/or other relevant documents and agreements mutually signed by the Parties, the other Party shall accept the corrected information and figures.*

b) Bên bán có thể tiến hành việc điều chỉnh, thay đổi nhỏ trong thiết kế, nội thất của Căn hộ với điều kiện là các điều chỉnh, thay đổi đó không làm ảnh hưởng đến công năng sử dụng, kết cấu của các hạng mục chính và việc điều chỉnh, thay đổi này là nhằm mục đích hoàn thiện Căn hộ theo hướng tốt hơn trên cơ sở đảm bảo các quy định của pháp luật hiện hành. Trường hợp việc điều chỉnh, thay đổi được nêu trong Điểm b Khoản 6 Điều này không nhằm mục đích hoàn thiện Căn hộ theo hướng tốt hơn, các Bên sẽ tiến hành thỏa thuận điều chỉnh cho phù hợp.

*The Seller may make minor adjustments or changes to the Apartment's design or interiors, provided that such adjustments or changes do not affect the functionality or structural integrity of the main components, and such adjustments or changes are intended to improve the Apartment on the basis of compliance with applicable laws. If the adjustments or changes mentioned in Point b Clause 6 of this Article are not aimed at improving the Apartment, the Parties shall negotiate appropriate modifications.*

#### **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:

*The Parties unanimously agree that any of the following events will be*

*considered as a Force Majeure Event:*

a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;

*Wars, natural disasters or changes of law by the State;*

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;

*Implementation of a decision issued by competent State authority, or other cases prescribed by law;*

c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;

*Accidents, illnesses which require emergency treatments at medical facilities;*

d) Các trường hợp khác phù hợp quy định của pháp luật.

*Other circumstances as provided for by law.*

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

*All cases of financial hardship alone will not be considered as a case of Force Majeure Event.*

3. Khi xuất hiện một trong các Sự kiện bất khả kháng theo thỏa thuận tại Khoản 1 Điều này thì Bên bị tác động bởi Sự kiện bất khả kháng có nghĩa vụ thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho Bên còn lại biết trong thời hạn 05 (năm) ngày, kể từ ngày xảy ra Sự kiện bất khả kháng (*Bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng*). Việc Bên bị tác động bởi Sự kiện bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp đồng và cũng không phải là cơ sở để Bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp đồng này.

*When a Force Majeure Event as stated in Clause 1 of this Article occurs, the Party affected by the Force Majeure Event shall notify the other Party in writing or in person within a time limit of 05 (five) days from the date the Force Majeure Event occurs (the affected Party must present any document as proof of such Force Majeure Event). The failure of the Party affected by the Force Majeure Event to perform its obligations will not be considered a breach of the obligations under the Agreement and will not be the basis for the other Party to terminate the Agreement.*

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 implementation of the obligations under this Agreement by the parties shall be suspended during the Force Majeure Event. The Parties shall continue to perform their obligations after the Force Majeure Event ends, unless otherwise specified in Point*

*d Clause 1 Article 15 of the Agreement.*

5. Để làm rõ, Các Bên thống nhất Sự kiện bất khả kháng phải đồng thời thỏa mãn yêu cầu sau: (i) sự kiện xảy ra khách quan, không thể lường trước được; (ii) việc đó làm gián đoạn, gây trở ngại hoặc ngăn cản việc thực hiện nghĩa vụ của một Bên và/hoặc Các Bên phát sinh từ Hợp đồng này cũng như việc thực hiện Hợp đồng này; (iii) Các Bên không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép.

*For avoidance of doubts, the Parties agree that a Force Majeure Event must simultaneously satisfy the following conditions: (i) the event occurs objectively and is unforeseeable; (ii) the event disrupts, hinders, or prevents the performance of obligations by one Party or both Parties under this Agreement as well as the execution of this Agreement; (iii) the Parties are unable to remedy the situation despite having taken all necessary and reasonable measures within their capabilities.*

### **Điều 15. Chấm dứt Hợp đồng**

#### **Article 15. Termination**

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

*The Agreement shall be terminated upon the occurrence of one of the following cases:*

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

*The Parties agree to terminate the Agreement in writing. In this case, the Parties shall document in detail the conditions and time to terminate the Agreement;*

b) Bên mua chậm thanh toán Giá bán căn hộ theo thỏa thuận tại Khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng này;

*The Purchaser delays paying the Apartment Selling Price as agreed in Clause 1 Article 12 of the Agreement;*

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

*The Seller delays handover of the Apartment as agreed in Clause 2 Article 12 of the Agreement;*

d) 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 120 (một trăm hai mươi) ngày, kể từ ngày xảy ra Sự kiện bất khả kháng và Các Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này và việc chấm dứt Hợp đồng này không được coi là vi phạm Hợp đồng.

*In the event the Party affected by the Force Majeure Event cannot recover to continue to perform its obligations within a time limit of 120 (one hundred and twenty)*

*days from the date the Force Majeure Event occurs, and the Parties do not have other agreements, then either Party may unilaterally terminate the Agreement and such termination of this Agreement shall not be considered a breach of the Agreement.*

2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Khoản 1 Điều này như sau:

*The consequences of termination under Clause 1 of this Article shall be handled as follows:*

a) Trường hợp chấm dứt theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều này: việc hoàn trả lại Giá bán căn hộ, tính lãi, các khoản phạt và bồi thường ... do Các Bên thỏa thuận cụ thể tại thời điểm chấm dứt;

*In the case of termination under Point a, Clause 1 of this Article: The refund of the Apartment Selling Price, the calculation of interest, penalties and compensation etc. shall be agreed upon by the Parties at the time of termination;*

b) Trường hợp chấm dứt theo quy định tại Điểm b và c Khoản 1 Điều này: việc hoàn trả lại Giá bán căn hộ, tính lãi, các khoản phạt và bồi thường ... theo quy định tại Điều 12 Hợp đồng này;

*In the case of termination under Points b and c, Clause 1 of this Article: The refund of the Apartment Selling Price, the calculation of interest, penalties and compensation etc. shall be in accordance with Article 12 of this Agreement;*

c) Trường hợp chấm dứt theo quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều này: Bên đơn phương chấm dứt Hợp đồng phải gửi thông báo bằng văn bản cho Bên còn lại trước 15 (mười lăm) ngày tính đến ngày dự định chấm dứt. Việc xử lý hậu quả do Sự kiện bất khả kháng thực hiện theo quy định của pháp luật.

*In the case of termination under Point d, Clause 1 of this Article: The Party unilaterally terminating the Agreement shall send written notice to the other Party 15 (fifteen) days prior to the intended termination date. The consequences in case of Force Majeure Event shall be handled in accordance with applicable laws.*

3. Để làm rõ, các Bên thống nhất: ngoài các trường hợp nêu tại Khoản 1 Điều này, Hợp đồng sẽ chấm dứt trong trường hợp từ chối/không bàn giao Căn hộ theo quy định tại Điểm g Khoản 1 Điều 6 Hợp đồng và Bên bán sẽ hoàn trả lại cho Bên mua toàn bộ số tiền mà Bên mua đã thanh toán cho Bên bán.

*For avoidance of doubts, the Parties agree that: In addition to the cases specified in Clause 1 of this Article, the Agreement shall also be terminated in the event of refusal or failure to hand over the Apartment as stipulated in Point g Clause 1 Article 6 of the Agreement, and the Seller shall refund to the Purchaser the total amount previously paid by the Purchaser.*

## **Điều 16. Thông báo**

## **Article 16. Notification**

1. Địa chỉ để các Bên nhận thông báo của Bên kia: theo thông tin của các Bên ghi tại phần đầu của Hợp đồng này.

*Addresses to receive notifications: according to the Parties' details as recorded above in this Agreement.*

2. Hình thức thông báo giữa các Bên: thông qua thư, điện tín, giao trực tiếp, thư điện tử.

*Form of notification between the Parties: via post, telegram, delivery in person, or email.*

3. Bên nhận thông báo (trong trường hợp Bên mua có nhiều người): Bên mua thống nhất người đầu tiên trong danh sách Bên mua tại Hợp đồng này là đại diện nhận thông báo của Bên bán. Mọi thông báo, đề nghị, yêu cầu thanh toán hoặc thư từ giao dịch ... do Bên bán gửi sẽ được xem như là được Bên bán gửi đến Bên mua hoặc từng người trong Bên mua nếu đã gửi đến đúng địa chỉ liên hệ của đại diện Bên mua theo quy định của Hợp đồng này.

*Recipient of notice (in case the Purchaser includes many persons): The Purchaser agrees that the first person named in the Purchaser's list in this Agreement shall act as the representative to receive notices from the Seller. Any notice, request, payment demand, or correspondence etc. sent by the Seller shall be deemed as having been sent to the Purchaser or each person of the Purchaser if it is delivered to the contact address of the Purchaser's representative as stipulated in this Agreement.*

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

*Any notification, request, information, complaint arising concerning this Agreement must be made in writing. The Parties agree that the notification, request, or complaint is deemed to have been received if it has been sent to the correct address, with correct recipient's name, using the right form as agreed in Clauses 1, 2 and 3 of this Article and in the following time:*

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

*On the sending day for delivery in person with the recipient's signature;*

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

*On the day the sender receives the successful delivery notification in case of*

*notification by fax;*

c) Vào Ngày làm việc thứ ba sau ngày gửi, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;

*On the third Working Day after the sending date, from the date of the postmark in case of notification by express mail;*

d) Vào ngày bên gửi đã gửi thành công thông báo, thư từ ... vào đúng địa chỉ thư điện tử bên nhận đã đăng ký tại phần thông tin của Các Bên tại phần đầu của Hợp đồng này.

*On the day the sender successfully sends a notice, letter etc. to the correct email address the recipient has provided in the section of information of the Parties at the beginning of this Agreement.*

Để làm rõ, Các Bên thống nhất: Nếu ngày tương ứng rơi vào ngày Chủ nhật hoặc ngày lễ của Việt Nam, các thông báo, đề nghị, yêu cầu thanh toán hoặc thư từ giao dịch ... nói trên sẽ được xem là được bên kia nhận vào Ngày làm việc tiếp theo.

*For avoidance of doubts, the Parties agree that: If a day falls on a Sunday or a holiday in Vietnam, the above notices, proposals, payment requests or transaction documents ... will be deemed to be received by the other Party on the next Working Day.*

5. Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị 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 shall notify each other in writing if there is any proposed change of address, form and the recipient's name; if the changes have been made to the address, form or the recipient's name but the changing Party does not notify the other Party, then the sender of the notification shall not be held accountable when the changing Party fails to receive such notification.*

## **Điều 17. Các thỏa thuận khác**

### ***Article 17. Miscellaneous***

1. Các Bên thỏa thuận về việc đăng ký quyền sở hữu cho Bên mua như sau:

*The Parties agree on the registration of ownership for the Purchaser as follows:*

a) Bên bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên mua về việc nộp các giấy tờ liên quan theo quy định của pháp luật và yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để Bên bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua. Trong thời hạn theo thông báo của Bên bán về việc nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận, Bên mua có trách nhiệm nộp đầy đủ hồ sơ theo quy định của pháp luật và yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để Bên bán làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận.

*The Seller shall serve a written notice on the Purchaser regarding the submission of relevant documents as required by law and the competent State authority, so that the Seller may carry out the procedures to apply for the Certificate on behalf of the Purchaser. Within the period specified in the Seller's notice regarding the submission of application documents, the Purchaser shall fully submit all documents as required by law and the competent State authority, enabling the Seller to proceed with the application for the Certificate.*

b) Sau khi Bên bán đã nộp đầy đủ bộ hồ sơ hợp lệ, thời hạn được cấp Giấy chứng nhận được căn cứ theo quy định của pháp luật và tùy thuộc sự xét duyệt của cơ quan thẩm quyền, cũng như việc chấp hành các quy định và thực hiện nghĩa vụ tài chính của Bên mua.

*Once the Seller has submitted a complete and valid application dossier, the issuance date of the Certificate shall be in accordance with applicable laws and subject to the review process of the competent State authority, as well as the Purchaser's compliance with regulations and fulfilment of financial obligations.*

c) Vào ngày ký của Hợp đồng này, Bên mua xác nhận với Bên bán rằng Bên mua đủ điều kiện được sở hữu Căn hộ theo quy định của pháp luật Việt Nam. Bên mua đồng ý rằng Bên bán sẽ không có bất cứ nghĩa vụ hoặc trách nhiệm nào nếu Bên mua không đủ điều kiện để sở hữu nhà ở tại thời điểm Bên bán tiến hành thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận, dù là hệ quả của một thay đổi về luật hoặc bất cứ lý do nào khác, trừ trường hợp do lỗi của Bên bán. Trường hợp này, trong vòng 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày Bên bán yêu cầu, Bên mua phải tiến hành chuyển nhượng Hợp đồng lại cho bên khác đủ điều kiện sở hữu. Quá thời hạn này, Bên bán có quyền yêu cầu Bên mua thanh toán đợt cuối trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ thời điểm kết thúc thời hạn nêu trên. Để rõ ràng, Bên bán không có trách nhiệm thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua hay bên nhận chuyển nhượng của Bên mua trong trường hợp này.

*On the Signing Date of this Agreement, the Purchaser confirms to the Seller that the Purchaser meets all conditions to own the Apartment in accordance with the laws of Vietnam. The Purchaser agrees that the Seller shall not bear any obligation or liability in the event that the Purchaser fails to meet conditions to own residential property at the time the Seller carries out the procedures for applying for the Certificate, regardless of whether such ineligibility results from operation of law or any other reason, except due to the Seller's fault. In such a case, within ninety (90) days from the date of the Seller's request, the Purchaser must assign the Agreement to another party who is eligible to own the property. Upon expiration of this period, the Seller shall have the right to request the Purchaser to make the last payment within 30 (thirty) days from the end of the aforementioned period. For the avoidance of doubt, the Seller shall have no obligation to carry out the procedures for issuance of the Certificate to the Purchaser or the*

*Purchaser's transferee in this case.*

d) Bên mua cam kết phối hợp với Bên bán trong việc tiến hành xin cấp Giấy chứng nhận đối với Căn hộ, bao gồm các công việc như:

*The Purchaser undertakes to cooperate with the Seller in the procedures for applying for the Certificate of ownership of the Apartment, including but not limited to:*

- Đảm bảo có đủ tư cách pháp lý để ký kết, thực hiện Hợp đồng này và trong suốt quá trình làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận;

*Ensuring legal capacity to enter into and perform this Agreement and throughout the process of applying for the Certificate;*

- Cung cấp đầy đủ và đúng hạn các giấy tờ của hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

*Providing all required documents for the application dossier in full and on time, as requested by competent State authority;*

- Hiện diện đúng thời gian, địa điểm theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền như được Bên bán thông báo để thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận theo đúng quy định của pháp luật;

*Appearing at the designated time and location as notified by the Seller, in accordance with the requirements of competent State authority, to complete the procedures for applying for the Certificate;*

- Nộp các chi phí, lệ phí, thuế theo quy định của Nhà nước liên quan đến việc xin cấp Giấy chứng nhận tại thời điểm nhận bàn giao Căn hộ.

*Paying all costs, fees, and taxes as prescribed by the State related to the application for the Certificate at the time of Apartment handover.*

e) Trong quá trình Bên bán tiến hành thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận tại cơ quan có thẩm quyền, Bên mua có nghĩa vụ hoàn thiện hồ sơ, giấy tờ, thuế, phí, lệ phí trước bạ theo quy định của pháp luật và yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền như được thông báo bởi Bên bán. Trường hợp Bên mua chậm hoàn thiện hồ sơ, giấy tờ, nghĩa vụ tài chính dẫn đến quá trình cấp Giấy chứng nhận cho Căn hộ bị kéo dài thì Bên mua có trách nhiệm thanh toán một khoản lãi phạt tính trên số tiền thanh toán đợt cuối với lãi suất là 0,05%/ngày (không phải không năm phần trăm một ngày) tính từ ngày đến hạn theo thông báo của Bên bán cho đến ngày hoàn thành.

*During the time the Seller carries out the procedures for applying for the Certificate, the Purchaser must prepare the application dossier and documents, pay taxes, fees, and registration fees as stipulated by law and according to the requirements of the competent State authority, as notified by the Seller. In the event the Purchaser delays the preparation of documents or the fulfillment of financial obligations, resulting in a prolonged issuance process of the Certificate, the Purchaser shall be liable to pay*

*a penalty interest on the last payment at a rate of 0.05%/day (zero point zero five percent per day) calculated from the due date as notified by the Seller until the date of completion.*

f) Trường hợp đã hết thời hạn theo thông báo của Bên bán về việc nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận, nếu Bên mua không hoàn thiện hoặc không nộp đầy đủ các hồ sơ, giấy tờ, lệ phí trước bạ, các loại thuế, phí để thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận, Bên mua đồng ý tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Điểm h Khoản 2 Điều 5 Hợp đồng. Trường hợp này, Bên mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên bán số tiền đợt cuối theo đúng quy định tại Hợp đồng này tại thời điểm:

*Upon expiry of the period specified in the Seller's notice for submitting the application for the Certificate, if the Purchaser fails to complete or submit all required documents, fails to pay registration fees, taxes, and charges necessary for the application process, the Purchaser agrees to undertake the procedures for applying for the Certificate by itself according to Point h Clause 2 Article 5 of the Agreement. In this case, the Purchaser shall be obligated to make the last payment installment to the Seller in accordance with this Agreement at the time:*

- Bên bán cung cấp đầy đủ hồ sơ cần thiết của Căn hộ để Bên mua tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận; hoặc

*The Seller provides all necessary documents related to the Apartment for the Purchaser to carry out the procedures for applying for the Certificate; or*

- Bên bán đã thông báo cho Bên mua lên hoàn thiện hoặc nhận hồ sơ để làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận nhưng quá 05 (năm) ngày theo thời hạn của thông báo mà Bên mua không thực hiện.

*The Seller has notified the Purchaser to complete or collect the documents of application for the Certificate, but the Purchaser fails to do so within five (05) days from the deadline stated in the notice.*

Nếu Bên mua chậm thanh toán khoản tiền theo quy định tại Khoản này thì quyền và nghĩa vụ của Các Bên được giải quyết theo thỏa thuận tại Khoản 1 Điều 12 Hợp đồng này.

*If the Purchaser delays payment of the amount specified in this Clause, the rights and obligations of the Parties shall be settled in accordance with Clause 1 Article 12 of this Agreement.*

g) Sau khi Giấy chứng nhận được cấp, Bên bán giao cho Bên mua, hoặc bên do Bên mua ủy quyền hợp pháp, bản chính Giấy chứng nhận, nếu Bên mua đã hoàn tất mọi nghĩa vụ đến hạn theo Hợp đồng.

*Once the Certificate is issued, the Seller shall deliver the original Certificate to the Purchaser or to a legally authorised representative of the Purchaser, provided that*

*the Purchaser has fulfilled all due obligations under the Agreement.*

2. Các Bên thống nhất rằng Chủ đầu tư được quyền tự mình tổ chức thực hiện hoặc lựa chọn ký Hợp đồng với Đơn vị quản lý vận hành đủ năng lực để có thể thực hiện việc quản lý vận hành Dự án và/hoặc Nhà chung cư ở mức độ cao cấp mà Chủ đầu tư đã cam kết với Bên mua. Trường hợp Chủ đầu tư lựa chọn việc ký kết Hợp đồng quản lý vận hành với Đơn vị quản lý vận hành, Bên mua cam kết tạo điều kiện tối đa cho Chủ đầu tư và Đơn vị quản lý vận hành đó thực hiện công việc của mình, bao gồm cả việc tuân thủ các yêu cầu liên quan tới việc sử dụng Căn hộ đảm bảo tiêu chuẩn dịch vụ mà Đơn vị quản lý vận hành áp dụng. Bên mua không được thực hiện bất kỳ hành vi nào (trực tiếp hoặc gián tiếp) gây cản trở việc duy trì hiệu lực và thực hiện Hợp đồng quản lý vận hành ký giữa Chủ đầu tư và Đơn vị quản lý vận hành.

*The Parties agree that the Investor shall have the right to either directly organise and carry out the management and operation of the Apartment Building, or select and enter into a management agreement with an Apartment Building Management and Operation Unit that is duly qualified to provide the high-end management and operation services as committed by the Investor to the Purchaser. In the event that the Investor engages an Apartment Building Management and Operation Unit, the Purchaser undertakes to fully cooperate with the Investor and such Apartment Building Management and Operation Unit in performing their tasks, including complying with all requirements relating to the use of the Apartment to ensure the service standards applied by such Apartment Building Management and Operation Unit. The Purchaser shall not engage in any act (directly or indirectly) that obstructs or adversely affects the validity or performance of the management agreement executed between the Investor and the Apartment Building Management and Operation Unit.*

### **Điều 18. Giải quyết tranh chấp**

#### **Article 18. Dispute Resolution**

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

*In case of disputes over the contents of this Agreement, the Parties shall negotiate to resolve the disputes. Within sixty (60) days from the date one Party serves written notice on the other Party regarding a dispute that cannot be resolved through negotiation, either Party shall have the right to request the competent court to resolve the dispute in accordance with the laws of Vietnam.*

### **Điều 19. Hiệu lực của Hợp đồng**

### ***Article 19. Effect of the Agreement***

1. Hợp đồng này có hiệu lực từ ngày ký và hết hiệu lực khi các Bên hoàn tất các nghĩa vụ được quy định trong Hợp đồng hoặc các trường hợp chấm dứt theo quy định tại Hợp đồng này, trừ nghĩa vụ bảo hành và đảm bảo tính pháp lý của Căn hộ của Bên bán, nghĩa vụ thực hiện đúng mục đích sử dụng của Căn hộ, nghĩa vụ liên quan tới đảm bảo vận hành Nhà chung cư, nghĩa vụ tuân thủ Bản nội quy quản lý nhà chung cư của Bên mua theo Phụ lục 04 của Hợp đồng này và các quyền và nghĩa vụ của Các Bên liên quan tới bồi thường thiệt hại, bảo mật thông tin và giải quyết tranh chấp.

*This Agreement shall take effect from the signing date and shall terminate upon the Parties' completion of all obligations stipulated herein or upon the occurrence of any termination events as provided in this Agreement, except for the Seller's obligations relating to the warranty and legal validity of the Apartment; the Purchaser's obligations to use the Apartment for the proper purposes; the obligations relating to ensuring the operation of the Apartment Building; the Purchaser's obligation to comply with the Apartment Building Management Regulations under Appendix 04 of the Agreement; and the Parties' rights and obligations relating to damage compensation, confidentiality, and dispute resolution.*

2. Hợp đồng này có 19 Điều, được lập thành 04 (bốn) bản gốc song ngữ tiếng Việt và tiếng Anh, mỗi bản đều có giá trị pháp lý như nhau. Trường hợp có sự mâu thuẫn giữa tiếng Việt và tiếng Anh, nội dung tiếng Việt được ưu tiên áp dụng. 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.

*This Agreement consists of 19 Articles and is made in 04 (four) original bilingual copies in Vietnamese and English, each of which has the same legal validity. In the event of any inconsistency between the Vietnamese version and the English version, the Vietnamese version shall prevail. The Purchaser shall retain 01 (one) copy, and the Seller shall retain 03 (three) copies for the purposes of record-keeping, tax, fee, and charge declarations and payments, as well as for carrying out the procedures for issuance of the Certificate to the Purchaser.*

3. Kèm theo Hợp đồng này là 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Nhà chung cư có Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này đã được phê duyệt, 01 (một) Bản nội quy nhà chung cư, 01 (một) bản Danh mục vật liệu xây dựng Căn hộ - Bảng tiêu chuẩn bàn giao.

*Attached to this Agreement are: 01 (one) layout drawing of the Apartment; 01 (one) layout drawing of the floor containing the Apartment; 01 (one) layout drawing of the Apartment Building hosting the Apartment as approved and specified in Article 2 of the Agreement; 01 (one) copy of the Apartment Building Regulations; and 01 (one) list*

*of construction materials for the Apartment – Handover standards table.*

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

*All Appendix and any amendments or supplements as agreed by the Parties shall constitute an integral part of this Agreement and be legally binding on the Parties.*

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

*In the event the Parties agree to amend the contents of this Agreement, that amendment must be made in writing and signed by the Parties.*

**BÊN MUA**  
**PURCHASER**

**BÊN BÁN**  
**SELLER**

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

*(Sign and write full name; if an  
organization, affix the official seal)*

## PHỤ LỤC 01

### APPENDIX 01

#### PHẦN A: MÔ TẢ CĂN HỘ, PHẦN SỞ HỮU RIÊNG, PHẦN SỞ HỮU CHUNG *PART A: DESCRIPTION OF THE APARTMENT, PRIVATE AREAS, COMMON AREAS*

##### 1. Đặc điểm của Căn hộ:

###### *Features of the Apartment*

a) Căn hộ số: ... - mã kinh doanh: ... (có thể thay đổi khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp số nhà nhưng trong mọi trường hợp không làm thay đổi vị trí Căn hộ trên thực tế);

*The Apartment No.: ... - commercial code: ... (subject to change upon issuance of the house number by competent State authority, but in any cases the actual location of the Apartment will not change);*

Thuộc tầng ..., Tòa ..., ô quy hoạch số A1, dự án Khu trung tâm dịch vụ công cộng (ký hiệu A.1) và khu bãi đậu xe (ký hiệu S.2) thuộc dự án Khu công viên văn hóa và đô thị thành phố Đà Lạt, có tên thương mại là “HAUS Đà Lạt” tại Phường 2, Thành phố Đà Lạt (nay là Phường Xuân Hương - Đà Lạt), Tỉnh Lâm Đồng.

*Floor ..., Building ... in the lot No. A1, the Public Service Center (marked as A.1) and the Parking Lot Area (marked as S.2) of the Da Lat City Cultural Park and Urban Area Project with the commercial name “HAUS Da Lat” located in Ward 2, Da Lat City (currently Xuan Huong - Da Lat Ward), Lam Dong Province.*

b) Diện tích sử dụng Căn hộ: ... m<sup>2</sup>

*Usable Floor Area of the Apartment: ... m<sup>2</sup>*

c) Diện tích sàn xây dựng căn hộ: ... m<sup>2</sup>

*Apartment Construction Floor Area: ... m<sup>2</sup>*

d) Mục đích sử dụng Căn hộ: để ở.

*Use purpose of the Apartment: for residential purpose.*

e) Năm hoàn thành xây dựng: theo Phụ lục 03 đính kèm Hợp đồng này.

*Year of completion of construction: As per Appendix 03 to this Agreement.*

f) Phần diện tích khác được mua cùng với Căn hộ (như chỗ để xe, diện tích sàn thương mại, dịch vụ, ...) (nếu có): không.

*Other areas purchased together with the apartment (such as parking spaces, commercial and services floor area, etc.) (if any): none.*

g) Đặc điểm Căn hộ: Căn hộ được xây dựng và bàn giao theo Bảng tiêu chuẩn bàn

giao và bản vẽ Căn hộ theo Phụ lục 01 đính kèm Hợp đồng này.

*Apartment features: The Apartment is constructed and handed over in accordance with the Handover standards table and the layout drawing provided in Appendix 01 hereof.*

h) Giấy tờ pháp lý của Căn hộ:

*Legal documents of the Apartment:*

– Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH546602 do Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 23/10/2017;

*Land documents and records: Certificate of land use rights and ownership of land-attached assets No. CH546602 issued by the Department of Natural Resources and Environment of Lam Dong Province on 23 October 2017;*

– Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng: Giấy phép xây dựng số 03/GPXD do Sở Xây dựng Tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 23/01/2025;

*Construction documents and records: Construction Permit No. 03/GPXD issued by the Department of Construction of Lam Dong Province on 23 January 2025;*

– Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư Dự án: Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, mã số dự án: 3574747772 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lâm Đồng cấp;

*Project investment documents and records: Investment Registration Certificate, Project Code: 3574747772, issued by the Department of Planning and Investment of Lam Dong Province;*

i) Giấy tờ pháp lý đối với Căn hộ hình thành trong tương lai:

*Legal documents for off-plan Apartment:*

– Thỏa thuận cấp bảo lãnh về nhà ở hình thành trong tương lai số MMD20241855133/TTBL ngày 19/11/2024 giữa Bên bán và Ngân hàng thương mại cổ phần Kỹ thương Việt Nam (Không áp dụng trong trường hợp Bên Mua lựa chọn không có bảo lãnh);

*Bank guarantee agreement for off-plan apartments No. MMD20241855133/TTBL dated 19 November 2024 between the Seller and Vietnam Technological and Commercial Joint Stock Bank (This shall not apply in the case where the Purchaser chooses not to have a guarantee);*

– Thông báo số 3888/SXD-QLN ngày 28/11/2025 của Sở Xây dựng Tỉnh Lâm Đồng về việc thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh.

*Notice No.388/SXD-QLN dated 28 November 2025 issued by the Department of Construction of Lam Dong Province regarding off-plan apartments being eligible for*

*being put into business.*

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

*Features of the land of the Apartment Building having the Apartment are defined in Clause 1 of this Article:*

a) Thửa đất số: 318;

*Land parcel No.: 318;*

b) Tờ bản đồ số: 19 do Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Lâm Đồng lập;

*Map sheet No.: 19 drawn up by the Department of Natural Resources and Environment of Lam Dong Province;*

c) Giấy chứng nhận số: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH546602 do Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 23/10/2017;

*Certificate No.: Certificate of land use rights and ownership of land-attached assets No. CH546602 issued by the Department of Natural Resources and Environment of Lam Dong Province on 23 October 2017;*

d) Diện tích đất sử dụng chung: 8.160 m<sup>2</sup>.

*Common use land area: 8.160 m<sup>2</sup>.*

3. Phần sở hữu và sử dụng riêng, phần sở hữu và sử dụng chung của các Bên:

*Privately owned area and commonly owned area of the Parties:*

3.1 Phần sở hữu riêng của Bên mua:

*Private Areas of the Purchaser:*

a) Phần diện tích bên trong Căn hộ bao gồm cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn hộ đó;

*The inside area of the Apartment, including the balcony and loggia attached to the Apartment;*

b) Phần diện tích khác trong Nhà chung cư được công nhận là sở hữu riêng cho Bên mua (nếu có);

*Other areas within the Apartment Building recognized as privately owned by the Purchaser (if any);*

c) Hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ hoặc gắn liền với phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng; và

*Technical equipment of private use connected to the Apartment or to other areas of private ownership; and*

d) Các trang thiết bị, vật tư, đồ dùng kèm theo bên trong Căn hộ tại thời điểm bàn giao.

*Equipment, materials, and furnishings included in the Apartment at the time of handover.*

3.2 Phần sở hữu riêng của Bên bán theo thiết kế Dự án đã được phê duyệt:

*Private Areas of the Seller according to the approved design of the Project:*

a) Cửa hàng, ki ốt, siêu thị, văn phòng và khu thương mại tại Khu căn hộ;

*Shops, kiosks, supermarkets, offices, and commercial zones within the Apartment Area;*

b) Phòng, hoặc tòa nhà câu lạc bộ tại Khu căn hộ;

*Club rooms or club houses within the Apartment Area;*

c) Bể bơi, sân thể thao (nếu có);

*Swimming pools and sports courts (if any);*

d) Khu vực thương mại, dịch vụ, nhà trẻ ... chưa bán tại Khu căn hộ;

*Unsold commercial, service, childcare areas etc. within the Apartment Area;*

e) Tầng hầm và toàn bộ khu vực đỗ xe trong tầng hầm (trừ các vị trí để xe đã bán (nếu có); các vị trí để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho các Chủ sở hữu nhà chung cư, Người sử dụng nhà chung cư và các diện tích khác thuộc sở hữu chung theo quy định của pháp luật);

*Basement and all parking spaces within the basement (excluding parking spaces already sold (if any); parking spaces for bicycles, vehicles of disabled people, two-wheeled and three-wheeled motor vehicles for Apartment Building Owners, Apartment Building Users, and other areas classified as common ownership under applicable laws);*

f) Chỗ để xe trên mặt đất nằm trong khu đất của Dự án;

*Ground-level parking spaces within the Project site;*

g) Các Căn hộ chưa bán;

*Unsold Apartments;*

h) Hệ thống các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên bán;

*Technical equipment systems of private use attached to areas under the Seller's private ownership;*

i) Các phần diện tích khác không thuộc sở hữu chung theo quy định pháp luật và thỏa thuận tại Hợp đồng này mà Bên bán có văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận rõ thuộc quyền sở hữu riêng của Bên bán.

*Other areas not classified as common ownership under applicable laws and as agreed in this Agreement, for which the Seller has obtained written confirmation from competent State authority clearly stating that such areas are under the Seller's private*

ownership.

### 3.3 Phần sở hữu chung của Nhà chung cư:

#### *Common Areas of the Apartment Building:*

Sở hữu chung được hiểu là quyền sở hữu để sử dụng chung. Trước khi Bên bán chuyển giao các công trình thuộc diện phải bàn giao cho các cơ quan có thẩm quyền theo quy định về chuyển giao công trình hạ tầng kỹ thuật và trước khi Hội nghị nhà chung cư được tổ chức, tất cả các công trình này sẽ được Bên bán quản lý, nhưng vẫn đảm bảo quyền được sử dụng bình thường của các Bên mua. Các hạng mục thuộc quyền sở hữu chung bao gồm:

*Common ownership is construed as the ownership for shared use. Prior to the Seller handing over the works that are subject to transfer to competent authorities in accordance with regulations on transfer of technical infrastructure works, and before the Apartment Building Meeting is convened, all such works shall be managed by the Seller while still ensuring the Purchaser's right to normal use. The work items under common ownership include:*

a) Phần diện tích còn lại của Nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng; nhà sinh hoạt cộng đồng của Nhà chung cư; hành lang, sảnh đón khách; chỗ để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho các Chủ sở hữu nhà chung cư, Người sử dụng nhà chung cư;

*The remaining areas of the Apartment Building not classified as private ownership; the Apartment Building's community room; corridors and reception lobby; parking spaces for bicycles, vehicles of disabled people, two-wheeled and three-wheeled motor vehicles for Apartment Building Owners, Apartment Building Users;*

b) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong Nhà chung cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các Căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp gas, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của Chủ sở hữu nhà chung cư;

*Space and system of load-bearing structures and technical equipment commonly used in the Apartment Building including frames, columns, load-bearing walls, house surrounding walls, partitioning walls between apartments, terrace, corridor, stairs, elevator, escape route, litter box, technical box, power supply system, water supply, gas station, communication system, radio and television, water drainage, septic tanks, lightning rods, fire-extinguishers and other parts not belonging to the ownership of Apartment Building Owners;*

c) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với Nhà chung cư đó,

trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho nhà nước hoặc giao cho Chủ đầu tư quản lý theo nội dung Dự án đã được phê duyệt;

*Outer technical infrastructure is connected to the such Apartment Building, except for technical infrastructure used for public purposes or subject to handover to the State or the Investor for management according to the approved contents of the Project;*

d) Các công trình công cộng trong khu vực Nhà chung cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung Dự án đã được duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung của Dự án được phê duyệt (trừ những phần được xác định là sở hữu riêng của Bên bán).

*Public works in Apartment Building areas which are not subject to construction investment for business or must be handed over to the State according to the approved contents of the Project, include common yard, flower garden and park and other works defined in the approved contents of the Project (excluding areas determined as privately owned by the Seller).*

**PHẦN B**

***PART B***

**BẢNG TIÊU CHUẨN BÀN GIAO VÀ BẢN VẼ CĂN HỘ**  
***HANDOVER STANDARDS TABLE AND APARTMENT DRAWINGS***

(Theo bảng và bản vẽ đính kèm)

*(According to the attached table and drawings)*

## PHỤ LỤC 02

### APPENDIX 02

#### GIÁ BÁN CĂN HỘ, TIỀN ĐỘ VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN THE APARTMENT SELLING PRICE, PAYMENT METHOD AND SCHEDULE

##### 1. Đơn giá và Giá bán căn hộ:

###### *Unit Price and Apartment Selling Price:*

1.1 Đơn giá (không bao gồm Thuế GTGT): .. VNĐ/m<sup>2</sup>

*Unit Price (excluding VAT): ... VND/m<sup>2</sup>*

1.2 Giá bán căn hộ được tính theo công thức lấy Đơn giá 01m<sup>2</sup> Diện tích sử dụng căn hộ (x) với Diện tích sử dụng căn hộ.

*The Apartment Selling Price is calculated according to the formula of the unit price per 01 (one) m<sup>2</sup> multiplying by (x) the Usable Floor Area of the Apartment.*

Theo đó, Giá bán căn hộ là: ... VNĐ/m<sup>2</sup> (x) ... m<sup>2</sup> = ... VNĐ

(Bằng chữ: ...)

*Accordingly, the Apartment Selling Price is: ... VND/m<sup>2</sup> (x) ... m<sup>2</sup> = ... VND*

(In words: ...)

Giá bán căn hộ đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, giá trị đầu tư thiết kế, xây dựng cơ sở hạ tầng, xây dựng Căn hộ theo điều kiện bàn giao thỏa thuận tại phần B Phụ lục 01 Hợp đồng, Thuế GTGT và kinh phí bảo trì. Cụ thể như sau:

*The Apartment Selling Price includes the value of land use rights, the value of investment in design, construction of infrastructure, construction of the Apartment according to the agreed handover conditions in Part B of Appendix 01 of the Agreement, VAT and Maintenance Fee. Specifically as follows:*

Giá bán chưa bao gồm Thuế GTGT (đã bao gồm quyền sử dụng đất): ... VNĐ

*The Net Selling Price does not include VAT (including land use rights):* ... VNĐ

Thuế GTGT (khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật): ... VNĐ

*VAT (this tax is not calculated on the land use money paid to the State according to the provisions of law):* ... VNĐ

Kinh phí bảo trì tương đương 02% Giá bán chưa bao gồm Thuế GTGT: ... VNĐ

Maintenance Fee equivalent to 02% of the Net Selling Price excluding VAT:

... VND

## 2. Tiến độ thanh toán:

### Payment schedule:

<b>Đợt</b> <i>Installment</i>	<b>Ngày thanh toán</b> <i>Payment date</i>	<b>Tỷ lệ thanh toán</b> <i>Payment rate</i>
Đợt 01 <i>1<sup>st</sup> Installment</i>	Tại thời điểm ký Hợp đồng <i>At the time of signing the Agreement</i>	30% Giá bán căn hộ (đã bao gồm Thuế GTGT) <i>30% of the Apartment Selling Price (including VAT)</i>
Lần ... <i>... Installment</i>	Không muộn hơn ngày ... <i>No later than ...</i>	...% Giá bán căn hộ (đã bao gồm Thuế GTGT) <i>...% of the Apartment Selling Price (including VAT)</i>
Đợt ... <i>... Installment</i>	Vào ngày theo Thông báo bàn giao của Bên bán <i>On the date of the Seller's Handover Notice</i>	25% Giá bán căn hộ (đã bao gồm Thuế GTGT) + 100% kinh phí bảo trì + Thuế GTGT của 05% Giá bán căn hộ còn lại <i>25% of the Apartment Selling Price (including VAT) + 100% Maintenance Fee + VAT of the remaining 05% of the Apartment Selling Price</i>
Đợt ... (“ <b>Đợt thanh toán cuối cùng</b> ”) ... <i>Installment (“Last Installment”)</i>	Theo thông báo nhận Giấy chứng nhận của Bên bán hoặc thời điểm được xác định Bên mua tự làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Hợp đồng, tùy thời điểm nào đến trước. <i>According to the Seller's notice of receiving the Certificate or at the time determined for the Purchaser to carry out the procedures for obtaining the Certificate in accordance with the Agreement, whichever occurs earlier.</i>	05% Giá bán căn hộ (không bao gồm Thuế GTGT) <i>05% of the Apartment Selling Price (excluding VAT)</i>

***Lưu ý/Note:***

– Khoản đặt cọc (nếu có) sẽ được khấu trừ vào đợt thanh toán đầu tiên (lần 1) hoặc các đợt tiếp theo (nếu còn thừa);

*The deposit (if any) will be deducted from the first installment (1st installment) or the following installments (if there is any remainder);*

– Vào ngày theo Thông báo bàn giao của Bên bán, ngoài khoản thanh toán để nhận bàn giao, Bên mua có trách nhiệm thanh toán thêm khoản Kinh phí bảo trì tương ứng 02% Giá bán căn hộ (không bao gồm Thuế GTGT) và khoản lệ phí trước bạ và chi phí xin cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật.

*On the date of the Seller's Handover Notice, in addition to the payment for handover, the Purchaser is responsible for paying the Maintenance Fee equivalent to 02% of the Apartment Selling Price (excluding VAT) and the registration fee and the cost of applying for a Certificate as prescribed by law.*

**3. Thông tin tài khoản của Bên bán:**

***The Seller's account information***

- Tên tài khoản/*Account name*: Công ty CP Đầu tư – Xây dựng – Thương mại Dalat Land/*Dalat Land investment construction trading joint stock company*
- Số tài khoản/*Account number*: 552233
- Tại ngân hàng/*At the bank*: TMCP Kỹ Thương Việt Nam/*Vietnam Technological and Commercial Joint Stock Bank*
- Swift Code: VTCBVNVX

**4. Thông tin tài khoản kinh phí bảo trì:**

***Maintenance Fee account information:***

- Tên tài khoản/*Account name*: Công ty CP Đầu tư – Xây dựng – Thương mại Dalat land/*Dalat land investment construction trading joint stock company*
- Số tài khoản/*Account number*: 221133
- Kỳ hạn gửi tiền/*Deposit term*: tối thiểu 01 tháng và lãi được nhập gốc/*at least 01 month and interest shall be capitalized*
- Tại ngân hàng/*At the bank*: TMCP Kỹ Thương Việt Nam/*Vietnam Technological and Commercial Joint Stock Bank*
- Swift Code: VTCBVNVX

## PHỤ LỤC 03

### APPENDIX 03

#### TIẾN ĐỘ XÂY DỰNG VÀ BÀN GIAO CĂN HỘ

#### CONSTRUCTION PROGRESS AND APARTMENT HANDOVER

1. Thời hạn bàn giao Căn hộ (Ngày bàn giao dự kiến): ngày ... tháng ... năm ...

*Apartment handover deadline (Expected Handover Date): ...*

Việc bàn giao Căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại Khoản này, nhưng không được chậm quá 120 (một trăm hai mươi) ngày, kể từ Ngày bàn giao dự kiến. Bên bán phải có văn bản thông báo cho Bên mua biết lý do chậm bàn giao Căn hộ. Trước ngày bàn giao dự kiến tối thiểu là 05 (năm) ngày, Bên bán phải gửi Thông báo bàn giao cho Bên mua.

*Apartment handover may be earlier or later than the time specified in this Clause, but must not be later than 120 (one hundred and twenty) days from the Expected Handover Date. The Seller must notify the Purchaser in writing of the reason for the delay in handing over the Apartment. At least 05 (five) days before the Expected Handover Date, the Seller must send a Handover Notice to the Purchaser.*

2. Tiến độ xây dựng cơ bản (dự kiến):

*Basic construction progress (expected):*

- Giai đoạn 1: Tháng ...: hoàn thành phần tầng hầm;

*Stage 1: ...: completing the basement;*

- Giai đoạn 2: ...: cất nóc;

*Stage 2: ...: topping out;*

- Giai đoạn 3: ...: hoàn thiện và bắt đầu bàn giao.

*Stage 3: ...: completing and starting handover.*

**PHỤ LỤC 04**

**APPENDIX 04**

**BẢN NỘI QUY NHÀ CHUNG CƯ**

**APARTMENT BUILDING REGULATIONS**

**PHẦN A: QUY ĐỊNH VỀ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ**

**PART A: REGULATIONS ON USE OF THE APARTMENT BUILDING**

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

***Article 1. Regulations for owners, users, 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 và Bản nội quy nhà chung cư này.

*Apartment Building Owners must strictly comply with the Regulations on management and use of apartment buildings issued by the Ministry of Construction and the Apartment Building Regulations.*

2. Khách ra vào Nhà chung cư phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quầy lễ tân 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. Đối với khu vực dành cho văn phòng, dịch vụ, thương mại thì không cần phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân này.

*Guests entering and leaving the Apartment Building must register, present identification documents at the reception desk or at the security team booth and must comply with the instructions of the receptionist or security guard of the Apartment Building. In case of necessity, the receptionist or security guard of the Apartment Building may keep the identification documents of guests entering and leaving the Apartment Building to serve the purpose of controlling the security and safety of the Apartment Building. For areas reserved for offices, services, and commerce, there is no need to register or present this identification document.*

3. Người đến tạm trú tại Căn hộ phải đăng ký danh sách người tạm trú với quầy lễ tân; đăng ký tạm trú tại cơ quan công an cấp phường, xã sở tại theo quy định.

*People temporarily residing in the Apartment must register a list of temporary residents with the reception desk; register temporary residence at the local ward or commune police agency according to regulations.*

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 do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy nhà chung cư này.

*Apartment Users and temporary residents must be responsible before the law for violations of the Regulations on management and use of common housing issued by the Ministry of Construction and the Apartment Building Regulations.*

## **Điều 2. Các hành vi bị nghiêm cấm trong việc sử dụng Nhà chung cư**

### **Article 2. Prohibited acts in the use of Apartment Building**

1. Gây mất an ninh, trật tự, nói tục, chửi bậy, sử dụng truyền thanh, truyền hình hoặc các thiết bị phát ra âm thanh gây ồn ào làm ảnh hưởng đến sinh hoạt của các Chủ sở hữu, Người sử dụng nhà chung cư.

*Causing insecurity and disorder, swearing, using the radio, television or other devices that emit noise that affects the daily life of the owners and users of the Apartment Building.*

2. Phóng uế, xả rác sinh hoạt và rác xây dựng hoặc các loại chất thải, chất độc hại không đúng nơi quy định, gây ô nhiễm môi trường Nhà chung cư.

*Defecating, littering household waste and construction waste or other types of waste and toxic substances in the wrong places, causing pollution to the Apartment Building environment.*

3. Ném bất cứ vật gì ra bên ngoài hoặc xuống dưới từ cửa sổ, ban công của Căn hộ.

*Throwing anything outside or down from the window or balcony of the Apartment.*

4. Để giày dép, vật dụng cá nhân, chậu cây, vật dụng khác ... ngoài hành lang Căn hộ.

*Leaving shoes, personal belongings, flower pots, other items, etc. in the hallway of the Apartment.*

5. Chăn, thả, nuôi gia súc, gia cầm trong Nhà chung cư (Nếu nuôi vật cảnh thì phải đảm bảo đúng quy định của pháp luật).

*Grazing, raising livestock or poultry in the Apartment Building (If raising pets, it must comply with the provisions of law).*

6. Đốt vàng mã, đốt lửa trong Nhà chung cư, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định của Nhà chung cư.

*Burning votive paper or setting fire in the Apartment Building, except for the locations where votive paper is burned according to the regulations of the Apartment Building.*

7. Phơi, để quần áo và bất cứ vật dụng nào trên lan can hoặc tại phần không gian từ lan can trở lên hoặc vắt ngang cửa sổ của Căn hộ.

*Drying or leaving clothes and any items on the railing or in the space above the railing or across the window of the Apartment.*

8. Đánh bạc, hoạt động mại dâm trong Nhà chung cư.

*Gambling or prostitution in the Apartment Building.*

9. Sử dụng làm văn phòng, kinh doanh khi chưa được sự đồng ý của Chủ đầu tư/Ban quản trị nhà chung cư/Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, kinh doanh các ngành nghề có liên quan đến vật liệu nổ, dễ cháy, gây nguy hiểm cho tính mạng, tài sản của Người sử dụng Nhà chung cư.

*Using as an office or business place without the consent of the Investor/Apartment Building Management Board/Apartment Building Management and Operation Unit, doing business in industries related to explosives, flammable materials, endangering the lives and property of the Apartment Building Users.*

10. Mua, bán, tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy hoặc bất kỳ vũ khí, đạn dược, thuốc súng, dầu hỏa, chất nổ, chất dễ cháy khác hoặc các hàng hóa, vật dụng bị cấm và nguy hiểm khác tại Căn hộ và các khu vực khác trong Nhà chung cư.

*Illegally buying, selling, hoarding, using narcotics or any weapons, ammunition, gunpowder, kerosene, explosives, other flammable substances, or other prohibited and dangerous goods and items in the Apartment and other areas in the Apartment Building.*

11. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích, các thiết bị thuộc 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 converting the function or purpose of using of the area, equipment owned or used in common by the Apartment Building; arbitrarily converting the function or purpose of using the area not for residence in the Apartment Building for mixed purposes compared to the approved design or approved by the competent authority.*

12. Cơi nới, chiếm dụng diện tích, không gian hoặc làm hư hỏng tài sản thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung dưới mọi hình thức; đục phá, cải tạo, tháo dỡ hoặc làm thay đổi phần kết cấu chịu lực, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, trang thiết bị sử dụng chung, kiến trúc bên ngoài của Nhà chung cư.

*Expanding, occupying the area, space, or damaging the property of the common ownership or used in common in any form; chiselling, renovating, dismantling, or changing the load-bearing structure, technical infrastructure system, equipment used in common, or the exterior architecture of the Apartment Building.*

13. Phân chia, chuyển đổi Phần sở hữu chung của Nhà chung cư trái quy định.

*Dividing or converting Common Areas of the Apartment Building in violation of regulations.*

14. Sử dụng không đúng mục đích Kinh phí quản lý vận hành và Kinh phí bảo trì (áp dụng đối với Chủ đầu tư, Ban quản trị nhà chung cư và Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư).

*Using the Management and Operation Fees and Maintenance Fee for the wrong purposes (applicable to the Investor, Apartment Building Management Board and Apartment Building Management and Operation Unit).*

15. Cấm kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa sau đây trong phần diện tích dùng để kinh doanh của Nhà chung cư:

*Prohibiting the following businesses and goods in the business area of 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;

*Flammable and explosive materials and businesses that endanger the lives and property of Apartment Building Users according to the provisions of 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;

*Operating dance halls; repairing motor vehicles; slaughtering livestock; other polluting business activities according to the provisions of the law on environmental protection;*

c) 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 the case of restaurant, karaoke and bar business, it is necessary to ensure soundproofing, comply with requirements on fire prevention and fighting, have an escape route and comply with other business conditions according to the provisions of law.*

16. 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 Bản nội quy nhà chung cư.

*Causing seepage or leakage; causing noise exceeding the legal regulations or discharging waste, wastewater, exhaust gas, or toxic substances against the environmental protection laws or the Apartment Building Regulations.*

17. Sơn, trang trí mặt ngoài Căn hộ, Nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.

*Painting and decorating the exterior of the Apartment, the Apartment Building is not in accordance with design and architectural regulations.*

18. Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của pháp luật.

*Other prohibited acts are according to the provisions of law.*

**Điều 3. Quy định về việc sử dụng Phần sở hữu chung của Nhà chung cư**

***Article 3. Regulations on use of the Common Areas of the Apartment Building***

Chủ sở hữu nhà chung cư, Người sử dụng nhà chung cư và khách ra, vào Nhà chung cư phải tuân thủ các quy định sau đây:

*Apartment Building Owners, Apartment Building Users and guests entering and leaving the Apartment Building must comply with the following regulations:*

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.

*Use elevators and shared equipment for the correct purpose and function. Children under 12 years old must be accompanied and supervised by their parents or guardians when using elevators or shared facilities.*

2. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của Nhà chung cư.

*Not 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 của Nhà chung cư.

*Not occupy or use the commonly owned area for private purposes; not leave items of private property in the Common Areas of the Apartment Building.*

4. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.

*Fully comply with regulations on stopping and parking vehicles in designated parking areas.*

5. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.

*Use the community house for the correct purpose and function according to the provisions of the law on housing.*

6. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của Nhà chung cư.

*Fully comply with regulations on fire prevention and fighting safety of the Apartment Building.*

**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. Regulations on repairing damages, changing or installing additional***

***parts in the Apartment or other areas under private ownership***

1. Trường hợp Căn hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng có hư hỏng thì Chủ sở hữu căn hộ hoặc Người sử dụng căn hộ được quyền sửa chữa, thay thế nhưng không được làm hư hỏng Phần sở hữu chung của Nhà chung cư và ảnh hưởng đến các Chủ sở hữu nhà chung cư khác.

*In case the Apartment or Other Areas under private ownership are damaged, the Apartment Owner or Apartment User has the right to repair or replace them but must not damage the Common Areas of the Apartment Building and affect other Apartment Building Owners.*

2. Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc Phần sở hữu chung của Nhà chung cư 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 nhà chung cư khác. Chủ sở hữu phải thông báo cho Ban quản lý nhà chung cư – thuộc Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư (“**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 there is damage to equipment belonging to the Common Areas of the Apartment Building attached to the Apartment or Other Areas under private ownership, the replacement or repair must be carried out in accordance with the regulations on management and use of apartment buildings issued by the Ministry of Construction but must not affect the private property of other Apartment Building Owners. The owner must notify management of the Apartment Building - under the Apartment Building Management and Operation Unit (“**Apartment Building Management Board**”) to promptly repair or replace when there is damage and must create favourable conditions for the construction unit when repairing this damage.*

3. Trường hợp khu văn phòng, dịch vụ, thương mại trong Nhà chung cư mà có hư hỏng các thiết bị thuộc Phần sở hữu 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 office, service, or commercial area in the Apartment Building has damaged equipment belonging to the Common Areas of the Apartment Building, the Owner of this functional area must repair or replace it as regulated by the Regulations on management and use of apartment buildings issued by the Ministry of Construction.*

4. 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 Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 8 giờ sáng tới 18 giờ chiều hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của Nhà chung cư.

*In case of transporting equipment, furniture in the Apartment Building or transporting materials when repairing damage, the Apartment Building Management and Operation Unit must be notified and transporting must only be carried out between 8:00 a.m. and 6:00 p.m. every day to avoid affecting the operation of the Apartment Building.*

5. Trường hợp sửa chữa Căn hộ, Chủ sở hữu căn hộ, Người sử dụng căn hộ phải tuân thủ nguyên tắc sau đây:

*In case of repairing the Apartment, the Apartment Owners, Apartment Users must comply with the following principles:*

a) Các Chủ sở hữu căn hộ, Người sử dụng căn hộ vào bất cứ thời điểm nào, trong bất cứ hoàn cảnh nào cam kết không thực hiện một trong những nội dung sau đây:

*Any Apartment Owner, Apartment User at any time, under any circumstances commits not to perform any of the following contents:*

- Lắp thêm cửa ra vào, đục khoét tường, sửa chữa hoặc xây thêm bất cứ tường hoặc các công trình xây dựng nào khác đối với Căn hộ hoặc Phần sở hữu chung của Nhà chung cư cũng như công trình tiện ích và dịch vụ;

*Install additional doors, drill holes in the wall, repair or build any additional walls or other construction works for the Apartment or the Common Areas of the Apartment Building as well as utility works and services;*

- Xây dựng hoặc thay đổi công trình xây dựng ngầm hoặc dưới Phần sở hữu chung của Nhà chung cư, công trình tiện ích và dịch vụ như: đào giếng, lắp đặt hoặc sửa chữa, thay đổi hệ thống dẫn nước, hệ thống điện, gas, dây cáp ...;

*Construct or change underground construction works or under the Common Areas of the Apartment Building, utility works and services such as: digging wells, installing or repairing, changing water supply systems, electricity systems, gas, cables, etc.;*

- Làm thay đổi, biến dạng hoặc hư hỏng cấu trúc, các công trình tiện ích và dịch vụ hoặc kết cấu bên trong hoặc bên ngoài của Nhà chung cư, Căn hộ hoặc Phần sở hữu chung của Nhà chung cư, công trình tiện ích và dịch vụ;

*Change, deform or damage the structure, utility works and services or the interior or exterior structure of the Apartment Building, Apartment or the Common Areas of the Apartment Building, utility works and services.*

- Thi công hoàn thiện mặt ngoài Căn hộ và/hoặc sơn lại mặt ngoài Căn hộ khác với quy định của Nhà chung cư, quảng cáo, viết, vẽ, sử dụng vật liệu hoặc màu sắc hay thực hiện bất cứ biến đổi nào mặt ngoài Căn hộ khác với thiết kế ban đầu;

*Finishing the exterior of the Apartment and/or repainting the exterior of the Apartment in a way that is different from the Apartment Building's regulations,*

*advertising, writing, drawing, using materials or colors or making any changes to the exterior of the Apartment that are different from the original design.*

- Tiến hành những thay đổi khác vi phạm pháp luật hiện hành.

*Carrying out other changes that violate current laws*

b) Nếu cần thiết có bất cứ thay đổi hoặc sửa chữa, mà không thuộc quy định tại Điểm a nêu trên, các Chủ sở hữu căn hộ, Người sử dụng căn hộ phải thông báo cho Chủ đầu tư hoặc Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư trước 10 (mười) ngày làm việc (đối với những sửa chữa nhỏ không ảnh hưởng đến kết cấu và thiết kế của Căn hộ) hoặc phải được Chủ đầu tư hoặc Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư phê duyệt và chỉ có thể thực hiện thay đổi hoặc sửa chữa này theo phạm vi của thiết kế, yêu cầu kỹ thuật, chất lượng và những yêu cầu khác như đã được phê duyệt hoặc đưa ra bởi Chủ đầu tư hoặc Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư (đối với các sửa chữa lớn ảnh hưởng đến kết cấu của Căn hộ). Đối với Căn hộ đã được Chủ đầu tư hoàn thiện, trong vòng 07 (bảy) ngày làm việc trước khi tiến hành thi công, Chủ sở hữu căn hộ, Người sử dụng căn hộ có trách nhiệm nộp một khoản tiền đặt cọc để đảm bảo thi công cho Chủ đầu tư hoặc Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư: 10.000.000 VNĐ (Mười triệu đồng) đối với những hạng mục thi công lắp đặt nội thất, hạng mục hoàn thiện không ảnh hưởng đến kết cấu, thiết kế Căn hộ và 30.000.000 VNĐ (Ba mươi triệu đồng) đối với những sửa chữa lớn (cải tạo, đập phá tường được phê duyệt của Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư). Số tiền này sẽ được hoàn lại trong 05 (năm) ngày sau khi việc thi công, sửa chữa đó hoàn tất và sau khi đã khấu trừ đi các chi phí phát sinh thực tế do vi phạm Nội quy thi công do Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư ban hành và công bố công khai trước khi Chủ sở hữu căn hộ thi công (nếu có), cụ thể: Trong trường hợp Chủ sở hữu căn hộ vi phạm Nội quy thi công, Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư sẽ có thông báo yêu cầu khắc phục vi phạm trong vòng 07 ngày kể từ ngày Chủ sở hữu căn hộ nhận được thông báo. Nếu không khắc phục trong thời hạn này, Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư sẽ thay mặt Chủ sở hữu căn hộ khắc phục và chi phí thực tế được khấu trừ vào số tiền đặt cọc. Đối với Căn hộ thô: Chủ sở hữu căn hộ thực hiện việc đăng ký đơn xin cấp phép thi công và nộp phí “quản lý thi công” với Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định của đơn vị này.

*If any changes or repairs are necessary, which are not covered by the provisions of Point a above, the Apartment Owners, Apartment Users must notify the Investor or the Apartment Building Management and Operation Unit 10 (ten) Working Days in advance (for minor repairs that do not affect the structure and design of the Apartment) or must be approved by the Investor or the Apartment Building Management and Operation Unit and can only make such changes or repairs within the scope of the design, technical requirements, quality and other requirements as approved or given by the Investor or the Apartment Building Management and Operation Unit (for major repairs that affect the structure of the Apartment). For apartments that have been*

completed by the Investor, within 07 (seven) Working Days before construction, the Apartment Owners, Apartment Users are responsible for paying a sum of money to ensure construction to the Investor or the Apartment Building Management and Operation Unit equivalent to VND 10,000,000 (Ten million VND) for interior installation and finishing items that do not affect the structure and design of the Apartment and equivalent to VND 30,000,000 (Thirty million VND) for major repairs (renovation, wall demolition approved by the Apartment Building Management and Operation Unit). This amount will be refunded within 05 (five) days after the completion of the construction and repair work and after deducting the actual costs incurred due to violations of the construction regulations issued by the Apartment Building Management and Operation Unit and publicly announced before the Apartment Owner performs the construction (if any), specifically: In case the Apartment Owner violates the Construction Regulations, the Apartment Building Management and Operation Unit will issue a notice requesting correction of the violation within 07 days from the date the Apartment Owner receives the notice. If not corrected within this period, the Apartment Building Management and Operation Unit will remedy the situation on behalf of the Apartment Owner and the actual cost will be deducted from the deposit. For unfinished apartments: The Apartment Owner shall register an application for a construction permit and pay the "construction management" fee to the Apartment Building Management and Operation Unit according to the regulations of this company.

#### **Điều 5. Các hạn chế về việc sử dụng Căn hộ và các công trình tiện ích**

##### ***Article 5. Restrictions on the use of the Apartment and utilities***

1. Căn hộ chỉ được sử dụng đúng với mục đích như quy định rõ trong Hợp đồng mua bán giữa Chủ sở hữu căn hộ và Chủ đầu tư. Trường hợp các Chủ sở hữu căn hộ, Người sử dụng căn hộ muốn thay đổi mục đích sử dụng phải được sự đồng ý của Chủ đầu tư/Ban quản trị nhà chung cư/Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư và phải tuân thủ theo đúng trình tự thủ tục của pháp luật về việc chuyển mục đích sử dụng.

*The Apartment may only be used for the purpose specified in the Sale and Purchase Agreement between the Apartment Owner and the Investor. In case the Apartment Owner, Apartment User want to change the purpose of use, they must obtain the consent of the Investor/Apartment Building Management Board/Apartment Building Management and Operation Unit and must comply with the legal procedures for changing the purpose of use.*

2. Thông báo trong vòng 03 ngày cho Chủ đầu tư/Ban quản trị nhà chung cư/Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư về bất kỳ sự thay đổi nào trong việc sử dụng Căn hộ của Chủ sở hữu căn hộ, Người sử dụng căn hộ như cho thuê, cho thuê lại. Chủ sở hữu căn hộ, Người sử dụng căn hộ đó phải đảm bảo rằng bất kỳ trường hợp thay đổi nào của Căn hộ cũng sẽ không ảnh hưởng đến những Chủ sở hữu nhà chung cư, Người sử dụng

nhà chung cư khác và luôn đảm bảo tuân thủ theo đúng các quy định của Bản nội quy nhà chung cư này.

*Notify the Investor/Apartment Building Management Board/Apartment Building Management and Operation Unit within 03 days of any changes in the use of the Apartment of the Apartment Owner, Apartment User such as leasing or subleasing. The Apartment Owner, Apartment User must ensure that any changes to the Apartment will not affect other Apartment Building Owners, Apartment Building Users and always ensure compliance with the provisions of these Apartment Building Regulations.*

3. Các Chủ sở hữu căn hộ, Người sử dụng căn hộ và Chủ đầu tư cam kết nỗ lực hết sức để bảo vệ Căn hộ khỏi bất kỳ loài vật nào gây hư hỏng Căn hộ cũng như Nhà chung cư.

*The Apartment Owners, Apartment Users and the Investor commit to making every effort to protect the Apartment from any animals that cause damage to the Apartment as well as the Apartment Building.*

4. Trong trường hợp cần khắc phục sự cố cho Căn hộ của Chủ sở hữu căn hộ và/hoặc những sự cố xung quanh, Chủ sở hữu căn hộ tạo điều kiện để Chủ đầu tư/Đơn quản lý vận hành nhà chung cư/Ban quản trị nhà chung cư và/hoặc người được ủy quyền vào Căn hộ vào những thời điểm hợp lý để xem xét tình trạng Căn hộ, bảo trì, sửa chữa và nâng cấp Căn hộ trong trường hợp khẩn cấp không thể báo trước hoặc trong trường hợp có sự báo trước ít nhất 24 tiếng. Trường hợp những người được vào Căn hộ nêu trên do lỗi của mình gây thiệt hại đến Căn hộ thì Chủ đầu tư/Đơn quản lý vận hành nhà chung cư/Ban quản trị nhà chung cư chịu hoàn toàn trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho Chủ sở hữu căn hộ.

*In case of need to fix problems for the Apartment of the Apartment Owner and/or surrounding problems, the Apartment Owner shall create conditions for the Investor/Apartment Building Management and Operation Unit/Apartment Building Management Board and/or authorised person to enter the Apartment at reasonable times to review the condition of the Apartment, maintain, repair and upgrade the Apartment in case of emergency that cannot be notified in advance or in case of at least 24 hours' notice. In case the above-mentioned persons entering the Apartment cause damage to the apartment due to their own fault, the Investor/Apartment Building Management and Operation Unit/Apartment Building Management Board shall be fully responsible for compensating the damage to the Apartment Owner.*

5. Các Chủ sở hữu căn hộ, Người sử dụng căn hộ cam kết rằng tham gia đầy đủ các buổi hướng dẫn, tập huấn, đọc hiểu và biết cách sử dụng hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống điều hòa, thang máy, thoát hiểm và các hệ thống khác có liên quan đến an toàn của Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và người thứ ba tại Nhà chung cư.

*The Apartment Owners, Apartment Users commit to fully participate in the*

*instruction and training sessions, read and understand and know how to use the fire prevention and fighting system, air conditioning system, elevator, emergency exit and other systems related to the safety of the Owner, users, temporary residents and third parties in the Apartment Building.*

6. Không sử dụng hoặc cho phép sử dụng các công trình tiện ích và dịch vụ mà có thể gây ngăn cản hoặc trở ngại cho việc sử dụng chính đáng của các Chủ sở hữu nhà chung cư, Người sử dụng nhà chung cư khác, ví dụ: việc sử dụng, tàng trữ các hàng hóa, động vật nguy hiểm, tổ chức tiệc ồn ào, phát tán các loại mùi nặng, đánh cãi nhau, mở nhạc lớn và sử dụng quá mức các công trình tiện ích ...

*Not use or allow the use of utilities and services that may hinder or impede the legitimate use of other Apartment Building Owners, Apartment Building Users, for example: using, storing dangerous goods, animals, organising noisy parties, emitting strong odours, arguing, playing loud music and making excessive use of utilities ...*

7. Không sử dụng Phần sở hữu chung của Nhà chung cư và các công trình tiện ích và dịch vụ vào mục đích riêng như: làm sân phơi, khu nấu ăn, khu để đồ đạc ...

*Not use the Common Areas of the Apartment Building and utilities and services for private purposes such as: drying yard, cooking area, storage area ...*

8. Không làm tắc nghẽn, hư hỏng hệ thống thoát nước, hoặc vứt rác, chất thải hoặc các chất độc hại khác vào bồn vệ sinh, bồn rửa hoặc ống dẫn nước, đổ rác, ga, điện, vi phạm nghiêm trọng quy tắc sử dụng của các công trình tiện ích và dịch vụ.

*Not clog or damage the drainage system, or throw garbage, waste or other toxic substances into toilets, sinks or water pipes, or dump garbage, gas, or electricity, or seriously violate the rules of use of utilities and services.*

9. Cấm hút thuốc trong các khu vực tiện ích chung ngoại trừ trong các khu vực được phép của Chủ đầu tư, Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, Ban quản trị nhà chung cư.

*Smoking is prohibited in common utility areas except in areas permitted by the Investor, Apartment Building Management and Operation Unit and the Apartment Building Management Board.*

10. Không điều chỉnh, thay đổi kết cấu hoặc gây hư hỏng đến bất cứ Công trình tiện ích chung nào.

*Not adjust, change the structure or cause damage to any common utility works.*

11. Cấm Chủ sở hữu nhà chung cư, Người sử dụng nhà chung cư thực hiện các hành động phá hoại nhằm tăng thêm tiền bảo hiểm đối với các công trình tiện ích và dịch vụ.

*Prohibit the Apartment Building Owner, Apartment Building User from performing destructive acts to increase insurance premiums for utility works and*

services.

## **Điều 6. Quy định về phòng, chống cháy nổ trong Nhà chung cư**

### ***Article 6. Regulations on fire and explosion prevention and control in the Apartment Building***

1. 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 của Nhà chung cư. Chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc Phần sở hữu chung của Nhà chung cư được phân bổ tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng Chủ sở hữu nhà chung cư.

*Apartment Building Owners are responsible for purchasing compulsory fire and explosion insurance for their own private property and are responsible for contributing to the cost of purchasing compulsory fire and explosion insurance for the Common Areas of the Apartment Building. The cost of purchasing compulsory fire and explosion insurance for the Common Areas of the Apartment Building is allocated in proportion to the area owned by each Apartment Building Owner.*

2. Mức chi phí, chế độ bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc Nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc hoặc theo quy định của pháp luật tại từng thời điểm.

*The cost level and regime of compulsory fire and explosion insurance for the Apartment Building are implemented in accordance with the provisions of law on compulsory fire and explosion insurance or according to the provisions of law from time to time.*

3. Chủ đầu tư hoặc Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư có trách nhiệm phân bổ và công bố công khai mức thu và thực hiện mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với Phần sở hữu chung của Nhà chung cư phù hợp quy định pháp luật.

*The Investor or the Apartment Building Management and Operation Unit is responsible for allocating and publicly announcing the collection level and implementing the purchase of compulsory fire and explosion insurance for the Common Areas of the Apartment Building in accordance with the provisions of law.*

4. Việc mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với các Phần sở hữu chung của Nhà chung cư không thay thế trách nhiệm phải đảm bảo an toàn về phòng chống cháy, nổ, phòng cháy chữa cháy Nhà chung cư của Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư hoặc của các Chủ sở hữu nhà chung cư, Người sử dụng nhà chung cư.

*The purchase of compulsory fire and explosion insurance for the Common Areas of the Apartment Building does not replace the responsibility to ensure fire and explosion prevention and fire-fighting safety of the Apartment Building of the Apartment Building Management and Operation Unit or of the Apartment Building Owners, Apartment*

## *Building Users.*

5. Cung cấp một bản sao y bản chính Hợp đồng bảo hiểm và biên lai nộp phí bảo hiểm mới nhất của Chủ sở hữu căn hộ và/hoặc người cư trú khác khi có văn bản yêu cầu của Chủ đầu tư, Ban quản trị nhà chung cư hoặc Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư trong vòng 03 ngày kể từ thời điểm có yêu cầu.

*Provide a certified copy of the original insurance contract and the latest insurance premium payment receipt of the Apartment Owner and/or other residents upon written request of the Investor, Apartment Building Management Board or Apartment Building Management and Operation Unit within 03 days of request.*

### **Điều 7. Quy định về việc xử lý khi có sự cố của Nhà chung cư**

#### ***Article 7. Regulations on handling 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 nhà chung cư, Người sử dụng nhà chung cư phải thông báo ngay cho Ban quản lý nhà chung cư để xử lý.

*When encountering an incident that may endanger life and property safety in the Apartment Building, the Apartment Building Owners, Apartment Building Users must immediately notify the Apartment Building Management Board 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 an emergency, it is necessary to evacuate people from the Apartment Building, they must follow the instructions on the loudspeaker or the exit signs or the instructions of the security guard or competent authority to move people to a safe place.*

### **Điều 8. Quy định về việc công khai thông tin của Nhà chung cư**

#### ***Article 8. Regulations on public disclosure of information of the 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 Apartment Building Management must publicly announce information related to the management and use of the Apartment Building on the bulletin board 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.

*Fire prevention and fighting regulations must be posted in the right place; regulations on the use of lifts must be posted next to this equipment to ensure safe and*

*convenient use.*

**Điều 9. Quyền và nghĩa vụ của Chủ sở hữu nhà chung cư, Người sử dụng nhà chung cư**

***Article 9. Rights and Obligations of Apartment Building Owners, Apartment Building Users***

1. Được quyền sở hữu, sử dụng phần sở hữu riêng; có quyền sử dụng Phần sở hữu chung của Nhà chung cư theo quy định của pháp luật.

*Have the right to own and use private property; have the right to use the Common Areas of the Apartment Building according to the provisions of law.*

2. Được tham dự Hội nghị nhà chung cư và biểu quyết các nội dung trong cuộc họp Hội nghị nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.

*To attend the Apartment Building Meeting and vote on the contents of the Apartment Building Meeting according to the provisions of the Law on Housing and the regulations on management and use of apartment buildings issued by the Ministry of Construction.*

3. Yêu cầu Ban quản trị nhà chung cư và Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng Nhà chung cư.

*To request the Apartment Building Management Board and Apartment Building Management and Operation Unit to provide information and contents related to the management and use of the Apartment Building.*

4. Chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm đóng bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của pháp luật.

*Apartment Building Owners are responsible for paying fire and explosion insurance according to the provisions of law.*

5. Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Bản nội quy nhà chung cư này và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.

*To strictly comply with these Apartment Building Regulations and the Regulations on management and use of apartment buildings issued by the Ministry of Construction.*

6. Chấp hành đầy đủ các quyết định của Hội nghị nhà chung cư, kể cả trường hợp không tham dự Hội nghị nhà chung cư; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

*To fully comply with the decisions of the Apartment Building Meeting, including cases where they do not attend the Apartment Building Meeting; to comply with the settlement and handling decisions of the competent state authority.*

7. Thanh toán 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 tại Hợp đồng mua bán căn hộ với Chủ đầu tư hoặc với các nhà cung cấp dịch vụ tại từng thời điểm. Trường hợp chậm thanh toán theo tiến độ quy định, Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư hoặc Ban quản trị nhà chung cư có quyền thu tiền lãi quá hạn tính trên khoản tiền chậm thanh toán với lãi suất là 0,05%/ngày (không phải không năm phần trăm một ngày) trên số tiền chậm thanh toán. Đồng thời, Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư hoặc Ban quản trị nhà chung cư có quyền phối hợp cùng Công ty cung cấp dịch vụ thực hiện ngừng cung cấp các dịch vụ như điện, nước ... và dịch vụ quản lý trong trường hợp Chủ sở hữu nhà chung cư, Người sử dụng nhà chung cư vi phạm tiến độ thanh toán các khoản tiền đến hạn nhưng đã thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai vẫn không khắc phục (mỗi lần thông báo cách nhau 05 (năm) ngày) cho đến khi Chủ sở hữu nhà chung cư, Người sử dụng nhà chung cư thanh toán đầy đủ các khoản tiền đến hạn. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư hoặc Ban quản trị nhà chung cư sẽ gửi thông báo bằng văn bản đến cho Chủ sở hữu nhà chung cư, Người sử dụng nhà chung cư 03 (ba) ngày làm việc trước khi bắt đầu ngừng cung cấp các dịch vụ nêu trên.

*Pay in full and on time the Management and Operation Fees of the Apartment Building and other costs as prescribed by law and as agreed in the Apartment Sale and Purchase Agreement with the Investor or with service providers from time to time. In case of late payment according to the prescribed schedule, the Apartment Building Management and Operation Unit or Apartment Building Management Board has the right to collect overdue interest calculated on the late payment amount at the interest rate of 0.05%/day (zero point zero five per cent per day) on late payment amount. At the same time, the Apartment Building Management and Operation Unit or the Apartment Building Management Board has the right to coordinate with the service provider to stop providing services such as electricity, water ... and management services in case the Apartment Building Owner, Apartment Building User violates the payment schedule of the due amounts despite written notice for the second time, but still not correcting the situation (each notice is 05 (five) days apart) until the Apartment Building Owner, Apartment Building User fully pays the due amounts. The Apartment Building Management and Operation Unit or the Apartment Building Management Board will send a written notice to the Apartment Building Owner, Apartment Building User 03 (three) Working Days before starting to stop providing the above services.*

8. Chủ sở hữu căn hộ, Người sử dụng căn hộ chấp thuận và tạo điều kiện cho Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư hoặc Ban quản trị nhà chung cư ra/vào Căn hộ để kiểm tra, thực hiện các hoạt động bảo trì, sửa chữa, thay thế, bổ sung hay làm mới hoặc bất cứ công việc nào khác thuộc các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Căn hộ trong trường hợp cần khắc phục sự cố cho Căn hộ của Chủ sở hữu căn hộ và/hoặc những sự cố xung quanh. Việc ra/vào Căn hộ phải vào những thời điểm hợp lý trong trường

hợp khẩn cấp không thể báo trước hoặc trong trường hợp có sự báo trước ít nhất 24 tiếng.

*The Apartment Owner, Apartment User agrees and creates favourable conditions for the Apartment Building Management and Operation Unit or the Apartment Building Management Board to enter/exit the Apartment to inspect, perform maintenance, repair, replacement, addition or renovation activities or any other work on the areas and equipment of shared use in the Apartment in case of need to fix problems for the Apartment of the Apartment Owner and/or surrounding problems. The entry/exit of the Apartment must be at reasonable times in case of an emergency that cannot be notified in advance or in case of prior notice at least 24 hours.*

9. Chủ sở hữu căn hộ, Người sử dụng căn hộ khi không có nhu cầu sử dụng Căn hộ và/hoặc trước khi rời khỏi Căn hộ phải có trách nhiệm ngắt điện, khóa nước, tắt bếp, đậy hương tàn ... hoặc phải dừng bất kỳ các thiết bị, đồ vật, hành động nào có nguy cơ xảy ra cháy nổ, vỡ nước, ngập lụt có thể gây thiệt hại đối với Căn hộ nói riêng và Nhà chung cư nói chung.

*The Apartment Owner, Apartment User when not in need of using the Apartment and/or before leaving the Apartment, shall be responsible for turning off the electricity, locking the water, turning off the stove, waiting for the incense to burn out... or must stop any equipment, objects, or actions that pose a risk of fire, water breakage, or flooding that may cause damage to the Apartment in particular and the Apartment Building in general.*

10. Chủ sở hữu căn hộ có trách nhiệm đăng ký với Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư hoặc Ban quản trị nhà chung cư ít nhất 01 số điện thoại (di động hoặc cố định), 01 địa chỉ thư điện tử để Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư hoặc Ban quản trị nhà chung cư liên hệ trong trường hợp cần thiết. Số điện thoại này phải là số điện thoại giữ liên lạc thường xuyên và trong trường hợp có sự thay đổi, Chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm thông báo ngay cho Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư hoặc Ban quản trị nhà chung cư.

*The Apartment Owner is responsible for registering with the Apartment Building Management and Operation Unit or the Apartment Building Management Board at least 01 phone number (mobile or landline), 01 email address for the Apartment Building Management and Operation Unit or the Apartment Building Management Board to contact in case of need. This phone number must be a regular contact phone number and in case of any change, the Apartment Owner is responsible for immediately notifying the Apartment Building Management and Operation Unit or the Apartment Building Management Board to operate.*

11. Chủ sở hữu căn hộ có trách nhiệm thông báo các quy định nêu tại Bản nội quy nhà chung cư cho người được ủy quyền hợp pháp sử dụng Căn hộ và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến sử dụng Căn hộ của mình.

*The Apartment Owner is responsible for notifying the regulations stated in the Apartment Building Regulations to the person legally authorised to use the Apartment and other organizations and individuals related to the use of their Apartment.*

12. Trong quá trình thi công hoàn thiện, sửa chữa (nếu có) và sử dụng Căn hộ, nếu Chủ sở hữu căn hộ, Người sử dụng căn hộ gây thiệt hại cho khu vực sở hữu chung, bất kỳ bên thứ ba nào, Chủ sở hữu căn hộ đó có trách nhiệm bồi thường toàn bộ thiệt hại cho bên đó.

*During the process of completing construction, repairing (if any) and using the Apartment, if the Apartment Owner, Apartment User causes damage to the common area or any third party, the Apartment Owner is responsible for compensating all damages to that party.*

13. Chủ sở hữu căn hộ, Người sử dụng căn hộ có trách nhiệm tuân thủ và hướng dẫn các bên liên quan (người thân, bạn bè, khách hàng, nhân viên, đối tác ... của Chủ sở hữu căn hộ và/hoặc Người sử dụng căn hộ) tuân thủ Nội quy/Quy định/Hướng dẫn của Chủ đầu tư/Đơn vị quản lý vận hành khi sử dụng các tiện ích trong Nhà chung cư (ví dụ: khoáng nóng trị liệu, bể bơi, xông hơi, spa ...(nếu có)).

*The Apartment Owner, Apartment User are responsible for complying with and instructing related parties (relatives, friends, customers, employees, partners, etc. of the Apartment Owner and/or Apartment User) to comply with the Regulations/Rules/Instructions of the Investor/Apartment Building Management and Operation Unit when using the facilities in the Apartment Building (e.g. hot spring therapy, swimming pool, sauna, spa, etc. (if any)).*

14. Đồng ý cho Chủ đầu tư thuê một phần diện tích của Phần sở hữu chung của Nhà chung cư (với điều kiện Chủ đầu tư có nhu cầu, phần diện tích đó chưa được sử dụng vào mục đích gì và việc thuê đó không ảnh hưởng đến sinh hoạt bình thường của các Chủ sở hữu nhà chung cư) khi đáp ứng được các thỏa thuận riêng giữa Các Bên. Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện trả tiền thuê cho phần diện tích thuê đó. Chi tiết về diện tích thuê, thời gian thuê, giá thuê ... sẽ do các Chủ sở hữu nhà chung cư (mà đại diện là Ban quản trị nhà chung cư) thỏa thuận, ký kết với Chủ đầu tư tại các văn bản thỏa thuận riêng.

*Agree to let the Investor lease a part of the Common Areas of the Apartment Building (on the condition that the Investor is in demand, that part of the area has not been used for any purpose and that leasing does not affect the normal activities of the Apartment Building Owners) when meeting the separate agreements between the Parties. The Investor is responsible for paying the Rent for that leased area. Details of the leased area, lease term, rent price etc. will be agreed upon and signed by the Apartment Building Owners (represented by the Apartment Building Management Board) with the Investor in separate agreements.*

15. Đồng ý cho Chủ đầu tư được quyền tự mình tổ chức thực hiện hoặc lựa chọn ký Hợp đồng với Đơn vị quản lý vận hành đủ năng lực để có thể thực hiện việc quản lý vận hành Dự án và/hoặc Nhà chung cư ở mức độ cao cấp mà Chủ đầu tư đã cam kết với cư dân. Trường hợp Chủ đầu tư lựa chọn việc ký kết Hợp đồng quản lý vận hành với Đơn vị quản lý vận hành, Chủ sở hữu căn hộ cam kết tạo điều kiện tối đa cho Chủ đầu tư và Đơn vị quản lý vận hành đó thực hiện công việc của mình, bao gồm cả việc tuân thủ các yêu cầu liên quan tới việc sử dụng Căn hộ đảm bảo tiêu chuẩn dịch vụ mà Đơn vị quản lý vận hành áp dụng. Chủ sở hữu căn hộ không được thực hiện bất kỳ hành vi nào (trực tiếp hoặc gián tiếp) gây cản trở việc duy trì hiệu lực và thực hiện Hợp đồng quản lý vận hành ký giữa Chủ đầu tư và Đơn vị quản lý vận hành.

*The Apartment Owner agrees that the Investor shall have the right to either directly organize and carry out the management and operation of the Project and/or the Apartment Building, or select and enter into a management agreement with a duly qualified Apartment Building Management and Operation Unit capable of providing the high-end management and operation services committed by the Investor to the residents. In the event that the Investor engages an Apartment Building Management and Operation Unit, the Apartment Owner undertakes to provide the utmost cooperation to the Investor and such Apartment Building Management and Operation Unit in the performance of their duties, including complying with all requirements relating to the use of the Apartment to ensure the service standards applied by such Apartment Building Management and Operation Unit. The Apartment Owner shall not engage in any act (whether directly or indirectly) that obstructs or adversely affects the validity or performance of the management agreement executed between the Investor and the Apartment Building Management and Operation Unit.*

**Điều 10. Quy định về việc sử dụng phần diện tích sân vườn, ban công, lô gia**

***Article 10. Regulations on the use of garden, balcony and loggia areas***

1. Chủ sở hữu căn hộ, Người sử dụng căn hộ có diện tích sân vườn, ban công, lô gia được sử dụng phần diện tích này nhưng các hoạt động xây dựng, sửa chữa, cải tạo phần diện tích này trước khi thực hiện phải được sự đồng ý, phê duyệt bằng văn bản của Chủ đầu tư/Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư/Ban quản trị nhà chung cư tại từng thời điểm. Trường hợp sửa chữa nhỏ đối với sân vườn, ban công, lô gia không ảnh hưởng đến kết cấu và thiết kế của Căn hộ thì thông báo cho Chủ đầu tư hoặc Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư 10 ngày trước ngày thực hiện.

*The Apartment Owner, Apartment User with garden, balcony and loggia areas are allowed to use these areas, but construction, repair and renovation activities must be approved in writing by the Investor/Apartment Building Management and Operation Unit/Apartment Building Management Board from time to time before implementation. In case of minor repairs to the garden, balcony and loggia that do not affect the structure*

and design of the Apartment, notify the Investor or the Apartment Building Management and Operation Unit 10 days before the implementation date.

2. Các hạn chế trong việc sử dụng: Chủ sở hữu căn hộ, Người sử dụng căn hộ có diện tích sân vườn, ban công, lô gia không được thực hiện các công việc sau:

*Restrictions on use: Apartment Owner, Apartment User with garden, balcony, and loggia areas are not allowed to perform the following tasks:*

a) Thi công xây dựng các công trình kiên cố (bể bơi, sân thể thao, coi nới thành phòng ở ...);

*Construction of solid structures (swimming pools, sports fields, room extensions, etc.);*

b) Lắp đặt mái kính;

*Installation of glass roofs;*

c) Lắp đặt lan can kính (đối với tòa nhà đã thiết kế có lan can kính thì không lắp đặt thêm, không chỉnh sửa);

*Installation of glass railings (for buildings designed with glass railings, no additional installation or modification is allowed);*

d) Lắp đặt mái che phần diện tích sân vườn, ban công bằng vật liệu kiên cố;

*Installation of roofs covering the garden and balcony areas with solid materials;*

e) Lắp đặt mái che;

*Installation of a canopy;*

f) Trồng các loại cây không phù hợp (cây cổ thụ, cây ăn quả ...) hoặc cây có chiều cao (bao gồm cả chiều cao của chậu/đôn/vật chứa ...) quá 1m hoặc gây ảnh hưởng tới trần/tầm nhìn tầng trên;

*Planting inappropriate trees (old trees, fruit trees, etc.) or trees with a height (including the height of pots/stools/containers, etc.) exceeding 1m or affecting the ceiling/view of upper floors;*

g) Trồng cây/cỏ trực tiếp trên mặt sàn hoặc nuôi gia súc/gia cầm/sinh vật cảnh tại diện tích sân vườn, ban công, lô gia;

*Planting trees/grass directly on the floor or raising livestock/poultry/ornamental creatures in the garden area, balcony, loggia;*

h) Sử dụng bể bơi di động;

*Using a mobile swimming pool;*

i) Xây hòn non bộ, vườn cảnh;

*Building a rockery, a landscape garden;*

j) Làm nơi để vật liệu nặng, vật phế thải;

*Making a place to store heavy materials, waste;*

k) Xây dựng coi nói sang phần diện tích sử dụng chung hoặc khoảng không của tòa nhà, phần diện tích sử dụng riêng của các Chủ sở hữu nhà chung cư khác, các hoạt động khác gây ảnh hưởng đến mỹ quan, không gian, kết cấu, thiết kế và các công việc khác khi chưa được sự phê duyệt của Chủ đầu tư/Ban quản trị nhà chung cư/Đơn vị quản lý vận hành.

*Building an extension to the common use area or the space of the building, the private use area of other Apartment Building Owners, other activities that affect the aesthetics, space, structure, design and other works without the approval of the Investor/Apartment Building Management Board/Apartment Building Management and Operation Unit.*

## **Điều 11. Các khoản phí**

### ***Article 11. Fees***

1. Kinh phí quản lý vận hành:

*Management and Operation Fees:*

a) Chủ sở hữu căn hộ, Người sử dụng căn hộ có trách nhiệm thanh toán Kinh phí quản lý vận hành hàng tháng từ thời điểm bàn giao Căn hộ theo đúng lịch biểu được Chủ đầu tư/Ban quản trị nhà chung cư/Đơn vị quản lý vận hành thông báo.

*Apartment Owner, Apartment User are responsible for paying the monthly Management and Operation Fees from the time of handing over the Apartment according to the schedule announced by the Apartment Building Management Board/Apartment Building Management and Operation Unit.*

b) Kinh phí quản lý vận hành được xác định phù hợp với các quy định của pháp luật và bao gồm các khoản chi phí để thực hiện hoạt động quản lý vận hành nhà chung cư sau:

*Management and Operation Fees are determined in accordance with legal regulations and include the following expenses for implementing the management and operation of the Apartment Building:*

- Điều khiển, duy trì hoạt động, bảo dưỡng thường xuyên hệ thống thang máy, máy bơm nước, máy phát điện, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, dụng cụ chữa cháy, các thiết bị dự phòng và các thiết bị khác thuộc Phần sở hữu chung của Nhà chung cư để đảm bảo cho các hệ thống thiết bị này hoạt động bình thường;

*Control, maintain operation, regular maintenance of elevator systems, water pumps, generators, automatic fire alarm systems, fire extinguishing systems, fire extinguishing equipment, backup equipment and other equipment belonging to the Common Areas of the Apartment Building to ensure that these equipment systems*

*operate normally;*

- Dịch vụ an ninh và bảo vệ phần sở hữu chung; dịch vụ vệ sinh môi trường, dọn dẹp và làm vệ sinh các tài sản chung và các tiện ích công cộng; dịch vụ thu gom, xử lý rác thải, diệt côn trùng, chăm sóc vườn hoa cây cảnh phần sở hữu chung và đảm bảo duy trì cảnh quan thiên nhiên phần sở hữu chung;

*Security services and protection of common ownership area; environmental sanitation services, cleaning and sanitizing common assets and public utilities; garbage collection and treatment services, insect extermination, care of flower gardens and ornamental plants in common ownership area and ensuring the maintenance of natural landscapes in common ownership area;*

- Các dịch vụ khác bảo đảm cho Nhà chung cư hoạt động bình thường do Chủ đầu tư, Hội nghị nhà chung cư quyết định.

*Other services to ensure the normal operation as decided by the Investor, the Apartment Building Meeting.*

c) Bên cạnh nghĩa vụ đóng Kinh phí quản lý vận hành đối với Khu căn hộ theo quy định của pháp luật, Chủ sở hữu căn hộ, Người sử dụng căn hộ có trách nhiệm đóng góp Kinh phí quản lý vận hành để duy trì, bảo dưỡng các hạng mục tài sản, tiện ích được sử dụng chung tại Khu đô thị, bao gồm: duy tu, bảo dưỡng các hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tiện ích công cộng, xử lý rác thải, diệt côn trùng, vệ sinh cảnh quan và các dịch vụ khác để duy trì chất lượng tài sản được sử dụng chung của Khu đô thị. Kinh phí quản lý vận hành đối với Khu căn hộ và Kinh phí quản lý vận hành đối với Khu đô thị được quy định cụ thể tại Điểm e Khoản 1 Điều này.

*In addition to the obligation to pay the Management and Operation Fees for the Apartment Area as prescribed by law, the Apartment Owner, Apartment User are responsible for contributing the Management and Operation Fees to maintain and repair the assets and utilities used in common in the Urban Area, including: maintenance of technical infrastructure systems, public utilities, waste treatment, pest control, landscape cleaning and other services to maintain the quality of the assets used in common in the Urban Area. The Management and Operation Fees for the Apartment Area and Management and Operation Fees for the Urban Area are specifically regulated in Point e Clause 1 of this Article.*

d) Trường hợp Chủ sở hữu căn hộ, Người sử dụng căn hộ vi phạm nghĩa vụ thanh toán Kinh phí quản lý vận hành, Chủ đầu tư/Ban quản trị nhà chung cư/Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư có quyền thu lãi chậm trả tính trên số tiền quá hạn kể từ ngày đến hạn thanh toán đến ngày Chủ đầu tư/Ban quản trị nhà chung cư/Đơn vị quản lý vận hành nhận được số tiền chậm trả với lãi suất là 0,05%/ngày cho số tiền chậm thanh toán và áp dụng các chế tài khác theo quy định tại Bản nội quy nhà chung cư này và/hoặc các quy định của pháp luật có liên quan (nếu có).

*In case the Apartment Owner, Apartment User violates the obligation to pay the Management and Operation Fees, the Apartment Building Management Board/Apartment Building Management and Operation Unit has the right to collect late payment interest calculated on the overdue amount from the payment due date to the date the Apartment Building Management Board/Apartment Building Management and Operation Unit receives the overdue amount at an interest rate of 0.05%/day for the overdue amount and apply other sanctions according to the provisions of this Apartment Building Regulations and/or relevant legal provisions (if any).*

e) Kinh phí quản lý vận hành được phân bổ theo tỷ lệ như sau:

*The Management and Operation Fees are allocated according to the following ratio:*

- Kinh phí quản lý vận hành cho các tài sản chung của Khu đô thị: chiếm 20% Kinh phí quản lý vận hành một tháng của một Căn hộ;

*Management and Operation Fees for common assets of the Urban Area: account for 20% of the monthly Management And Operation Fees of an Apartment.*

- Kinh phí quản lý vận hành cho Phần sở hữu chung của Nhà chung cư: chiếm 80% Kinh phí quản lý vận hành một tháng của một Căn hộ.

*Management and Operation Fees for Common Areas of the Apartment Building: account for 80% of the monthly Management and Operation Fees of an Apartment.*

Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư có trách nhiệm thu và phân bổ số tiền tương ứng với từng phần. Trường hợp Công ty quản lý Khu Căn hộ khác Công ty quản lý Khu đô thị, Công ty quản lý Khu căn hộ có trách nhiệm chuyển số tiền Kinh phí quản lý vận hành của phần chung của Khu đô thị cho Công ty quản lý Khu đô thị trong vòng 15 ngày đầu tiên của mỗi tháng.

*The Apartment Building Management and Operation Unit is responsible for collecting and allocating the amount corresponding to each part. In case the Apartment Area management company is different from the Urban Area management company, the Apartment Area management company is responsible for transferring the Management and Operation Fees of the common area of the Urban Area to the Urban Area management company within the first 15 days of each month.*

2. Chủ sở hữu căn hộ, Người sử dụng căn hộ có trách nhiệm thanh toán các chi phí thuộc phần sở hữu riêng như chi phí điện, nước, viễn thông, chi phí trông giữ xe hoặc bất kỳ dịch vụ nào khác cho các đơn vị cung cấp theo thực tế sử dụng, phù hợp với quy định của pháp luật và cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

*The Apartment Owner, Apartment User are responsible for paying the costs of private ownership parts such as electricity, water, telecommunications, parking costs or any other services for suppliers according to actual use, in accordance with the*

*provisions of law and the competent State authority.*

## **PHẦN B: QUY ĐỊNH CHUNG**

### ***PART B: GENERAL PROVISIONS***

#### **Điều 12. Xử lý các hành vi vi phạm**

##### ***Article 12. Handling of violations***

1. Nếu Chủ sở hữu nhà chung cư, Người sử dụng nhà chung cư và khách ra vào Nhà chung cư vi phạm một trong các quy định trong Bản nội quy nhà chung cư này hoặc vi phạm quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành, thì Chủ đầu tư, Ban quản trị nhà chung cư/Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư hay các đơn vị cung cấp dịch vụ, sau khi đã có yêu cầu Chủ sở hữu nhà chung cư, Người sử dụng nhà chung cư chấm dứt các hành vi vi phạm, có quyền thực hiện một hoặc nhiều các biện pháp như sau:

*If the Apartment Building Owners, Apartment Building Users and guest entering the Apartment Building violate one of the provisions in this Apartment Building Regulations or violate the provisions of the Regulations on management and use of apartment buildings issued by the Ministry of Construction, the Investor, the Apartment Building Management Board/Apartment Building Management and Operation Unit or service providers, after requesting the Apartment Building Owners, Apartment Building User to stop the violations, have the right to take one or more of the following measures:*

a) Ngưng cung cấp các tiện ích bao gồm: vệ sinh, bảo vệ, và các dịch vụ công cộng khác hoặc đề nghị đơn vị cung cấp dịch vụ tạm ngừng dịch vụ điện, nước đối với Chủ sở hữu nhà chung cư, Người sử dụng nhà chung cư đó trong trường hợp Chủ sở hữu nhà chung cư: (i) không thực hiện sửa chữa phần sở hữu riêng gây ảnh hưởng đến các Chủ sở hữu nhà chung cư khác; và (ii) 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 bên cung cấp dịch vụ thu nhưng vẫn không nộp các kinh phí này;

*Stop providing utilities including: sanitation, security, and other public services or request the service provider to temporarily stop electricity and water services for that Apartment Building Owner, Apartment Building User in the following cases The Apartment Building Owner: (i) does not repair the private property, affecting other Apartment Building Owners; and (ii) has been notified in writing for the second time to pay the Management and Operation Fees and other fees collected by the service provider but still fails to pay these fees;*

b) Yêu cầu Chủ sở hữu nhà chung cư, Người sử dụng nhà chung cư đó khắc phục các hậu quả, bồi thường các thiệt hại phát sinh cho bên khác theo quy định pháp luật. Nếu không, Ban quản trị nhà chung cư hoặc các phòng chức năng của Chủ đầu tư hay các đơn vị cung cấp dịch vụ sẽ tự khắc phục hậu quả hoặc các vi phạm đó và chi phí

thực tế do Chủ sở hữu nhà chung cư, Người sử dụng nhà chung cư vi phạm chịu;

*Request the Apartment Building Owner, Apartment Building User to remedy the consequences and compensate for damages incurred to other parties in accordance with the law. Otherwise, the Apartment Building Management Board or the functional departments of the Investor or the service providers will remedy the consequences or violations themselves and the actual costs will be borne by the violating Apartment Building Owner, Apartment Building User;*

c) Phạt vi phạm Chủ sở hữu nhà chung cư, Người sử dụng nhà chung cư đó căn cứ theo mức phạt do Chủ đầu tư (trong trường hợp chưa tổ chức họp được Hội nghị nhà chung cư) hoặc Hội nghị nhà chung cư quy định; Thực hiện các biện pháp xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra theo quy định pháp luật.

*Impose a fine on the violating Apartment Building Owners, Apartment Building Users based on the fine level determined by the Investor (in case the Apartment Building Meeting has not yet been convened) or the Apartment Building Meeting; Take measures to handle the violations in accordance with the law and must compensate for damages caused by their violations in accordance with the law.*

2. Chủ sở hữu nhà chung cư, Người sử dụng nhà chung cư phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

*Apartment Building Owners, Apartment Building Users must strictly comply with the decision to handle violations by competent agencies and organizations.*

### **Điều 13. Giải quyết tranh chấp**

#### **Article 13. Dispute resolution**

1. Các tranh chấp liên quan đến quyền sở hữu Căn hộ trong Nhà chung cư do Tòa án cấp có thẩm quyền nơi có Nhà chung cư giải quyết.

*Disputes related to the ownership of Apartments in an Apartment Building shall be resolved by the competent court where the Apartment Building is located.*

2. Các tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng trong Nhà chung cư được giải quyết trên cơ sở thương lượng, hòa giải (các Chủ sở hữu nhà chung cư, Người sử dụng nhà chung cư tự thương lượng hoặc Ban quản trị nhà chung cư tổ chức hòa giải). Nếu không hòa giải được thì chuyển Tòa án có thẩm quyền giải quyết.

*Disputes related to the right to use in Apartment Building shall be resolved on the basis of negotiation, conciliation (Apartment Building Owners, Apartment Building Users shall negotiate themselves or the Apartment Building Management Board shall organize conciliation). If conciliation fails, the case shall be transferred to a competent court for resolution.*

3. Các tranh chấp về Hợp đồng liên quan tới việc quản lý sử dụng, vận hành, khai

thác, cải tạo, sửa chữa trong Nhà chung cư được giải quyết theo quy định pháp luật.

*Disputes on the contracts in connection with management, use, operation, exploitation, renovation, and repair in the Apartment Building shall be resolved in accordance with the law.*

#### **Điều 14. Điều khoản thi hành**

##### ***Article 14. Implementation provisions***

1. Xuất phát từ lợi ích chung của cộng đồng và nếp sống văn minh đô thị, Chủ đầu tư và Chủ sở hữu nhà chung cư, Người sử dụng nhà chung cư cam kết cùng thực hiện đúng Bản nội quy nhà chung cư này.

*Based on the common interests of the community and civilized urban lifestyle, the Investor and Apartment Building Owners, Apartment Building Users commit to properly implement these Apartment Building Regulations.*

2. Việc sửa đổi, bổ sung Bản nội quy nhà chung cư chỉ được thực hiện và chấp thuận hợp lệ bởi Hội nghị nhà chung cư. Nội dung sửa đổi, bổ sung đảm bảo không vi phạm các quy định của pháp luật hiện hành.

*Amendments and supplements to the Apartment Building Regulations shall only be implemented and approved by the Apartment Building Meeting. The content of the amendments and supplements shall ensure that they do not violate the provisions of current laws.*

3. Chủ sở hữu căn hộ, Người sử dụng căn hộ cam kết, khi cho bên khác thuê, sử dụng Căn hộ của mình hoặc chuyển nhượng lại Hợp đồng cho một bên khác, Chủ sở hữu căn hộ, Người sử dụng căn hộ có nghĩa vụ thông báo cho bên thuê, bên sử dụng hoặc nhận chuyển nhượng các quy định của Bản nội quy nhà chung cư này. Chủ sở hữu căn hộ, Người sử dụng căn hộ hiểu và đồng ý với các hạn chế (nếu có) liên quan đến quyền sở hữu, quyền sử dụng Căn hộ của mình phát sinh do yêu cầu tuân thủ Bản nội quy nhà chung cư này.

*The Apartment Owners, Apartment Users commit that when leasing to another party or using their Apartment or transferring the Agreement to another party, the Apartment Owners, Apartment Users are obliged to notify the lessee, user, or transferee of the provisions of these Apartment Building Regulations. Apartment Owners, Apartment Users understand and agree to the restrictions (if any) related to their ownership and right to use their Apartment arising from the requirement to comply with these Apartment Building Regulations.*

4. Bản nội quy nhà chung cư này có thể được điều chỉnh theo nghị quyết tại các Hội nghị nhà chung cư phù hợp quy định pháp luật.

*These Apartment Building Regulations may be adjusted according to resolutions at the Apartment Building Meeting in accordance with legal regulations.*

5. Những vấn đề khác về quản lý nhà chung cư mà chưa được đề cập trong Bản nội quy nhà chung cư này sẽ thực hiện theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và các văn bản sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm.

*Other issues regarding the management of the Apartment Building that are not mentioned in these Apartment Building Regulations will be implemented according to the Regulations on management and use of apartment buildings issued by the Ministry of Construction and amendments and supplements from time to time.*