

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

***SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM***

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

***Independence - Freedom - Happiness***

-----oOo-----

*Hà Nội, ngày .... tháng .... năm .....*

*Hanoi, [date] [month] [year]*

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ**

***APARTMENT SALE CONTRACT***

**Số/Number: ...../CANOPY/HĐMBCH**

- ✓ Căn cứ Bộ Luật dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015 (“**Bộ luật dân sự**”)  
*Pursuant to the Civil Code dated 24 November 2015 (“**Civil code**”);*
- ✓ Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023 (“**Luật Kinh doanh bất động sản**”);  
*Pursuant to the Law on Real Estate Business dated 28 November 2023 (“**Law on real estate business**”);*
- ✓ Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản (“**Nghị định số 96**”);  
*Pursuant to Decree No 96/2024/ND-CP dated 24<sup>th</sup> July, 2024 of the Government detailing the implementation of a number of articles of the Law on Real Estate Business (“**Decree No. 96**”);*
- ✓ Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023 (“**Luật Nhà ở**”);  
*Pursuant to the Law on Housing dated 27 November 2023 (“**Law on Housing**”);*
- ✓ Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Nhà ở (“**Nghị định số 95**”);  
*Pursuant to Decree No.95/2024/ND-CP dated 24<sup>th</sup> July 2024 of the Government detailing the implementation of a number of articles of the Law on Housing (“**Decree No. 95**”);*
- ✓ Căn cứ các văn bản, hồ sơ pháp lý dự án, căn hộ chung cư: như quy định tại Điều 2.3 của Hợp Đồng này  
*Based on documents and legal documents of the project, apartment: as set forth in Article 2.3 of this Contract.*

Các Bên dưới đây gồm/The following Parties include:

**I. BÊN BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ (sau đây gọi tắt là “Bên Bán”):**

***THE SELLER OF THE APARTMENT (hereinafter referred to as the “Seller”):***

**CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ GIẢI TRÍ NEWLIFE**  
**NEWLIFE ENTERTAINMENT SERVICES TRADING JOINT STOCK COMPANY**

Mã số doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0105811132 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 05/03/2012 và các lần sửa đổi bổ sung.

*Enterprise Code/Enterprise Registration Certificate No 0105811132 issued by the Business Registration Office – Ha Noi Department of Planning and Investment for the first time on March 05<sup>th</sup> 2012 and changed times.*

- Địa chỉ trụ sở chính: .....  
*Head office address: .....*
- Địa chỉ liên hệ/nhận thông báo: .....  
*Contact address/address for receipt of notification: .....*
- Điện thoại/Telephone:.....  
Fax:.....
- <sup>1</sup>Số tài khoản/Account number:.....  
Mã Swift Code/Swift Code: .....  
Tại ngân hàng: ..... /At bank: .....
- Đại diện bởi:.....Chức vụ:.....  
*Represented by:.....Position:.....*  
Số CMND/CCCD/Hộ chiếu/Number of ID/Citizen ID/Passport .....  
Theo giấy ủy quyền của.....ngày.....  
*Under the power of attorney of .....dated.....*

**II. BÊN MUA CĂN HỘ CHUNG CƯ (sau đây gọi tắt là “Bên Mua”):**

***THE BUYER OF THE APARTMENT (hereinafter referred to as the “Buyer”):***

- Ông (bà)/Công ty:.....  
*Mr. (Ms.)/Company:.....*
- Giấy chứng nhận đầu tư (hoặc giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh) số.... hoặc mã số doanh nghiệp số:.....cấp ngày:...../...../....., tại.....[nếu là tổ chức]  
*Investment certificate (or business registration certificate) No.... or enterprise code number:.....issued on:...../...../....., at.....[for organization)]*
- Đại diện bởi Ông/Bà [nếu Bên mua là tổ chức] Chức vụ:.....  
*Represented by Mr./Ms. [if the Buyer is an organization] Position:.....*  
Theo giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số.....ngày.....  
*Under the power of attorney (authorization letter) No.....dated.....*

---

<sup>1</sup> Ghi rõ cả số tài khoản thanh toán giá bán và tài khoản kinh phí bảo trì.

- Số CMND/CCCD/Hộ chiếu:.....cấp ngày:....../....../....., tại.....  
*Number of ID/Citizen ID/Passport:.....issued on:....../....../....., at.....*
- Nơi đăng ký cư trú:.....[nếu là cá nhân]  
*Permanent residence:.....[for individual]*
- Số CMND/CCCD/Hộ chiếu:.....cấp ngày:....../....../....., tại..... [nếu là cá nhân]  
*Number of ID/Citizen ID/Passport:.....issued on:....../....../....., at..... [for individual]*
- Địa chỉ trụ sở chính [nếu là tổ chức]:.....  
*Head office address [for organization]):.....*
- Địa chỉ liên hệ: .....  
*Contact address: .....*
- Điện thoại/Telephone:.....Fax (nếu có/if any):.....  
 Email:.....
- Số tài khoản (nếu có):.....tại Ngân hàng.....  
*Account number (if any):.....at the Bank.....*

(Bên Bán và Bên Mua gọi riêng là “**Bên**” và gọi chung là “**Các Bên**”)

*(Seller and Buyer are individually referred to as “**Party**” and collectively referred to as “**Parties**”)*

Hai Bên đồng ý ký kết bản Hợp đồng mua bán Căn Hộ chung cư này (“**Hợp Đồng**”) với các điều, khoản sau đây:

*The two Parties agree to sign this Apartment Sale Contract (“**Contract**”) with the following terms and conditions:*

#### **Điều 1. Giải thích từ ngữ/Interpretation**

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

*In this Contract, the following words and phrases shall have the following meaning:*

- 1.1 “**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 Chủ Đầu Tư đầu tư xây dựng với các thông tin, đặc điểm của căn hộ chung cư được mô tả tại Điều 2 của Hợp Đồng này và “Phần Diện Tích Khác” trong Nhà Chung Cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ và các Phần Diện Tích Khác mà Bên Mua sẽ mua từ Bên Bán theo thỏa thuận giữa Các Bên tại Hợp Đồng này; “Phần Diện Tích Khác” là các phần diện tích trong Nhà Chung Cư không nằm trong Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ nhưng được bán cùng với Căn Hộ tại Hợp Đồng này.

*“**Apartment**” means the apartment with residential use function and areas with other use function (if any) in the Apartment Building sold together with the apartment under this Contract, including: “**Apartment**” to be built in a closed-type structure according*

*to the approved design of the Apartment Building developed by the Developer with the information and characteristics of the apartment as described in Article 2 of this Contract and the “Other Area” in the Apartment Building (if any) and technical equipment for private use attached to the Apartment and Other Areas that the Buyer will purchase from the Seller in accordance with the agreement between the Parties in this Contract; “Other Area” to be the areas in the Apartment Building that are not included in the Apartment Gross Floor Area but are sold together with the Apartment under this Contract.*

- 1.2 “**Nhà Chung Cư**” là toàn bộ nhà chung cư (số <sup>2</sup>..... ) có Căn Hộ, bao gồm các căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại ... và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại ô quy hoạch/ô đất số **F5-CH03** thuộc Dự Án, có địa chỉ tại phường Tây Mỗ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

*“Apartment Building” means the entire apartment building (no ..... ) which has the Apartment, including apartments, business and commercial areas... and common facilities of the building, [and] including the campus area (if any) built in the planning plot/land plot No **F5-CH03** of the Project, with the address at Tay Mo wards, Nam Tu Liem district, Hanoi, Vietnam.*

- 1.3 “**Hợp Đồng**” là hợp đồng mua bán Căn Hộ này và toàn bộ các phụ lục, tài liệu đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp Đồng này do Các Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này.

*“Contract” means this apartment Sale Contract and all the schedules, documents attached, as well as all the written amendments and supplements to this Contract that are made and signed by the Parties during the implementation process of the Contract.*

- 1.4 “**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 arising from the sale of the Apartment defined at Article 3 of this Contract.*

- 1.5 “**Bảo Hành Nhà Ở**” 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.

*“House Warranty” means the Seller’s implementation of the warranty responsibility for the Apartment as agreed in this Contract and provided under the regulations of laws to remedy, repair or replace items specifically listed in Article 9 of this Contract in cases of damages, defects, or mal-operations that are not caused by the Apartment users’ faults during the warranty period under regulations on housing and construction and agreement in this Contract.*

---

<sup>2</sup> Điền tên pháp lý và tên thương mại của Nhà Chung Cư.

- 1.6 **“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 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 Gross Floor Area” means the gross floor area of the Apartment, including the area of the balcony and the loggia attached to the Apartment, calculated from the center of the boundary wall, the dividing wall of the Apartment, including the floor area with columns, technical boxes located inside the Apartment.*

- 1.7 **“Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ”** là diện tích sàn xây dựng được tính theo kích thước thông thủy của Căn Hộ: bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn Hộ và diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn Hộ; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ. Khi tính diện tích ban công, lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công, lô gia có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ đã được phê duyệt (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.

*“Apartment Use Area” means the gross floor area calculated according to the carpet area (kích thước thông thủy): including the area of walls dividing rooms within the Apartment and the area of any balcony and loggia attached to the Apartment; not including the boundary walls of the apartment building, the walls dividing the apartments, and the floor area with columns, technical boxes located inside the Apartment. When calculating the area of balcony, loggia, the entire floor area is included, and if the balcony, loggia contains an area of common wall then it is calculated from the inner edge of such common wall as clearly displayed in the Apartments’ approved floor plan drawings (Notes: carpet area is the area measured up to the inside edge of the finish of the wall/glass/balustrade close to the floor (not including interior decoration details such as wall skirting/ledges/baffles.....); The Apartment Use Area is recorded in the Certificate issued to the Buyer.*

- 1.8 **“Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua”** là phần diện tích bên trong Căn Hộ, bên trong Phần Diện Tích Khác trong Nhà Chung Cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ, Phần Diện Tích Khác; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Mua theo quy định của pháp luật về nhà ở.

*“Buyer’s Private Ownership Area” means the area inside the Apartment, inside the Other Area in the Apartment Building (if any) and the technical equipment for private use attached to the Apartment, Other Area; these areas are recognized as under the private ownership of the Buyer in accordance with the Law on Housing.*

- 1.9 **“Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán”** là các phần diện tích bên trong và bên ngoài Nhà Chung Cư và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với các phần diện tích đó nhưng Bên Bán không bán, 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.

*“Seller’s Private Ownership Area” means the areas inside and outside the Apartment Building and the system of technical equipment attached to those areas but the Seller does not sell, does not put to lease and purchase, but retains for use or for business and the Seller does not allocate the investment capital value of this private ownership area to the Apartment Selling Price; these areas are recognized as under private ownership of the Seller in accordance with the law on housing.*

- 1.10 **“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 các căn hộ trong Nhà Chung Cư và các thiết bị sử dụng chung cho Nhà Chung Cư 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 theo 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.

*“Apartment Building Common Ownership Area” is the remaining area of the Apartment Building apart from the private ownership area of the owners of the apartments in the Apartment Building and the equipment used in common for the Apartment Building in accordance with the law on housing; including areas, equipment systems, technical infrastructure systems, public works specified of the law on housing and other areas specifically agreed by the Parties in Article 11 of this Contract.*

- 1.11 **“Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư”** 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 Of The Apartment Building Common Ownership Area” means the amount equal to 2% of the selling price of the apartment and the other areas for sale; this amount is included in the sale price and calculated before tax to pay for the maintenance of the Apartment Building Common Ownership Area.*

- 1.12 **“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 Operation Management Service” means the management and operation services of the Apartment Building to ensure the normal operation of the Apartment Building;*

- 1.13 **“Bảo Trì Nhà Chung Cư”** là việc duy tu, bảo dưỡng Nhà Chung Cư 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 Nhà Chung Cư, cụm Nhà Chung Cư.

*“Apartment Building Maintenance” means the periodic maintenance and repair of Apartment Building and repair when there is damage in order to maintain the quality of the Apartment Building; maintenance activities of the Apartment Building include*

*inspection, monitoring, quality assurance, minor repairs, periodic repairs and major repairs of the construction part of the Apartment Building; inspecting and maintaining the fire prevention and fighting safety system; replacing components or equipment for common use of the Apartment Building, the Apartment Building cluster.*

- 1.14 **“Bản Nội Quy Nhà Chung Cư”** là bản nội quy quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư kèm theo Hợp Đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội nghị nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở;

*“Apartment Building Internal Rules” means the internal rules on management and use of the Apartment Building attached to this Contract and all amendments and supplements approved by the Apartment Building Conference during the management and use of the residential house.*

- 1.15 **“Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư”** là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực thực hiện việc quản lý, vận hành nhà chung cư sau khi Nhà Chung Cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.

*“Apartment Building Management And Operation Entity” means an organization or enterprise that has the function and capacity to perform the management and operation of an apartment building after the Apartment Building is completed and put into use.*

- 1.16 **“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 theo quy định của pháp luật đất đai.

*“Certificate” means the Certificate of ownership of the residential houses and land use rights or Certificate of land use rights, ownership of residential houses and other assets attached to the land or Other certificates of land use rights and ownership of assets attached to land according to the provisions of the law on land, including recording ownership of residential houses, construction works or Certificate of ownership of residential houses or Certificate of ownership of construction works granted by competent State agencies to the Buyer under provisions of law on land.*

- 1.17 **“Dự Án”** có nghĩa là Dự án công trình cao tầng trên ô đất quy hoạch F5-CH03 thuộc một phần dự án Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ - Vinhomes Park (Vinhomes Smart City - Phân khu The Canopy Residences hoặc tên gọi khác do Chủ Đầu Tư hoặc cơ quan có thẩm quyền quyết định tùy từng thời điểm), có địa chỉ tại phường Tây Mỗ và phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam do Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ giải trí Newlife làm Chủ đầu tư.

*“Project” means The apartment building project located at planning parcel F5-CH03 as part of new urban area of Tay Mo – Dai Mo – Vinhomes Park project (Vinhomes Smart City - The Canopy Residences or another name decided by the Developer or a competent authority from time to time), with the address at Tay Mo and Dai Mo wards,*

*Nam Tu Liem district, Hanoi, Vietnam by Newlife Entertainment Services Trading Joint Stock Company being the Developer.*

- 1.18 “**Chủ Đầu Tư**” có nghĩa là Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ giải trí Newlife với các thông tin chi tiết như nêu tại phần đầu của Hợp Đồng này.

*“Developer” means Newlife Entertainment Services Trading Joint Stock Company with details as set forth at the beginning of this Contract.*

- 1.19 “**Ngày Bàn Giao Dự Kiến**” là ngày Bên Bán dự kiến bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua như quy định tại Điều 8.2 của Hợp Đồng này.

*“Estimated Handover Date” means the date on which the Seller intends to hand over the Apartment to the Buyer as specified in Article 8.2 of this Contract.*

- 1.20 “**Ngày Bàn Giao Thực Tế**” là ngày cuối cùng của thời hạn bàn giao Căn Hộ như quy định trong Thông Báo Bàn Giao của Bên Bán gửi Bên Mua như quy định tại Điều 8.2 của Hợp Đồng này.

*“Actual Handover Date” means the last day of the time limit for handing over the Apartment as specified in the Handover Notice the Seller sends to the Buyer as specified in Article 8.2 of this Contract.*

- 1.21 “**Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ**” là thông báo của Bên Bán gửi Bên Mua trong đó nêu rõ thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn Hộ.

*“Apartment Handover Notice” means the Seller’s notice to the Buyer, clearly stating the time, place and procedure for handing over the Apartment.*

- 1.22 “**Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ**” là biên bản bàn giao ký giữa Bên Bán và Bên Mua ghi nhận việc giao nhận Căn Hộ giữa Các Bên, trừ trường hợp bàn giao vắng mặt như quy định tại Điều 8.4 của Hợp Đồng này.

*“Apartment Handover Minutes” means the handover minutes signed between the Seller and the Buyer recording the handover of the Apartment between the Parties, except for the case of handover without the presence as specified in Article 8.4 of this Contract.*

## **Điều 2. Đặc điểm của Căn Hộ mua bán/Characteristics 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 Buyer agrees to buy the apartment with the following characteristics:*

### **2.1. Đặc điểm của Căn Hộ mua bán/Characteristics of the Apartment:**

- a) Căn Hộ số: ..... tại tầng (tầng có Căn Hộ): ..... (mã căn/tầng này có thể được điều chỉnh theo quyết định của Cơ quan có thẩm quyền hoặc Chủ Đầu Tư tại từng thời điểm nhưng trong mọi trường hợp không làm thay đổi vị trí thực tế của Căn Hộ) thuộc Nhà Chung Cư tại Dự Án.

*Apartment No.: ..... at floor (the floor where the Apartment is located): .....  
(this apartment/floor code can be adjusted according to the decision of the competent*



*authority or the Developer from time to time but in no case will change the actual location of the Apartment) in the Apartment Building at the Project.*

- b) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ là: ..... m<sup>2</sup>. Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại Điều 1.7 của Hợp Đồng này và là căn cứ để tính tiền mua Căn Hộ quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng này.

*The Apartment Use Area is: ..... m<sup>2</sup>. This area is calculated according to the carpet area measurement method (the carpet area) according to Article 1.7 of this Contract and is the basis for calculating the selling price of the Apartment specified in Article 3 of this Contract.*

Hai Bên nhất trí rằng, Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn Hộ. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua Căn Hộ cho Bên Bán theo diện tích thực tế khi bàn giao Căn Hộ; trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn đến 0,01% (không phẩy không một phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này thì Hai Bên không phải điều chỉnh lại Giá Bán Căn Hộ. Nếu Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế chênh lệch vượt quá  $\pm 0,01\%$  (cộng/trừ không phẩy không một phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này thì Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh lại theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ đo đạc thực tế khi bàn giao Căn Hộ.

*The two Parties agree that the Apartment Use Area stated at this point is only temporary and can be increased or decreased according to the actual measurement at the time of handing over of the Apartment. The Buyer is responsible for paying the Apartment selling price to the Seller according to the actual area upon handing over of the Apartment; in case the actual Apartment Use Area difference is higher or lower up to 0.01% (plus/minus zero point zero one percent) compared to the Apartment Use Area stated in this Contract, the two Parties shall not adjust the Apartment Selling Price. If the actual Apartment Use Area difference exceeds  $\pm 0.01\%$  (plus/minus zero point zero one percent) compared to the Apartment Use Area stated in this Contract, the Apartment Selling Price will be adjusted according to the actual measured Apartment Use Area upon handing over of the Apartment.*

Trong Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ hoặc trong phụ lục của Hợp Đồng, Hai Bên nhất trí sẽ ghi rõ Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế khi bàn giao Căn Hộ, Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ chênh lệch so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng đã ký (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 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.

*Both Parties agree that the actual Apartment Use Area upon handover of the Apartment, and the Apartment Use Area difference compared to the Apartment Use Area stated in the signed Contract (if any) will be recorded in the Apartment Handover Minutes or schedule to the Contract. The Apartment Handover Minutes and schedules to the Contract is an integral part of this Contract. The Apartment area recorded in the Certificate issued to the Buyer is determined according to the actual Apartment Use Area upon handing over of the Apartment.*

- c) Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ là:.....m2. Diện tích này được xác định theo quy định tại Điều 1.6 của Hợp Đồng này.

*Apartment Gross Floor Area is:.....m2. This area is determined according to Article 1.6 of this Contract.*

- d) Mục đích sử dụng Căn Hộ: để ở.

*The use purpose of the Apartment: for residence.*

- e) Năm hoàn thành xây dựng (ghi năm hoàn thành việc xây dựng Nhà Chung Cư):.....

*The year of completion of construction (fill in the year of completion of construction of the Apartment Building):.....*

- f) Phần Diện Tích Khác được mua bán cùng với Căn Hộ (như chỗ để xe, diện tích sàn thương mại, dịch vụ,.....):.....<sup>3</sup>(trường hợp Các Bên có thỏa thuận mua bán các Phần Diện Tích Khác trong Nhà Chung Cư gắn với việc bán Căn Hộ tại Hợp Đồng này thì Các Bên có thể thỏa thuận, ghi nhận chi tiết các nội dung, thông tin về vị trí, diện tích, công năng sử dụng, giá bán/việc thanh toán, điều kiện sử dụng, bàn giao, đăng ký quyền sở hữu.....tại phụ lục của Hợp Đồng).

*Other Area is purchased and sold together with the Apartment (such as parking space, commercial and service floor area,.....):..... (in case the Parties have an agreement to buy and sell Other Areas in the Apartment Building associated with the sale of the Apartment in this Contract, the Parties may agree and record in detail the contents, information about the location, area, use function, selling price/payment, conditions of use, handover, registration of ownership.....in the schedule of the Contract).*

- 2.2. Đặc điểm về đất xây dựng Nhà Chung Cư có Căn Hộ nêu tại Điều 2.1 của Hợp Đồng:

*Characteristics of the land for construction of the Apartment Building containing the Apartment mentioned in Article 2.1 of the Contract:*

- a) <sup>4</sup>Thửa đất số: ..... hoặc ô số: ..... hoặc lô số: .....

*Land parcel number:.....or plot number:.....or lot number:.....*

- b) Tờ bản đồ số: ..... do cơ quan ..... lập;

*Map sheet No.:.....made by the agency.....*

- c) Diện tích đất sử dụng chung:.....m2 (diện tích đất sử dụng chung bao gồm đất trong khuôn viên thì ghi diện tích đất của toàn bộ khuôn viên Nhà Chung Cư (trừ trường hợp diện tích đất Chủ Đầu Tư trả tiền thuê đất cho nhà nước để phục vụ hoạt động kinh doanh của Chủ Đầu Tư), nếu Nhà Chung Cư không có khuôn viên thì ghi diện tích đất xây dựng Nhà Chung Cư).

*Common use land area:.....m2 (if the common use land area includes land within the premises, then write the land area of the entire premises of the Apartment Building (except for the case where the Developer pays land rental to the State to serve*

<sup>3</sup> Theo thỏa thuận của Các Bên tại thời điểm ký HĐMB.

<sup>4</sup> Nếu không có thông tin tại Điều này thì đánh dấu X.

*the business activities of the Developer), if the Apartment Building has no premises, then write the land area for construction of the Apartment Building*

- 2.3. Giấy tờ pháp lý của Căn Hộ: Bên Bán cung cấp cho Bên Mua các thông tin, bản sao các giấy tờ sau đây:

*Legal documents of the Apartment: The Seller shall provide the Buyer with the following information and copies of the following documents:*

- a) Hồ sơ, giấy tờ về đất đai: <sup>5</sup>Quyết định giao đất, cho thuê đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của dự án bất động sản,.....

*Dossiers and documents on land: Decision on land allocation, land lease or Certificate of land use right of the real estate project,.....*

- b) Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng:<sup>6</sup>.....

*Dossiers and documents on construction: .....*

- c) Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư dự án:<sup>7</sup>.....

*Dossiers and documents on project investment: .....*

- d) Các thông tin, giấy tờ khác<sup>8</sup>: .....

*Other information, dossiers: .....*

- 2.4. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Căn Hộ: .....

*(Ghi thông tin về việc hoàn thành xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo Dự Án được phê duyệt).*

*Status of infrastructure and service works related to the Apartment: .....*

- 2.5. <sup>9</sup>Thỏa thuận về việc cấp bảo lãnh bàn giao nhà ở hình thành trong tương lai số ..... ký giữa Bên Bán và Ngân hàng..... ngày .....

*Agreement on issuance of the guarantee for handover of residential house being formed in the future No. .... signed between the Seller and the Bank..... dated .....*

<sup>10</sup>Thông báo của Sở Xây dựng tỉnh/thành phố ..... số ..... ngày ..... về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh.

*Notice of the Department of Construction of the .....province/city ..... dated ..... on the residential house being formed in the future is eligible to put into business.*

Kèm theo Hợp Đồng còn có bản sao chứng thực Thỏa thuận về việc cấp bảo lãnh bàn giao nhà ở hình thành trong tương lai, trừ trường hợp Bên Mua lựa chọn không có bảo

<sup>5</sup> Điền giấy tờ đất cho phần diện tích đất có Căn Hộ.

<sup>6</sup> Điền giấy phép xây dựng cho Nhà Chung Cư (nếu có).

<sup>7</sup> Điền Quyết định chủ trương đầu tư/GCN ĐT Đầu tư hoặc giấy tờ tương đương.

<sup>8</sup> Điền theo thỏa thuận của Các Bên khi ký Hợp Đồng.

<sup>9</sup> Nếu là nhà có sẵn thì bỏ thông tin này.

<sup>10</sup> Nếu là nhà có sẵn thì bỏ thông tin này và bổ sung thông tin: *Thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình của...../Announcement of results of inspection and acceptance of completed works of .....*

lãnh cho nghĩa vụ tài chính của Bên Bán đối với mình; Thông báo của Sở Xây dựng về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh.

*Attached to the Contract is also a certified copy of Agreement on issuance of the guarantee for handover of residential house being formed in the future, unless the Buyer elects have not a guarantee for the Seller's financial obligations to the Buyer; Notice of the Department of Construction on the residential house being formed in the future is eligible to be put into business.*

- 2.6. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà, công trình xây dựng (nếu có): theo quy định của Hợp Đồng này và quy định của pháp luật tại từng thời điểm.

*Restrictions on ownership, right to use houses and constructions works (if any): in accordance with the provisions of this Agreement and the law from time to time.*

- 2.7. Các thông tin khác (nếu có):.....

*Other information (if any): .....*

**Điều 3. Giá Bán Căn Hộ, Kinh Phí Bảo Trì, Phương thức và thời hạn thanh toán/*Apartment Selling Price, Maintenance Fee, Payment method and term:***

- 3.1. Giá Bán Căn Hộ/*Apartment Selling Price:*

- a) Giá Bán Căn Hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01m<sup>2</sup> Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ (x) với tổng Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ; cụ thể là:.....m<sup>2</sup> sử dụng (x).....đồng/1m<sup>2</sup> sử dụng =.....đồng (Bằng chữ:.....).

*Apartment Selling Price is calculated using the formula of multiplying the unit price of 1m<sup>2</sup> of Apartment Use Area (x) with the total Apartment Use Area; in particular:.....m<sup>2</sup> of Apartment Use Area (x).....VND/1m<sup>2</sup> of Apartment Use Area = VND ..... (In words: .....dong).*

Giá Bán Căn Hộ quy định tại điểm này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư, trong đó:

*The Apartment Selling Price specified at this point includes the value of land use rights, land use fee, value added tax and Maintenance Fee Of The Apartment Building Common Ownership Area, in which:*

- Giá Bán (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất) là:.....đồng (Bằng chữ .....)

*Selling Price (including the value of land use rights, land use fee) is: VND..... (In words .....dong)*

- Thuế giá trị gia tăng:.....đồng; khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật (Bằng chữ.....)

*Value added tax: VND..... (In words:..... dong) ; this tax is not calculated on the land use fee paid to the State as prescribed by law.*

- Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư là: .....đồng (Bằng chữ.....)

*Maintenance Fee Of The Apartment Building Common Ownership Area is: VND  
..... (In words: ..... dong)*

- b) Giá Bán Căn Hộ quy định tại Điều 3.1(a) trên không bao gồm các khoản sau:

*The Apartment Selling Price stipulated under Article 3.1(a) above does not include the following amounts:*

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

*Registration fees, charges and fees in accordance with the law related to the implementation of the procedures to apply for the Certificate for the Buyer. These registration fees, charges and fees shall be paid by the Buyer;*

- Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn Hộ gồm: dịch vụ 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 cost of connecting, installing equipment and using utilities services for the Apartment includes: gas supply service, postal, telecommunications, television services and other services that the Buyer uses solely for the Apartment. These costs are paid directly to the service providers by the Buyer;*

- Kinh phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư hàng tháng. Kể từ ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán kinh phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này;

*Monthly fees for management and operation of the Apartment Building. From the date of handing over the Apartment to the Buyer as agreed under Article 8 of this Contract, the Buyer shall be liable for paying the fees for management and operation of the Apartment Building as agreed in this Contract;*

- Các chi phí khác do Hai Bên thỏa thuận (nếu có).

*Other costs as agreed by the two Parties (if any).*

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

*The two Parties agree that from the date of handing over the Apartment and during the term of owning and using the Apartment, the Buyer must pay financial obligations according to applicable regulations, pay the monthly fees for management and operation of the Apartment Building and other utilities service fees due to the use of the utilities such as: gas, electricity, water, telephone, cable TV, etc. for service providers.*

- d) Các nội dung thỏa thuận khác (nếu có):.....

*Other agreements (if any): .....*

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

*Method for payment of the Apartment Selling Price: Payment is made in Vietnamese Dong through a bank or other form in accordance with the law.*

- 3.3. Thời hạn thanh toán/*Payment term*:

- a) <sup>11</sup>Thời hạn thanh toán tiền mua Căn Hộ (không bao gồm Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư):

*Payment term for the Apartment Selling Price (excluding the Maintenance Fee Of The Apartment Building Common Ownership Area):*

- Lần thứ 1/*1st installment*: .....
- Lần thứ 2/*2nd installment*: .....
- Lần thứ 3/*3rd installment*: .....
- Lần thứ.../ ... *installment*: .....

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 Điều 2.1(b) của Hợp Đồng này, Các Bên có trách nhiệm thanh toán giá trị của phần diện tích chênh lệch cho nhau trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ. Thời gian, thủ tục thanh toán cụ thể sẽ được Bên Bán thông báo cho Bên Mua trong khoảng thời gian này.

*In the case there is a difference in the Apartment Use Area which is the case where the Parties have to adjust the Apartment Selling Price as stipulated under Article 2.1(b) of this Contract, the Parties shall be liable for paying the value of the difference in the area within 30 (thirty) days from the date of signing the Apartment Handover Minutes. Specific payment time and procedures shall be notified by the Seller to the Buyer during such period.*

- b) Thời hạn thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư: trước thời điểm nhận bàn giao Căn Hộ.

*Term of payment of the Maintenance Fee Of The Apartment Building Common Ownership Area: before the time of receiving the handover of the Apartment.*

- Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư trong thời hạn theo Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ của Bên Bán bằng cách chuyển khoản vào tài khoản Kinh Phí Bảo Trì như nêu tại phần đầu của Hợp Đồng này.

*The Buyer shall be liable for paying the Maintenance Fee Of The Apartment Building Common Ownership Area within the period specified in the Seller's*

---

<sup>11</sup> Theo thỏa thuận của Các Bên khi ký HĐMB nhưng nếu là Căn Hộ hình thành trong tương lai thì phải đảm bảo phù hợp với Điều 25 Luật Kinh doanh Bất động sản. Với các Căn hộ có sẵn thì điền theo chính sách bán hàng tại từng thời điểm.

*Apartment Handover Notice by transferring the Maintenance Fee to the account as stipulated at the beginning of this Contract.*

- Việc bàn giao Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư được Các Bên thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

*The handover of the Maintenance Fee Of The Apartment Building Common Ownership Area shall be carried out by the Parties in accordance with the law on housing.*

#### **Điều 4. Chất lượng công trình nhà ở/Quality of housing construction work**

- 4.1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà Chung Cư, trong đó có Căn Hộ nêu tại Điều 2 Hợp Đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng Căn Hộ mà Hai Bên đã cam kết trong Hợp Đồng này.

*The Seller undertakes to ensure the quality of the Apartment Building where the Apartment is located as mentioned in Article 2 of this Contract, exactly in accordance with the approved design and to use the correct (or equivalent) construction materials for the Apartment that the two Parties have undertaken in this Contract.*

- 4.2. Tiến độ xây dựng: <sup>12</sup>Hai Bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng Căn Hộ theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây: (chỉ thỏa thuận trong trường hợp mua bán Căn Hộ hình thành trong tương lai):

*Construction progress: The two Parties agree that the Seller shall be liable for implementing the construction of the Apartment exactly according to the agreed schedule below: (to include this agreement only in the case of purchase and sale of Apartments to be formed in the future):*

- a) Giai đoạn 1/Phase 1:.....
- b) Giai đoạn 2/Phase 2: .....
- c) Giai đoạn 3/Phase 3: .....
- d) .....

- 4.3. Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại khu Nhà Chung Cư của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, 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.

*The Seller must carry out the construction of technical and social infrastructure works serving the residential needs of the Buyer in the Apartment Building exactly in accordance with the approved planning, design, content and progress of the Project and must ensure that the quality is in accordance with the standards and regulations on construction prescribed by the State.*

- 4.4. Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại khu Nhà Chung Cư theo nội dung Dự Án và tiến độ đã được phê

---

<sup>12</sup> Điền theo thỏa thuận của Các Bên.

duyet trước ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống thông tin liên lạc; hệ thống công trình hạ tầng xã hội bao gồm:.....<sup>13</sup>

*The Seller must complete the construction of infrastructure works serving the essential needs of the Buyer at the Apartment Building according to the Project content and the approved schedule before the date of handing over the Apartment to the Buyer, including: traffic system; public lighting [and] electricity systems; domestic electricity systems; domestic water supply system, wastewater system; communication systems; the system of social infrastructure works including .....*

## **Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán/*Rights and obligations of the Seller***

### **5.1. Quyền của Bên Bán/*Rights of the Seller:***

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

*To request the Buyer to pay the Apartment Selling Price as agreed in Article 3 of the Contract and be entitled to charge interest in case the Buyer is late in payment according to the agreed schedule under Article 3 of this Contract. The calculation of late payment interest is specified in Article 12.1 of this Contract;*

- b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp Đồng này;

*To request the Buyer to receive the handover of the Apartment in time according to the agreed timeline stated in this Contract;*

- c) Được quyền từ chối bàn giao Căn Hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

*To have the right to refuse to hand over the Apartment or to hand over the original Certificate of the Buyer until the Buyer makes payment as agreed in this Contract;*

- d) Có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên Mua (hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng này 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 đính kèm theo Hợp Đồng này;

*To have the right to cease or request the service provider to cease to supply electricity, water and other utility services if the Buyer (or the transferee of this Contract of the Buyer) violates the Regulations On Management And Use Of Apartment Building issued by the Ministry of Construction and the Apartment Building Internal Rules attached to this Contract;*

- e) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Nhà Chung Cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay

---

<sup>13</sup> Điền theo thiết kế được phê duyệt.



đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn Hộ thì phải có sự thỏa thuận bằng văn bản với Bên Mua;

*To have the right to change the equipment and construction materials of the Apartment Building to those with equivalent quality [and] value according to the provisions of the construction law; in the case of changing equipment and finishing materials inside the Apartment, a written agreement with the Buyer is required;*

- f) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban quản trị Nhà Chung Cư trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị Nhà Chung Cư; ban hành Bản Nội Quy Nhà Chung Cư; thành lập Ban quản trị Nhà Chung Cư; lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành Nhà Chung Cư để quản lý vận hành Nhà Chung Cư kể từ khi đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị Nhà Chung Cư được thành lập;

*To exercise the rights and perform the responsibilities of the Apartment Building Management Committee during the time the Apartment Building Management Committee has not been established; to promulgate the Apartment Building Internal Rules; to establish the Apartment Building Management Committee; to select and sign contract(s) with an enterprise that provide apartment building management and operation service to manage and operate the Apartment Building from the time the Apartment Building is put into use until the Apartment Building Management Committee is established;*

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

*To unilaterally terminate the Contract as agreed in Article 15 of this Contract;*

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

*To request the Buyer to pay a penalty for breaching the Contract or compensate for damage arising from the breach of the agreements that are subject to penalty or compensation under the Contract or under a decision of a competent authority;*

## **5.2. Nghĩa vụ của Bên Bán/Obligations of the Seller:**

- a) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Nhà Chung Cư và thiết kế Căn Hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp Đồng này 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn Hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa Nhà Chung Cư có Căn Hộ đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn Hộ;

*To provide the Buyer with accurate information on the detailed master plan, design of the Apartment Building and the approved design of the Apartment. To provide the Buyer, together with this Contract, 1 (one) layout drawing of the Apartment, 1 (one) layout drawing of the floor containing the Apartment, 1 (one) layout drawing of the Apartment Building containing the Apartment which have been approved and legal documents related to the purchase and sale of the Apartment;*

- b) Xây dựng 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;

*To construct the Apartment and the infrastructure works duly in accordance with the master plan, the project documents and the progress of the Project that have been approved, to ensure that when the Apartment is handed over, the Buyer can use and reside 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;

*To ensure that the construction quality, the technical architecture and the aesthetic of the Apartment Building are in accordance with applicable design and technical standards;*

- d) Bảo quản Căn Hộ trong thời gian chưa giao Căn Hộ cho Bên Mua; thực hiện bảo hành Căn Hộ và Nhà Chung Cư theo quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng này;

*To preserve the Apartment during the period when the Apartment has not been handed over to the Buyer; to perform the warranty for the Apartment and the Apartment Building in accordance with Article 9 of this Contract;*

- e) Bàn giao Căn Hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn Hộ cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

*To hand over the Apartment and legal documents relating to the Apartment to the Buyer on time as agreed in this Contract;*

- f) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp...;

*To guide and support the Buyer to sign service contracts with the service providers of electricity, water, telecommunications, cable television...;*

- g) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản thuế, phí, lệ phí khác liên quan đến việc mua bán Căn Hộ theo quy định của pháp luật;

*To pay land use fee and other taxes, fees and charges related to the purchase and sale of the Apartment in accordance with the law;*

- h) Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận.

*To carry out procedures in order for the competent authority to issue the Certificate to the Buyer. In such case, the Seller will notify the Buyer in writing of the submission of relevant documents for the Seller to carry out the procedures for applying for the Certificate.*

Trong thời hạn 60 (sáu 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 giấy tờ theo thông báo mà không có lý do chính đáng thì coi như

Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận. Trong trường hợp này, Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn Hộ cho Bên Mua;

*Within 60 (sixty) days from the date of receipt of the Seller's notice or from the deadline as stated in the Seller's notice, whichever is later, if the Buyer fails to submit all documents in accordance with the notice without a proper reason, the Buyer will be deemed as volunteering to carry out the procedures for the issuance of the Certificate by itself. In such case, the Seller must support and provide full legal documents about the Apartment to the Buyer;*

- 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;

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

- j) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Căn Hộ tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua;

*To support the Buyer in performing the procedures to mortgage the Apartment in favor of a credit institution at the request of the Buyer;*

- k) 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;

*To pay penalty for breaching the Contract and to compensate the Buyer when violating agreements that are subject to paying penalty or compensation in accordance with this Contract or a decision of a competent authority;*

- l) Nộp kinh phí bảo trì 2% theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán vào tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở để Ban quản trị Nhà Chung Cư tiếp nhận, quản lý sau khi Ban quản trị Nhà Chung Cư được thành lập theo đúng thỏa thuận tại Điều 3.3. (b) của Hợp Đồng này và quy định pháp luật;

*To pay the maintenance fee of 2% in accordance with the law for the area under the private ownership of the Seller to the account opened at a commercial bank in accordance with the law on housing in order for the Apartment Building Management Committee to receive and manage after the Apartment Building Management Committee is established duly in accordance with the agreement under Article 3.3.(b) of this Contract and the law;*

- m) 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.

*Publicize the contract according to the provisions of the law on real estate business. In case the Seller and the Buyer agree on the contents to be stipulated in the contract which are not included in the standard contract 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 contract to separately stipulate these contents; the Seller shall use this appendix to register and publicize according to the provisions of relevant laws.*

- n) <sup>14</sup>Ký hợp đồng bảo lãnh với ngân hàng có đủ năng lực và gửi bản sao hợp đồng bảo lãnh cho Bên Mua theo quy định tại Điều 26 Luật Kinh doanh bất động sản và hướng dẫn liên quan;

*To sign a guarantee contract with a qualified bank and send a copy of the guarantee contract to the Buyer according to the provisions of Article 26 of the Law On Real Estate Business and related guidance;*

- o) Bảo mật thông tin của Bên Mua, không được phép thu thập, sử dụng, chuyển giao thông tin của Bên Mua cho bên thứ ba khi chưa được sự đồng ý của Bên Mua trừ trường hợp cho mục đích thực hiện Hợp Đồng này hoặc theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

*To keep the Buyer's information confidential, not to collect, use, or transfer the Buyer's information to a third party without the Buyer's consent, except for the purpose of performing this Contract or at the request of a competent authority;*

- p) Bố trí chỗ để xe ô tô của Nhà Chung Cư đảm bảo nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu Nhà Chung Cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng.

*To arrange car parking slots for the Apartment Building in a way which ensures the priority order given to the owners of the Apartment Building over the the public parking.*

- q) Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua trong thời hạn 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận. Thời hạn cấp Giấy Chứng Nhận thực tế cho Bên Mua theo quy định của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

*To carry out procedures in order for the competent authority to issue the Certificate to the Buyer within 60 (sixty) days from the Actual Handover Date unless the Buyer volunteer to carry out the procedures for obtaining the Certificate. The actual time for issuance of Certificate to the Buyer will be as provided for by the competent State authority).*

## **Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua/Rights and obligations of the Buyer**

### **6.1 Quyền của Bên Mua/Rights of the Buyer:**

---

<sup>14</sup> Nghĩa vụ này chỉ áp dụng cho Căn hộ hình thành trong tương lai.

- a) Nhận bàn giao Căn Hộ quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận kèm theo Hợp Đồng này và hồ sơ Căn Hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- To receive the handover of the Apartment as specified under Article 2 of this Contract together with equipment and materials mentioned in the list of construction materials agreed by the Parties attached to this Contract and the Apartment dossier as agreed in this Contract;*
- b) Được sử dụng <sup>15</sup>.....chỗ để xe đạp/xe máy trong bãi đỗ xe của nhà chung cư/Dự Án;
- To use .....slot for bicycles/ motorbikes in the parking lot of the Apartment Building/Project;*
- 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 Điều 5.2 (h) của Hợp Đồng này);
- To request the Seller to carry out the procedures for applying for the Certificate in accordance with the law (unless the Buyer voluntarily carries out this procedure as agreed in Article 5.2.(h) of this Contract);*
- d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn Hộ theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
- To be fully entitled to own, use and perform transactions involving the Apartment in accordance with the law, and at the same time to use the infrastructure services provided by the service providers directly or through the Seller after receiving the handover of the Apartment according to regulations on using infrastructure services of the service providers;*
- e) Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua Căn Hộ và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật;
- To receive the Certificate after having fully paid 100% of the Apartment Selling Price and all taxes, fees and charges related to the Apartment as agreed in this Contract and in accordance with the law;*
- f) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ Dự Án đã được phê duyệt;
- To request the Seller to complete the construction of technical and social infrastructure works duly according to the approved contents and schedule of the Project;*
- g) Có quyền từ chối nhận bàn giao Căn Hộ nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua

---

<sup>15</sup> Điền theo thiết kế được phê duyệt.

theo đúng thỏa thuận tại Điều 4.4 của Hợp Đồng hoặc trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn <sup>16</sup>quá 08% (tám phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng. 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;

*To have the right to refuse to accept the handover of the Apartment if the Seller fails to complete the construction and to put into use the infrastructure works serving the Buyer's essential residential needs in accordance with the provisions of Article 4.4 of this Contract or in the case where the actual Apartment Use Area is <sup>17</sup>08% smaller/larger (eight percent) compared to the Apartment Use Area stated in the Contract. The refusal to receive the Apartment's handover in this case is not considered a violation of the Apartment's handover conditions of the Buyer toward the Seller;*

- h) Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị Nhà Chung Cư nơi có Căn Hộ khi có đủ điều kiện thành lập Ban quản trị Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật;

*To request the Seller to hold the first Apartment Building Conference to establish the Apartment Building Management Committee of the Apartment Building where the Apartment is located when the conditions to establish the Apartment Building Management Committee in accordance with the law are met;*

- i) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Căn Hộ tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ tại tổ chức tín dụng;

*To request the Seller to support the procedure for mortgaging the Apartment at a credit institution in the case the Buyer wishes to mortgage the Apartment at a credit institution;*

- j) Yêu cầu Bên Bán nộp kinh phí bảo trì Nhà Chung Cư theo đúng thỏa thuận tại Điều 3.3 (b) của Hợp Đồng này.

*To request the Seller to pay the maintenance fee for the Apartment Building duly as agreed in Article 3.3.(b) of this Contract.*

## **6.2 Nghĩa vụ của Bên Mua/Obligations of the Buyer:**

- a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Căn Hộ và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua Căn Hộ của Bên Bán;

*To pay fully and on time the Apartment Selling Price and the Maintenance Fee Of The Apartment Building Common Ownership Area as agreed in Article 3 of this Contract, regardless of whether or not there is a notice from the Seller for payment of the Apartment Selling Price;*

- b) Nhận bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

---

<sup>16</sup> Điền theo thỏa thuận của Các Bên (Ủy ban cạnh tranh quốc gia khuyến cáo là 5%)

<sup>17</sup> Fill in accordance with the agreement of the Parties (Market Surveillance Agency recommends 5%)

*To receive the handover of the Apartment as agreed in this Contract;*

- c) Kể từ ngày nhận bàn giao Căn Hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ đã mua và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Căn Hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;

*From the date of receipt of the Apartment's handover, the Buyer will be fully liable for the purchased Apartment and will be solely liable for purchasing and maintaining the necessary insurance policies for all risks and damages relating to the Apartment and the civil liability insurance in accordance with the provisions of law;*

- d) Kể từ ngày nhận bàn giao Căn Hộ, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Căn Hộ thì Căn Hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo 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 date of accepting the handover of the Apartment, even if the Buyer has not used the Apartment, the Apartment will be managed and maintained according to the Apartment Building Internal Rules and the Buyer must comply with the provisions set forth in the Apartment Building Internal Rules;*

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

*To pay taxes, fees and charges in accordance with the law that are payable by the Buyer as agreed in Article 7 of this Contract;*

- f) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc... và các khoản thuế, phí khác phát sinh do nhu cầu sử dụng của Bên Mua theo quy định;

*To pay for service fees such as: electricity, water, cable TV, satellite TV, telecommunications... and other taxes and fees arising from the Buyer's demand to use in accordance with regulations;*

- g) Thanh toán kinh phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại Điều 11.5 của Hợp Đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn Hộ;

*To pay for the fee for management and operation of the Apartment Building and other fees as agreed upon in Article 11.5 of this Contract, even if the Buyer does not use the 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;

*To comply with the provisions of the Regulations On Management And Use Of Apartment Building in accordance with the law and the Apartment Building Internal Rules;*

- i) Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành Nhà Chung Cư;

*To facilitate the management and operation of the Apartment Building by the management and operation enterprise attached to this Contract;*

- j) 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;

*To use the Apartment for the residential purpose in accordance with the law on housing and as agreed in this Contract;*

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

*To pay penalty for breach of contract and compensate for damages caused to the Seller when violating the agreements that are subject to paying penalty or compensation as prescribed in the Contract or under a decision of a competent authority;*

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

*To perform other obligations under a decision of competent authorities when violating regulations on management and use of apartment buildings;*

- m) Trường hợp Bên Mua chậm cung cấp các hồ sơ, giấy tờ, nghĩa vụ tài chính theo thông báo của Bên Bán hoặc Cơ quan có thẩm quyền dẫn tới quá trình cấp Giấy Chứng Nhận cho Căn Hộ bị kéo dài thì Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán một khoản lãi trên số tiền đợt cuối của Giá Bán Căn Hộ 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;

*In the event that the Buyer delays in providing dossiers, documents, fulfilling financial obligations as notified by the Seller or the competent authority which results in the process of granting the Certificate for the Apartment being prolonged, then the Buyer shall be responsible for paying the Seller interest calculated on the final installment of the Apartment Selling Price at an interest rate of 0.05%/day (zero point zero five percent a day), from the due date as notified by the Seller to the date of completion of the delayed actions.*

- n) Trường hợp Bên Mua tự làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận như quy định tại Điều 5.2 (h) của Hợp Đồng, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán số tiền đợt cuối của Giá Bán Căn Hộ tại thời điểm (i) Bên Bán cung cấp đầy đủ hồ sơ cần thiết để Bên Mua tự thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận; hoặc (ii) vào ngày thứ 60 (sáu mươi) kể từ ngày hết thời hạn theo thông báo của Bên Bán về việc hoàn thiện hoặc nộp hồ sơ để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận, tùy thời điểm nào đến trước. Nếu Bên Mua chậm thanh toán theo quy định tại mục này thì Điều 12.1 của Hợp Đồng sẽ được áp dụng

*In the event that the Buyer carries out the procedure to apply for the Certificate as specified at Article 5.2 (h) of this Article by itself, the Buyer shall be responsible for paying the Seller the final installment of the Apartment Selling Price at the time (i) the Seller provides all necessary documents for the Buyer to carry out the procedure for*



*issuance of the Certificate by itself; or (ii) on the 60<sup>th</sup> (sixty) day from the deadline as per the Seller's notice on the completion or submission of the dossiers for carrying out the procedure for issuance of the Certificate, whichever comes first. If the Buyer delays in making payment as provided in this point, then Article 12.1 of the Contract shall apply;*

- o) Có trách nhiệm ký kết Biên bản thanh lý/chấm dứt Hợp Đồng theo đúng quy định tại Hợp Đồng và bàn giao lại bản gốc Hợp Đồng cho Bên Bán khi Hợp Đồng chấm dứt hiệu lực vì bất kỳ lý do gì. Để làm rõ, việc Bên Mua từ chối và/hoặc không hoàn thành việc ký kết Biên bản thanh lý/chấm dứt Hợp Đồng theo thông báo của Bên Bán và/hoặc chưa bàn giao bản gốc Hợp Đồng cho Bên Bán sẽ không làm ảnh hưởng tới ngày chấm dứt hiệu lực của Hợp Đồng cũng như quyền và nghĩa vụ của Các Bên đối với từng trường hợp chấm dứt như được quy định tại Hợp Đồng.

*Be responsible for signing the Minutes on liquidation/termination of the Contract in accordance with the provisions of the Contract and hand over the original of the Contract to the Seller when the Contract terminates for any reason. To clarify, the Buyer's refusal of and/or failure to complete the signing of the Minutes on liquidation/termination of the Contract according to the Seller's notice and/or the failure to hand over the original of the Contract to the Seller will not affect the termination date of the Contract as well as the rights and obligations of the Parties in each case of termination as set forth in the Contract.*

#### **Điều 7. Thuế và các khoản phí, lệ phí liên quan/*Taxes and related fees and charges***

- 7.1. Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ và các loại thuế, phí, lệ phí có liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật khi Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng Căn Hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao Căn Hộ.

*The Buyer must pay the registration fee and all taxes, fees and charges relating to the issuance of the Certificate in accordance with the law when the Seller carries out the procedure for granting of the Certificate to the Buyer and during the process of owning and using the Apartment from the time the Apartment is handed over to the Buyer.*

- 7.2. 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 cho người khác.

*The Buyer shall be responsible for paying taxes and other fees, charges and expenses (if any) to the State as stipulated under provisions of law when selling the Apartment to others.*

- 7.3. 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 shall be responsible for paying the State the financial obligations of the Seller's responsibility in accordance with the law.*

#### **Điều 8. Giao nhận Căn Hộ/*Handover of the Apartment***

- 8.1 Điều kiện giao nhận Căn Hộ: Bên Bán sẽ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua sau khi hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và xã hội như quy định tại Điều 4.4

Hợp Đồng; hoàn thành việc xây dựng Căn Hộ như quy định tại Điều 5.2.(b) của Hợp Đồng này và Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán quy định tại Hợp Đồng.

*Conditions for handover of the Apartment: The Seller will hand over the Apartment to the Buyer after completing the construction of technical and social infrastructure works as provided under Article 4.4 of the Contract; completing the construction of the Apartment as provided under Article 5.2.(b) of this Contract and the Buyer has fulfilled the payment obligation provided under the Contract.*

- 8.2 Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua dự kiến vào ngày dự kiến là ngày .....(**"Ngày Bàn Giao Dự Kiến"**).

*The Seller shall hand over the Apartment to the Buyer tentatively on the Estimated Handover Date being .....(**"Estimated Handover Date"**).*

Việc bàn giao Căn Hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với Ngày Bàn Giao Dự Kiến quy định tại khoản này, nhưng không được sớm hơn hoặc chậm hơn quá <sup>18</sup>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 và đề xuất thời điểm bàn giao mới.

*The handover of the Apartment may take place on a date that is sooner or later than the Estimated Handover Date specified in this clause, but must not take place on a date that is over <sup>19</sup>120 (one hundred and twenty) days sooner or later than the Estimated Handover Date. The Seller must inform the Buyer in writing of the reason for the delay in handing over the Apartment and propose a new handover time.*

Trước ngày bàn giao Căn Hộ là 10 (mười) ngày, Bên Bán phải gửi cho Bên Mua Thông Báo Bàn Giao.

*10 (ten) days before the handover date of the Apartment, the Seller must send the Buyer the Handover Notice.*

- 8.3 Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận theo Hợp Đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại Điều 5.1. (e) của Hợp Đồng;

*The Apartment handed over to the Buyer must be in accordance with the approved design; have the exact materials and equipment used as provided in the list of construction materials and equipment that the Parties have agreed in the Contract, except as agreed in Article 5.1.(e) of the Contract.*

- 8.4 Vào ngày bàn giao Căn Hộ theo Thông Báo Bàn Giao, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn Hộ so với thỏa thuận trong Hợp Đồng, 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;

---

<sup>18</sup> Điền theo thỏa thuận của Các Bên (Ủy ban cạnh tranh quốc gia khuyến cáo là 90 ngày)

<sup>19</sup> Fill in accordance with the agreement of the Parties (Market Surveillance Agency recommends 90 days)

*On the handover date of the Apartment according to the Handover Notice, the Buyer or the Buyer's legal authorized representative must come and inspect the Apartment's actual conditions in comparison with the agreements in the Contract, together with the representative of the Seller, re-measure the actual Apartment Use Area and sign the 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 của Bên Bán trong thời hạn 05 (năm) ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn Hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại Điều 6.1.(g) của Hợp Đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao 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 nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Căn Hộ; việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp Đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12 của Hợp Đồng này.

*In the event that the Buyer or the Buyer's legal authorized representative does not come to accept the handover of the Apartment according to the Seller's notice within 05 (five) days or comes to inspect but does not accept the handover of the Apartment without any valid reason (except for the event as agreed in Article 6.1.(g) of this Contract), then from the handover due date according to the Seller's Handover Announcement, the Buyer shall be deemed to have agreed and officially accepted the handover of the Apartment in practice and the Seller has fulfilled its responsibility to hand over the Apartment under the Contract, the Buyer shall not be entitled to give any unreasonable reasons to refuse to accept the handover of the Apartment; such refusal to accept the handover of the Apartment will be considered as a breach of the Contract by the Buyer and will be handled in accordance with Article 12 of this Contract.*

- 8.5 Kể từ thời điểm Hai Bên ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn Hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn Hộ, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn Hộ này.

*From the time that both Parties sign the Apartment Handover Minutes, the Buyer shall have the full right to use the Apartment and take all responsibilities related to the Apartment, regardless of whether the Buyer has used the Apartment or not.*

- 8.6 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 hoặc trong trường hợp từ chối nhận 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 thỏa 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, v.v.) 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 hoặc văn bản đề nghị sửa chữa. Sau khi Bên Bán đã hoàn thành việc 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 8.4 của Hợp Đồng này.

*At the time of Apartment handover, if the Buyer finds out that the Apartment has defects in comparison with the description in the Contract; the Buyer is entitled to specify their requests for repairing and overcoming of the defects into the Apartment Handover Minutes ("**Handover Minutes**") or the repair request form in case of refusal to handover the Apartment. To clarify, minor defects, minor errors of the Apartment at the time of handover without changing the material, equipment as agreed in Appendix 01 and do not affect the use and operation of the Buyer at the Apartment (for example, scratches on wooden doors, wooden floors, kitchen cabinets, some sloping edge tiles, furniture, small deviations in equipment installation etc.) shall not be considered as a valid reason for the Buyer refusing to hand over the Apartment in accordance with the provisions of this Contract. The Seller is responsible for repairing the defects within the time agreed by the Parties in the Handover Minutes or the repair request form. After the Seller has completed repairing the defects as listed in the repair request form, the Seller will inform the Buyer about the handover and the Buyer has to undertake the handover in accordance with the terms stated in Article 8.4 of this Contract.*

- 8.7 Nếu Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế chênh lệch so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng với tỷ lệ vượt quá như quy định tại Điều 6.1 (g) thì Bên Mua được lựa chọn (i) tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này và thanh toán Giá Bán Căn Hộ theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế hoặc (ii) chấm dứt Hợp Đồng này. Nếu Bên Mua lựa chọn chấm dứt Hợp Đồng thì quyền và nghĩa vụ của Các Bên giải quyết tương tự quy định tại Điều 12.2.(b) của Hợp Đồng.

*If the actual Apartment Use Area is different from the Apartment Use Area stated in the Contract by an excess rate as specified in Article 6.1(g), then the Buyer may choose to (i) continue to perform this Contract and pay the Apartment Selling Price according to the actual Apartment Use Area or (ii) terminate this Contract. If the Buyer chooses to terminate the Contract, the rights and obligations of the Parties shall be settled in a manner similar to Article 12.2.(b) of the Contract.*

- 8.8 Quyền sở hữu Căn Hộ sẽ tự động được chuyển giao cho Bên Mua ngay khi Bên Mua hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ thanh toán đến hạn theo Thông Báo Bàn Giao và Bên Mua đã nhận bàn giao hoặc được xem là đã nhận bàn giao theo quy định tại Điều 8.4 của Hợp Đồng. Kể từ thời điểm quyền sở hữu Căn Hộ được chuyển giao cho Bên Mua, Bên Mua sẽ chịu mọi trách nhiệm, lợi ích liên quan đến Căn Hộ cùng các vật liệu, trang thiết bị được bàn giao kèm theo Căn Hộ, trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo hành của Bên Bán, trách nhiệm đảm bảo tính pháp lý của Căn Hộ và xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng của Bên Mua cho bên thứ ba khi Bên Mua có nhu cầu và đáp ứng đủ điều kiện chuyển nhượng quy định trong Hợp Đồng, đồng thời hồ sơ làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận chưa được nộp cho cơ quan có thẩm quyền; trách nhiệm thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Căn Hộ hoặc trách nhiệm cung cấp hồ sơ liên quan đến Dự Án khi Bên Mua tự thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận như quy định tại Hợp Đồng và pháp luật có liên quan.

*The ownership of the Apartment will automatically be transferred to the Buyer as soon as the Buyer has fulfilled all payment obligations due in accordance with the Handover Notice and the Buyer has accepted the handover or is deemed to have accepted the handover according to Article 8.4 of the Contract. From the time that the ownership of the Apartment is transferred to the Buyer, the Buyer will bear all responsibilities and interests related to the Apartment and the materials and equipment handed over together with the Apartment, except for the cases under the Seller's warranty responsibility, the responsibility to ensure the legality of the Apartment and to confirm on the transfer of the Contract by the Buyer to a third party where the Buyer demands and meets all the transfer conditions specified in the Contract, and at the same time, the dossiers for the procedure for issuance of the Certificate has not been submitted to the competent authority; the responsibility to carry out the procedure for issuance of the Certificate for the Apartment or the responsibility to provide documents related to the Project when the Buyer carries out procedure for the issuance of the Certificate issuance by itself as provided in the Contract and relevant law.*

Trường hợp Bên Mua không hoàn tất thủ tục nhận bàn giao Căn Hộ dẫn đến không thể hoàn tất nghĩa vụ thanh toán Giá bán Căn Hộ và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định tại Hợp Đồng cho Bên Bán, Bên Bán có quyền chấm dứt Hợp Đồng như trường hợp Bên Mua vi phạm thanh toán quy định tại Điều 12.1(b) của Hợp Đồng.

*In the event that the Buyer fails to complete the procedures for accepting the handover of the Apartment which leads to the Buyer's inability to fulfill the obligation to pay the Apartment Selling Price and other financial obligations as provided in the Contract to the Seller, the Seller has the right to terminate the Contract as in the event that the Buyer commits the breach of payment obligation as provided in Article 12.1(b) of the Contract.*

## **Điều 9. Bảo hành nhà ở/House warranty**

- 9.1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn Hộ 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 shall be responsible for warranty of the Apartment as agreed in this Contract and provided under the regulations law on housing, other relevant laws and other amendments and supplements thereto of the State from time to time.*

- 9.2. Khi bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 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 Buyer, the Seller must notify and provide the Buyer with 1 copy of the acceptance documents or minutes for putting the Apartment Building into use in accordance with construction laws for the Parties to determine the warranty period of the Apartment.*

- 9.3. 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

thông 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 Căn Hộ. 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.

*Warranty scope of the Apartment (including the Apartment in the Apartment Building with mixed use purposes) include: repairing, fixing damaged or deteriorated frames, columns, beams, floors, walls, ceilings, roofs, terraces, stairways, wall tiling, flooring and plastering, fuel supply systems, electricity and lighting supply systems, water tanks and daily-life water supply systems, septic tanks and daily wastewater, daily waste drainage systems, fixing problems such as Apartment's tilt, subsidence, fracture and collapse. For other fixtures attached to the Apartment, the Seller shall provide warranty in the form of repairing and fixing according to the warranty period provided by the manufacturers.*

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 warranty for the Apartment by replacing or repairing defects or replacing equipment with those of the same type with equivalent or better quality. The warranty by replacement or repair will only be conducted by the Seller or a party authorized by the Seller.*

- 9.4. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Căn Hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành Căn Hộ. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.

*The Buyer must promptly notify the Seller in writing upon detecting damages to the Apartment that are covered by the warranty. Within 7 (seven) days from the date of receipt of the Buyer's notice, the Seller shall perform the warranty with respect to the damage as agreed and in accordance with the law; the Buyer must facilitate the Seller's implementation of the warranty responsibility for the Apartment. If the Seller delays in implementing warranty responsibility causing damage to the Buyer, then the Seller shall compensate the Buyer for the actual damage incurred.*

- 9.5. Căn Hộ được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn theo quy định của pháp luật về xây dựng. Thời gian bảo hành nhà ở được tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Cụ thể như sau: 60 tháng đối với Căn Hộ trong Nhà Chung Cư.

*The Apartment is warranted from the time of completion of construction and acceptance for putting into use with the warranty period in accordance with*

*construction laws. The house warranty period is calculated from the date that the Seller signs the acceptance minutes for putting the house into use in accordance with construction laws. In particular: 60 months for Apartment in the Apartment Building.*

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

*The Seller shall not provide warranty for the Apartment in the following cases:*

- a) Trường hợp hao mòn và rách hao thông thường;  
*Normal wear and tear;*
- b) Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;  
*The damage caused by the fault of the Buyer or any user or any other third party;*
- c) Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;  
*The damage is caused by force majeure events;*
- d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 9.5 của Hợp Đồng;  
*The warranty period as agreed in Article 9.5 of the Contract has expired;*
- e) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 9.3 của Hợp Đồng 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;  
*The cases not covered by the warranty as agreed in Article 9.3 of this Contract, including equipment and fixtures of the Apartment that are installed or repaired by the Buyer itself without the Seller's consent;*

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

*After the expiry of the warranty period as agreed in Article 9.5 of the Contract, the Buyer shall be responsible for repairing the damage to the Apartment. The maintenance of the Apartment Building Common Ownership Area shall be carried out in accordance with residential housing laws.*

**Điều 10. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ/Transfer of rights and obligations**

10.1 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.

*In the event that the Buyer wishes to mortgage the Apartment to a credit institution operating in Vietnam before the Buyer is granted the Certificate, then the Buyer must give the Seller a written notice in advance for the Seller and the Buyer to carry out necessary procedures in accordance with the regulations of such credit institution.*

10.2 Trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp Đồng 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 the event that the Buyer wishes to transfer the Contract to a third party, then the Parties must strictly follow the regulations on conditions, the procedure and the related regulations on transferring the Contract in accordance with the law on real estate business. The Seller shall not collect any additional fee for the transfer of the Contract when carrying out the procedure to confirm the transfer of the Contract for the Buyer.*

- 10.3 Hai 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 và Bên Mua đã thanh toán đủ các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến Căn Hộ theo Hợp Đồng này.

*Both Parties agree that, the Buyer may only transfer this Contract to a third party when all conditions in accordance with laws on real estate business are met and the Buyer has fully paid all due obligations relating to the Apartment under this Contract.*

- 10.4 Trong cả hai trường hợp quy định tại Điều 10.2 và 10.3 trên, 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 provided for in Articles 10.2 and 10.3 above, the person who repurchases the Apartment or the transferee of the Contract shall be entitled to the rights and shall perform the obligations of the Buyer as agreed in this Contract and in the Apartment Building Internal Rules attached to this Contract;*

**Điều 11. Phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và việc sử dụng Căn Hộ trong Nhà Chung Cư/Private ownership area, common ownership area and the use of the Apartment in the Apartment Building**

- 11.1. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích Căn Hộ theo thỏa thuận của Hợp Đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ này bao gồm các hạng mục như quy định tại Phụ Lục 01 của Hợp Đồng; có quyền sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong Nhà Chung Cư quy định tại Điều 11.3 của Hợp Đồng này.

*The Buyer shall be entitled to the private ownership of the area of the Apartment as agreed in this Contract and the technical equipment for private use attached to this Apartment including items as specified in Appendix 01 of the Contract; have the ownership and right to use with respect to the area and equipment under common ownership in the Apartment Building as provided in Article 11.3 of this Contract.*

- 11.2. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán bao gồm: (i) phần diện tích từ tầng ..... đến tầng .....<sup>20</sup> của Nhà Chung Cư; (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, nếu có); (iii) các diện tích

---

<sup>20</sup> Điền theo thiết kế được phê duyệt



khác thuộc Dự Án và trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng của Bên Bán như được quy định tại Phụ Lục 02 của Hợp Đồng.

*The areas and technical equipment under the private ownership of the Seller include: (i) the area from the ..... floor to the ..... floor of the Apartment Building; (ii) basement areas (except for the basement areas which the Developer arranges as parking lot for bicycles, vehicles for the disabled, two-wheeled and three-wheeled motor vehicles, if any); (iii) other areas within the Project and technical equipment for the Seller's private use as specified in Appendix 2 of the Contract.*

- 11.3. Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong Nhà Chung Cư bao gồm: các hạng mục, diện tích, thiết bị như quy định tại Phụ Lục 02 của Hợp Đồng này.

*Areas and equipment under common ownership and common use of owners in the Apartment Building include: items, areas, and equipment as specified in Appendix 2 of this Contract.*

- 11.4. Các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác (nếu có) trong Nhà Chung Cư (như văn phòng, siêu thị và dịch vụ khác...): theo thỏa thuận của Bên Bán và các chủ sở hữu khác tại từng thời điểm.

*Areas under the private ownership of other owners (if any) in the Apartment Building (such as offices, supermarkets and other services...): as agreed by the Seller and other owners from time to time.*

- 11.5. Hai Bên nhất trí thỏa thuận mức kinh phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư như sau:

*Both Parties agree on the following rate of fee for management and operation of the Apartment Building as follows:*

- a) Tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này đến thời điểm Ban quản trị Nhà Chung Cư được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành nhà ở với đơn vị quản lý vận hành, thì kinh phí quản lý vận hành là: <sup>21</sup>..... Mức kinh phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản kinh phí này cho Bên Bán hoặc đơn vị quản lý vận hành do Bên Bán chỉ định vào thời điểm do Các Bên thỏa thuận hoặc do đơn vị quản lý vận hành hoặc Bên Bán thông báo.

*From the time the Seller hands over the Apartment to the Buyer according to Article 8 of this Contract to the time the Apartment Building Management Committee is established and enters into a management and operation contract for Apartment Building with a management and operation entity, the fee for operation and management is:..... This rate of fee can be adjusted but must be reasonably calculated to be appropriate for the actual conditions from time to time. The Buyer is responsible for payment of this fee to the Seller or the management and operation entity designated by the Seller at the time agreed by the Parties or as notified by the management and operation entity or the Seller.*

---

<sup>21</sup> Điền theo thỏa thuận của Các Bên

- b) Sau khi Ban quản trị Nhà Chung Cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức kinh phí và việc đóng phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư sẽ do Hội nghị nhà chung cư quyết định và do Ban quản trị Nhà Chung Cư thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư;

*After the Apartment Building Management Committee is established, the list of tasks, services, fee rate and payment of the fee for management and operation of the Apartment Building will be decided by the Apartment Building Conference and as agreed between the Apartment Building Management Committee and the Apartment Building management and operation entity.*

- 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 này được đóng theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.

*In the event that the People's Committee of the province or city directly under the central government where the Apartment Building is located has regulations on the fee for management and operation of the Apartment Building, then such fee shall be paid according to the State's regulations, unless otherwise agreed by the Parties.*

**Điều 12. Trách nhiệm của Hai Bên và việc xử lý vi phạm Hợp Đồng/*The Parties' responsibilities and the handling of the Contract's breach***

- 12.1 Hai Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua Căn Hộ

*The Parties agree on the form and method for the handling of the breach when the Buyer delays in paying for purchase price of the Apartment:*

- a) Nếu quá <sup>22</sup>05 (năm) ngày kể từ ngày đến hạn theo quy định của Hợp Đồng hoặc quá thời hạn thanh toán tại Đề nghị thanh toán của Bên Bán (nếu có) tùy thời điểm nào đến sau thì số tiền chậm thanh toán sẽ bị tính lãi chậm thanh toán là 0,05%/ngày (không phải không năm phần trăm một ngày) tính bắt đầu từ ngày đến hạn thanh toán đến ngày thực thanh toán;

*If exceeding <sup>23</sup>05 (five) days from the due date according to the provisions of the Contract or exceeding the payment due date in the Payment Request of the Seller (if any), whichever comes later, the late payment amount shall be subject to the late payment interest of 0.05%/day (zero point zero five percent per day) calculated from the payment due date to the actual payment date;*

- b) Nếu tổng thời gian Bên Mua chậm thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo Hợp Đồng này (bao gồm cả tiền lãi chậm thanh toán) vượt quá 90 (chín mươi)<sup>24</sup> ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng. Trường hợp này kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng theo Thông báo chấm dứt Hợp Đồng của Bên Bán (kể cả trường

---

<sup>22</sup> Điền theo thỏa thuận của Các Bên (Ủy ban cạnh tranh quốc gia khuyến cáo là 10 ngày)

<sup>23</sup> Fill in accordance with the agreement of the Parties (Market Surveillance Agency recommends 10 days)

<sup>24</sup> Tối thiểu là 90 ngày

hợp Bên Mua chưa ký thỏa thuận thanh lý/chấm dứt Hợp Đồng và/hoặc chưa bàn giao bản gốc Hợp Đồng cho Bên Bán để đóng dấu hết hiệu lực), Bên Bán được quyền bán, ký Hợp đồng mua bán Căn Hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Bên Bán ký Hợp đồng mua bán Căn Hộ với người mua mới hoặc trong vòng 60 (sáu mươi)<sup>25</sup> ngày kể từ ngày Các Bên ký thỏa thuận thanh lý/chấm dứt Hợp Đồng này, tùy thời điểm nào đến trước, Bên Bán sẽ hoàn trả lại Bên Mua số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (khoản thanh toán này không tính lãi) sau khi đã khấu trừ tiền bồi thường về việc Bên Mua vi phạm Hợp Đồng này là 30% (ba mươi phần trăm) Giá Bán;

*If the aggregated overdue days of the Buyer of all scheduled payments under this Contract (including the late payment interest) exceeds 90 (ninety) days, the Seller is entitled to unilaterally terminate the Contract. In this event, from the termination date of the Contract as per the Contract Termination Notice of the Seller (even if the Buyer has not yet signed an agreement on liquidation/termination of the Contract and/or has not yet handed over the original of the Contract to the Seller to stamp to mark the Contract as void), the Seller is entitled to sell, sign the Apartment sale and purchase contract with other customers without the Buyer's consent. Within 15 (fifteen) days from the date the Seller signs the Apartment sale and purchase contract with a new buyer or within 60 (sixty)<sup>26</sup> days from the date the Parties sign an agreement to liquidate/terminate this Contract, whichever comes first, the Seller will refund the Buyer the amount paid by the Buyer (this amount is not charged with interest) after deducting the compensation due to the Buyer's breach of this Contract being the amount equal to 30% (thirty percent) of the Selling Price;*

- c) Không ảnh hưởng đến quy định tại Điều 12.1 (a), (b) của Hợp Đồng này, trường hợp Bên Mua chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo tiến độ quy định tại Hợp Đồng, các Bên thống nhất rằng Bên Bán có thể gia hạn thời hạn bàn giao Căn Hộ thêm một khoảng thời gian nhất định theo thông báo của Bên Bán ("**Thời Gian Gia Hạn Bàn Giao**") nhưng trong mọi trường hợp Thời Gian Gia Hạn Bàn Giao không vượt quá tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp Đồng. Theo đó, Ngày Bàn Giao Dự Kiến sẽ được lùi tương ứng với Thời Gian Gia Hạn Bàn Giao. Trong trường hợp này, Bên Mua được hoàn trả hoặc được khấu trừ (nếu Bên Mua đã thanh toán một phần) một khoản lãi quá hạn tương ứng với tỷ lệ của Thời Gian Gia Hạn Bàn Giao trên tổng tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp Đồng theo nguyên tắc tính sau đây:

*Notwithstanding the provisions of Article 12.1.(a), (b) of this Contract, in the event that the Buyer is late in performing the payment obligation as scheduled in the Contract, the Parties agree that the Seller may extend the handover period of the Apartment for a certain time according to the Seller's notice ("**Extended Handover Period**") but in any event the Extended Handover Period must not exceed the Buyer's aggregated overdue days of all payments as agreed in the Contract. Accordingly, the Estimated Handover*

<sup>25</sup> Điền theo thỏa thuận của Các Bên (Ủy ban cạnh tranh quốc gia khuyến cáo là 60 ngày).

<sup>26</sup> Fill in accordance with the agreement of the Parties (Market Surveillance Agency recommends 60 days).

*Date will be delayed corresponding to the Extended Handover Period. In this event, the Buyer shall be refunded with or have deducted (if the Buyer has completed a partial payment) the overdue interest corresponding to the ratio of the Extended Handover Period over the Buyer's aggregated overdue period of all payments as agreed in the Contract following the below formula:*

Khoản tiền lãi quá hạn được hoàn trả/khấu trừ <i>The refundable/deductable overdue interest</i>		Thời Gian Gia Hạn Bàn Giao <i>The Extended Handover Period</i>		Khoản lãi quá hạn mà Bên Mua phải trả do chậm thanh toán <i>The overdue interest that the Buyer has to pay for delayed payments</i>
	=	Tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này <i>The Buyer's aggregated overdue period of all payments as agreed in this Contract.</i>	x	

- 12.2 Hai Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua:

*The Parties agree on the form and method of the settlement of the breach when the Seller delays handing over the Apartment to the Buyer:*

- a) Nếu Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đến hạn theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này nhưng đến hết 120 (một trăm hai mươi)<sup>27</sup> ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất là 0,05%/ngày (không phải không năm phần trăm một ngày) trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán tính từ ngày thứ 121 (một trăm hai mươi mốt) sau Ngày Bàn Giao Dự Kiến đến ngày bàn giao thực tế;

*If the Buyer has fulfilled the payment obligation due as agreed in this Contract but until the end of 120 (one hundred and twenty)<sup>28</sup> day period from the Estimated Handover Date the Seller has not yet handed over the Apartment to the Buyer, the Seller has to pay the Buyer the penalty amount with the interest rate of 0.05%/day (zero point zero five percent per day) calculated on the total amount which the Buyer has paid to the Seller, from the 121<sup>th</sup> (one hundred and twenty - one) day from the Estimated Handover Date to the actual handover date;*

- b) Nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ quá 210 (hai trăm mười)<sup>29</sup> ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp Đồng với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn Hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng. Trường

<sup>27</sup> Điền theo thỏa thuận của Các Bên (Ủy ban cạnh tranh quốc gia khuyến cáo là 90 ngày)

<sup>28</sup> Fill in accordance with the agreement of the Parties (Market Surveillance Agency recommends 90 days)

<sup>29</sup> Điền theo thỏa thuận của Các Bên (Ủy ban cạnh tranh quốc gia khuyến cáo là 180 ngày)

hợp Bên Mua tiếp tục thực hiện Hợp Đồng thì Bên Bán phải chịu phạt như quy định tại Mục (a) nói trên. Trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (khoản thanh toán này không tính lãi) và trả cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng tương đương với 30% (ba mươi phần trăm) Giá Bán. Trong trường hợp này, Hợp Đồng sẽ chấm dứt hiệu lực kể từ ngày theo Thông báo chấm dứt của Bên Mua;

*If the Seller delays in the Apartment handover for more than 210 (twenty - ten)<sup>30</sup> days from the Estimated Handover Date, the Buyer is entitled to continue to perform the Contract with the supplementary agreement on the new time of handing over the Apartment or unilaterally terminate the Contract. If the Buyer continues to perform the Contract then the Seller has to pay the penalty as provided in point (a) above. If the Buyer unilaterally terminates the Contract, the Seller must refund the entire amount paid by the Buyer (this amount is not charged with interest) and pay the Buyer a penalty for the breach of the Contract equivalent to 30% (thirty percent) of the Selling Price. In this event, the Contract will cease to be effective from the date according to the termination Notice of the Buyer;*

- c) Trong vòng 15 (mười lăm) ngày trước ngày kết thúc thời hạn bàn giao nêu tại Điều 12.2.(b) của Hợp Đồng, Bên Bán sẽ gửi cho Bên Mua đề xuất về thời hạn bàn giao dự kiến mới. Trường hợp Bên Mua không gửi thông báo chấm dứt Hợp Đồng trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày phát sinh quyền chấm dứt Hợp Đồng như nêu tại Điều 12.2 (b) của Hợp Đồng sẽ được hiểu là Bên Mua đã đồng ý (i) tiếp tục thực hiện Hợp Đồng, (ii) thời hạn bàn giao mới đối với Căn Hộ như được nêu tại đề xuất của Bên Bán, và (iii) sẽ nhận bàn giao Căn Hộ khi Bên Bán gửi Thông Báo Bàn Giao theo thời hạn bàn giao mới. Trong trường hợp này, Bên Mua được hưởng một khoản tiền lãi với lãi suất là 0,05%/ngày (không phải không năm phần trăm một ngày) trên số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo các đợt thanh toán như quy định tại Hợp Đồng tính từ ngày thứ 121 (một trăm hai mươi mốt) kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến cho đến Ngày Bàn Giao Thực Tế;

*Within 15 (fifteen) days prior to the expiration of handover time limit specified in Article 12.2.(b) of the Contract, the Seller shall propose the new handover time limit to the Buyer. In the event that the Buyer fails to send the notice to terminate the Contract within 15 (fifteen) days from the date that the right to terminate the Contract arises as specified in Article 12.2.(b) of the Contract, it will be deemed that the Buyer has agreed to (i) continue to perform the Contract, (ii) the new handover time limit for the Apartment as referred to in the Seller's proposal, and (iii) accept the handover of the Apartment when the Seller send the Handover Notice according to the new handover time limit. In this case, the Buyer is entitled to an interest at an interest rate of 0.05%/day (zero point zero five percent per day) calculated on the amount that the Buyer has paid to the Seller according to payment installments specified in the Contract, from the 121<sup>th</sup> (one hundred and twenty – one) day from the Estimated Handover Date to the Actual Handover Date.*

---

<sup>30</sup> Fill in accordance with the agreement of the Parties (Market Surveillance Agency recommends 180 days)

### **Điều 13. Cam kết của Các Bên/*The undertakings of the Parties***

#### **13.1 Bên Bán cam kết/*The Seller undertakes 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 defined at Article 2 of this Contract is not sold to others, is not prohibited from selling 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 thuận trong Hợp Đồng này;

*The Apartment defined at Article 2 of this Contract is duly constructed in accordance with the approved master plan, design and the drawings provided to the Buyer, meeting the quality and construction materials agreed in this Contract;*

#### **13.2 Bên Mua cam kết/*The Buyer undertakes that:***

- a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn Hộ;

*The Buyer has studied, considered carefully the information about 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;

*To have been provided by the Seller with copies of necessary papers, documents and information pertaining the Apartment. The Buyer has carefully read and understood the provisions of this Contract and the attached schedules. The Buyer has studied all the issues that the Buyer deems necessary to verify the accuracy of such provided papers, documents and information;*

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

*The money used to purchase the Apartment in this Contract is legal, without any dispute with any third party. The Seller will not be responsible for any dispute relating to the money that the Buyer has paid to the Seller under this Contract. In the event of a dispute over this money used to purchase the Apartment, this Contract will remain valid between both Parties;*

- d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

*To provide the necessary paperwork required by the Seller in accordance with the law to carry out the procedures for granting of the Certificate to the Buyer.*

- e) Nộp đầy đủ phí, lệ phí và cung cấp bằng chứng thể hiện việc đã nộp đầy đủ phí, lệ phí khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

*To pay all fees, charges and provide evidence of full payment of such fees and charges when required by the Seller in accordance with the law to carry out the procedures for granting the Certificate to the Buyer.*

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

*The Contract between the Parties is entirely voluntary, not coerced, deceived.*

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

*In the event that one or more Articles, Clauses, points in this Contract are proclaimed to be null and void, invalid or unenforceable in accordance with the current provisions of the law by relevant State agency, the other Articles, Clauses, points of this Contract will remain valid and enforceable against the Parties. The Parties shall agree to amend the Articles, Clauses, points that are proclaimed to be null and void, invalid or unenforceable to be in conformity with the current provisions of the law and in line with the will of the Parties.*

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

*The Parties undertake to fully adhere to the arrangements specified in this Contract.*

#### **Điều 14. Sự kiện bất khả kháng/Force Majeure Event**

- 14.1. 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 one of the following events is considered a force majeure event:*

- a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;  
*Wars or natural disasters or changes in legal policies of 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;  
*Compliance with decisions of a competent State agency or other events as provided by law;*
- c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;  
*Accidents, sickness requiring emergency treatment at medical facilities;*
- d) Do bạo loạn, bệnh dịch, hỏa hoạn, lũ lụt, động đất, bão tố, các thảm họa tự nhiên khác, tình trạng khẩn cấp quốc gia; phải thực hiện quy tắc, quy định, lệnh hay chỉ thị của cơ



quan chính quyền hay cơ quan chức năng hoặc lệnh của bất kỳ tòa án có thẩm quyền nào không do lỗi của Các Bên;

*Riots, epidemics, fires, floods, earthquakes, hurricanes, other natural disasters, national emergencies; compliance with rules, regulations, orders or directives of government agencies or authorities or order of any relevant competent court and not due to faults of the Parties;*

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

*All cases of financial hardship alone will not be considered as a force majeure event.*

- 14.3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại Điều 14.1 thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho bên còn lại biết trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này). Việc bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp Đồng;

*Upon the occurrence of a force majeure event as agreed in Article 14.1, the Party affected by the force majeure event shall send a written notice or notify directly to the other Party within 15 (fifteen) days from the occurrence date of the force majeure event (if there are documents evidencing the force majeure event, the affected Party has to present such documents). The failure of the Party affected by the force majeure event to perform its obligations shall not be considered a breach of the obligations under the Contract and shall not be the basis for the other Party to have the right to terminate the Contract;*

- 14.4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của Các Bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại Điều 15.1 (d) của Hợp Đồng;

*The performances of the obligations of the Parties under the Contract shall be suspended during the force majeure event. The Parties shall continue to perform their obligations after the force majeure event ends, unless otherwise provided in Article 15.1.(d) of the Contract.*

## **Điều 15. Chấm dứt Hợp Đồng/Termination of Contract**

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

*This Contract shall be terminated upon the occurrence of one of the following cases:*

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

*The Parties agree to terminate the Contract in writing. In this case, the Parties shall reach agreement in writing on the conditions and the time of the Contract termination;*



- b) Bên Mua chậm thanh toán tiền mua Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 12.1 của Hợp Đồng này;

*The Seller terminates this Contract due to the Buyer's delays in paying for the Apartment as agreed in Article 12.1 of this Contract;*

- c) Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ thỏa thuận tại Điều 12.2 của Hợp Đồng này;

*The Buyer terminates this Contract due to the Seller's delays in handing over the Apartment as agreed in Article 12.2 of this Contract;*

- 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 180 (một trăm tám mươi) ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và Hai Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong Hai Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và việc chấm dứt Hợp Đồng không được coi là vi phạm Hợp Đồng.

*In the event the Party affected by the force majeure event cannot overcome the force majeure event in order to continue to perform its obligations within 180 (one hundred and eighty) days since the force majeure event occurs and the Parties do not have other agreements, then either Party may unilaterally terminate the Contract and such termination of the Contract shall not be considered a breach of the Contract.*

- 15.2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 15.1 được thực hiện như sau:

*Handling the consequences of termination of the Contract under Article 15.1 shall be carried out as follows:*

- a) Nếu Hợp Đồng chấm dứt theo Điều 15.1.(a) thì thực hiện theo văn bản thỏa thuận của Các Bên;

*If the Contract is terminated under Article 15.1.(a), the written agreement of the Parties shall apply;*

- b) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điều 15.1.(b) và (c) thì thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 12 của Hợp Đồng;

*If the Contract is terminated under Articles 15.1.(b) and (c), provisions of Article 12 of the Contract shall apply;*

- c) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điều 15.1.(d) thì Bên Bán sẽ hoàn trả lại cho Bên Mua toàn bộ Giá Bán Căn Hộ đã nhận theo quy định của Hợp Đồng này trên cơ sở không tính lãi.

*If the Contract is terminated under Article 15.1.(d), the Seller shall refund to the Buyer the entire received amount of the Apartment Selling Price under the provisions of this Contract without interest.*

- 15.3. Kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng (kể cả trường hợp Bên Mua chưa ký thỏa thuận thanh lý/chấm dứt Hợp Đồng và/hoặc chưa bàn giao lại bản gốc Hợp Đồng cho Bên Bán để đóng dấu hết hiệu lực), Bên Mua cam kết không sử dụng Hợp Đồng cho bất kỳ giao dịch nào. Nếu có giao dịch nào được thực hiện (i) trước ngày chấm dứt Hợp Đồng (trừ các giao dịch chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba đã thực hiện phù hợp với quy

định của pháp luật) thì giao dịch đó sẽ tự động hết hiệu lực kể từ ngày Hợp Đồng này chấm dứt; (ii) sau ngày chấm dứt Hợp Đồng mà không có xác nhận của Bên Bán, thì giao dịch đó sẽ không có hiệu lực.

*From the termination date of the Contract (even if the Buyer has not signed an agreement on liquidation/termination of the Contract and/or has not handed over the original of the Contract to the Seller to stamp/ mark it as void), the Buyer undertakes not to use the Contract for any transaction. If there is any transaction performed (i) before the termination date of the Contract (except for transactions to transfer the Contract to a third party performed in accordance with the provisions of law), such transaction shall automatically terminated from the termination date of this Contract; (ii) after the termination date of the Contract without the Seller's confirmation, such transaction shall be void.*

Bên Mua có trách nhiệm hoàn tất ngay các thủ tục để đảm bảo việc chấm dứt các giao dịch trên đúng quy định và chịu trách nhiệm về các vấn đề phát sinh, bao gồm cả bồi thường thiệt hại cho các bên liên quan.

*The Buyer is responsible for immediately completing the procedures to ensure the termination of the above transactions in accordance with regulations and is responsible for arising problems, including compensation for related parties.*

#### **Điều 16. Thông báo/Notifications**

- 16.1 Địa chỉ để Các Bên nhận thông báo của bên kia: Địa chỉ nhận thông báo của mỗi Bên như quy định tại phần đầu của Hợp Đồng.

*Address to receive notifications: Address to receive notifications of each Party as provided at the beginning of the Contract.*

- 16.2 Hình thức thông báo giữa Các Bên (thông qua Fax, thư, điện tín, giao trực tiếp): gửi trực tiếp hoặc gửi qua fax hoặc gửi qua thư bảo đảm hoặc gửi bằng thư điện tử, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.

*Forms of notifications between the Parties (via Fax, mail, telegram, direct delivery): direct delivery or to send through fax or to send via registered mail or to send by electronic mail, unless the Parties agree otherwise.*

- 16.3 Bên nhận thông báo:

*The party receiving the notifications:*

- Đối với Bên Mua: (nếu Bên Mua có nhiều người thì Bên Mua thỏa thuận cử 01 người đại diện để nhận thông báo) là: .....với địa chỉ liên hệ như nêu tại phần đầu của Hợp Đồng;

*For the Buyer: (if the Buyer comprises many people, the Buyer agrees to appoint 01 representative to receive the notice) being ..... with the contact address as provided at the beginning of the Contract.*

- Đối với Bên Bán: theo tên và địa chỉ liên hệ của Bên Bán tại phần đầu của Hợp Đồng.

*For the Seller: as per the name and contact address of the Seller at the beginning of the Contract.*

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

*Any notification, request, information, complaint arising concerning the Contract must be made in writing. The Parties agree that the notifications, requests, complaints are deemed to have been received if they have been sent to the correct address, with correct attention's name, in the right form as agreed in Article 16.1, Article 16.2 and Article 16.3 and in the time as follows:*

- 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 a direct delivered letter having acknowledged by signing of the receiver;*
- b) Vào ngày bên gửi nhận được thông báo chuyển fax/thư điện tử thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax/thư điện tử;  
*On the day the sender receives the successful delivery notification in case of sending by fax/eamail;*
- c) Vào ngày thứ ba kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh (không phụ thuộc vào thông tin người ký nhận tại phần ký nhận của Bên Mua (người nhận) trên giấy báo phát);

*On the third day from the date of postmark in the case of sending by express mail (regardless of the information of the person who signs in the recipient section of the Buyer (the recipient) in the delivery paper);*

- 16.5 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 do Các Bên thỏa thuận.....) 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 to address, form and the recipient's name; if the changes have been made (to the address, form, the recipient's name as agreed between the Parties.....) but the Party having the changes fails to notify the other Party of such changes, then the sender of the notice is not responsible when the Party having such changes does not receive the written notice.*

#### **Điều 17. Các thỏa thuận khác/Other provisions**

- 17.1 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 phải chấp nhận các số liệu, thông tin điều chỉnh.

*In case there are errors in entering the information, data or errors in calculating while making the Contract, and the Seller or the Buyer proves that the information and data are incorrect according to the terms and conditions of the Contract, schedules and/or relevant written documents, agreements signed and agreed by the Parties in fact, the other Party has to accept the adjusted data and information.*

- 17.2 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 pháp luật hiện hành.

*The Seller may carry out minor adjustments, changes in design, the interior of the Apartment provided that such adjustments, changes do not affect the use function, the structure of the main items and such adjustments, changes are aimed at better completing the Apartment on the basis of observing the current legislations.*

- 17.3 Bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ, bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ và bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa Nhà Chung Cư có Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng như quy định tại Điều 5.2 (a), Điều 19.3 của Hợp Đồng này có thể được Bên Bán thể hiện tại từng bản vẽ riêng biệt hoặc được thể hiện trong cùng một bản vẽ.

*The layout drawing of the Apartment, the layout drawing of the floor having the Apartment and the layout drawing of the Apartment Building where having the Apartment as provided in Article 2 of the Contract as stipulated in Article 5.2 (a), Article 19.3 of the Contract may be shown by the Seller in separate drawings or shown in the same drawing.*

## **Điều 18. Giải quyết tranh chấp/Dispute resolution**

Trường hợp có tranh chấp về Hợp Đồng này thì Các Bên cùng giải quyết thông qua thương lượng. Trong vòng 60 (sáu mươi) ngày, kể từ ngày một trong Các Bên thông báo bằng văn bản cho bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được thương lượng giải quyết thì một trong Các Bên có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

*In case there is a dispute about this Contract, the Parties shall jointly resolve the dispute through negotiation. Within 60 (sixty) days since either Party notifies the other Party in written document about the dispute arising but the dispute has not been resolved through negotiation then either Party may request the Court to settle the dispute in accordance with the law of Vietnam.*

## **Điều 19. Hiệu lực của Hợp Đồng/Validity of the Contract**

- 19.1 Hợp Đồng có hiệu lực kể từ ngày ký.

*The Contract shall take effect from the date of signing.*

- 19.2 Hợp Đồng có 19 Điều, với.....trang, được lập thành 03 (ba) bản song ngữ bằng tiếng Việt và tiếng Anh có giá trị như nhau. Trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa nội dung tiếng Anh và nội dung tiếng Việt, thì bản nào có lợi hơn cho Bên Mua sẽ được ưu tiên

áp dụng. Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 02 (hai) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

*The Contract contains 19 Articles, with.....pages, made into 03 (three) bilingual copies in Vietnamese and English with equal validity. In case there is a conflict between the English content and the Vietnamese content, the version more favorable to the Buyer shall prevail. The Buyer keeps ..... copies, the Seller keeps ..... copies for archive, conducting procedures for paying taxes, fees, charges and procedures for issuing the Certificate to the Buyer*

- 19.3 Kèm theo Hợp Đồng 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 tòa Nhà Chung Cư có Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng đã được phê duyệt, 01 (một) Bản Nội Quy Nhà Chung Cư, <sup>31</sup>01 (một) bản danh mục vật liệu xây dựng Căn Hộ và các giấy tờ khác (nếu có).

*Attached to the Contract are 01 (one) approved layout drawing of the Apartment, 01 (one) approved layout drawing of the floor having the Apartment, 01 (one) approved layout drawing of the Apartment Building where having the Apartment as provided in Article 2 of the Contract, 01 (one) copy of Apartment Building Internal Rules, 01 (one) copy of the list of construction materials for the Apartment and other documents (if any).*

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

*The appendices attached to this Contract and the amendment, supplement under agreement of the Parties are integral parts of the Contract and remain enforceable against both Parties.*

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

*In the event that the Parties agree to amend the contents of this Contract, the amendment must be in writing and having the signatures of both Parties.*

#### **BÊN MUA/THE BUYER**

*(ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức mua/thuê mua thì đóng dấu của tổ chức) / (signature and full name, if the Buyer is a purchase/lease-purchase organization, use the seal of the organization)*

#### **BÊN BÁN/THE SELLER**

*(ký và ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu của doanh nghiệp)/ (signature and full name, position and use the seal of the enterprise)*

---

<sup>31</sup> Chỉ áp dụng với Căn hộ hình thành trong tương lai. Nếu CH đã hoàn thiện và đủ đk bàn giao thì bỏ bảng NVL.

**PHỤ LỤC 01**  
**VỊ TRÍ CĂN HỘ VÀ**  
**BẢNG VẬT LIỆU TRANG THIẾT BỊ**

(Đính kèm Hợp đồng mua bán Căn Hộ số: ...../...../HĐMBCH)

**APPENDIX 01**

**THE LOCATION OF APARTMENT AND LIST OF MATERIALS AND EQUIPMENT**

*(Attached to the Apartment Sale Contract No: ...../...../HĐMBCH)*

1. **Sơ đồ vị trí Căn Hộ:** theo bản vẽ đính kèm Hợp Đồng.  
*The location of Apartment: layout attached hereto*
2. **Danh mục vật liệu và trang thiết bị sử dụng riêng của Căn Hộ:** theo tài liệu đính kèm Hợp Đồng.  
*The list of materials and equipment for private use of the Apartment: documents attached hereto.*

Khoản mục	Nội dung <sup>32</sup>
Sàn	
Bao gồm: phòng khách, phòng ăn, phòng ngủ, phòng tắm, bếp ban công/lôgia	
Tường	
Bao gồm: phòng ngủ, phòng ăn, phòng tắm phòng khách,	
Cửa đi và cửa sổ	
Bao gồm: Cửa sổ, cửa đi chính, cửa ngăn phòng, cửa phòng vệ sinh, phụ kiện cửa	
Bếp	
Bao gồm: tủ bếp, mặt bàn bếp, chậu rửa, máy hút mùi,	
Thiết bị vệ sinh	
Bao gồm: chậu rửa, mặt bàn lavabo, vòi chậu rửa, bồn cầu, vách tắm đứng...	
Hệ thống nước	
Thiết bị điện	
Bao gồm: ổ cắm điện, dây điện...	
Thiết bị khác theo thỏa thuận	
Khoản mục khác (theo thỏa thuận của Các Bên tại thời điểm ký Hợp đồng, nếu có)	

<sup>32</sup> Nội dung chi tiết của Danh mục thực hiện theo thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua tại thời điểm ký kết Hợp đồng. Trường hợp CH đã hoàn thiện và đủ điều kiện bàn giao thì sửa thành: “theo hiện trạng thực tế của Căn Hộ tại thời điểm bàn giao” / “according to the actual condition of the Apartment at the time of handing over”.

**PHỤ LỤC 02**

**<sup>33</sup>DANH MỤC PHẦN DIỆN TÍCH VÀ THIẾT BỊ THUỘC SỞ HỮU CHUNG,  
PHẦN SỞ HỮU RIÊNG CỦA BÊN BÁN TẠI DỰ ÁN .....**

(Đính kèm Hợp đồng mua bán Căn Hộ số: ...../...../HĐMBCH)

***APPENDIX 2***

***LIST OF THE AREA AND EQUIPMENT UNDER COMMON OWNERSHIP; THE  
SELLER'S EXCLUSIVE PRIVATE OWNERSHIP***

***(Attached to the Apartment Sale Contract No: ...../...../HĐMBCH)***

---

<sup>33</sup> Các hạng mục chi tiết sẽ được liệt kê tại thời điểm ký HĐMB phù hợp với quy định của pháp luật và thiết kế được phê duyệt.

### PHỤ LỤC 03

#### BẢN NỘI QUY NHÀ CHUNG CƯ

(Đính kèm Hợp đồng mua bán Căn Hộ số: ...../...../HĐMBCH)

#### APPENDIX 03

#### REGULATIONS ON MANAGEMENT AND USE OF THE BUILDING

(Attached to Apartment Sale Contract No: ...../...../HĐMBCH)

**Điều 1. Quy định đối với chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào Nhà Chung Cư/ Regulations applicable to Owners, Users, temporary residents and guests**

- 1.1. Chủ sở hữu Tòa Nhà/Căn Hộ (“**Chủ Sở Hữu**”), người sử dụng Căn Hộ/Tòa Nhà (“**Người Sử Dụng**”) phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và bản Nội Quy này.

*The Apartment/Apartment Building Owners (“**Owners**”), Apartment/ Apartment Building Users (“**Users**”) have strictly comply with the Regulations for management and operation of the apartment building issued by the Ministry of Construction and these Regulations*

- 1.2. Khách ra vào Khu Căn Hộ (“**Khu Căn Hộ**”) phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ Khu Căn Hộ. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ Khu Căn Hộ được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào Khu Căn Hộ để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của Khu Căn Hộ. Người đến tạm trú tại Căn Hộ phải đăng ký danh sách với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ, đăng ký tạm trú tại cơ quan công an cấp phường sở tại.

*Guests who enter the Apartment Area (“**Apartment Area**”) must register and present their ID cards at the reception (if any) or at the security team and must comply with the instructions of the receptionist or security guard of the Apartment Area. If necessary, the receptionist or security guard of the Apartment Area may keep the IDs of guests entering or leaving the Apartment Area for security and safety purposes of the Apartment Area. Temporary residents of the Apartment must register in the list of temporary residents at the reception (if any) or the security team; register temporary residence with the local police department.*

- 1.3. Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng, người tạm trú phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ xây dựng ban hành và bản Nội Quy này.

*The Owners, Users, Temporary residents are responsible before the law for the violations of the Regulation for management and use of the apartment building issued by the Ministry of Construction and these Regulations.*

- 1.4. Công ty quản lý/Ban quản trị khi ra vào Căn Hộ để thực hiện công việc bảo trì các phần diện tích, công trình và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của Khu Căn Hộ và Nhà Chung Cư (“**Phần Diện Tích, Thiết Bị Sở Hữu Chung**”) sẽ không phải bồi thường



cho bất cứ phiền toái nào đã gây ra cho Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng khi thực hiện quyền hạn của mình một cách hợp lý và có thông báo trước (trường hợp khẩn cấp hoặc bất khả kháng thì không phải thông báo trước).

*The Management Company/ Management Committee, when entering the Apartment to perform maintenance work for Areas and Equipment Under Common Ownership of the Apartment Area and Apartment Building ("Common Ownership Areas and Equipments"), must not compensate for any inconvenience caused to the Owners, Users provided that they have exercised their rights in a reasonable manner and with prior notice (except in an emergency or Force Majeure Event).*

**Điều 2. Các hành vi nghiêm cấm trong việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư/  
*Prohibited acts in the management and use of the Apartment Building***

- 2.1 Các hành vi bị nghiêm cấm trong quản lý, sử dụng nhà chung cư quy định tại Điều 3.8 của Luật Nhà ở và pháp luật có liên quan.

*Prohibited acts in management and use of apartment buildings as described in Article 3.8 of the Law on Residential Housing and related laws*

- 2.2 Quảng cáo, viết, vẽ trái quy định hoặc có những hành vi khác mà pháp luật không cho phép; mở cửa ra vào Căn Hộ khi không cần thiết.

*Advertising, writing, drawing in contravention of regulations or committing other acts not permitted by law; open the entering doors of the Apartment when no necessary.*

- 2.3 Các hành vi làm ảnh hưởng đến văn minh, an ninh trật tự, mỹ quan Khu Căn Hộ, Dự Án (tụ tập đông người, biểu tình, treo băng rôn,... tại Khu Căn Hộ, Dự Án).

*Behaviors that affect the civilization, security, order, and beauty of the Apartment Area and Project (gathering crowds, protesting, hanging banners, etc. at the Apartment Area and Project).*

- 2.4 Phơi/treo quần áo, vải vóc, chăn, màn, khăn, chậu cây hoặc bất kỳ đồ dùng, vật dụng nào trên hoặc vắt ngang lan can hoặc ở phần không gian từ lan can trở lên, trên hoặc vắt ngang cửa sổ của Căn Hộ;

- 2.5 *Drying/hanging clothes, cloth, blankets, draperies, towels, tree pots or any other items or utensils on or over the railing or in the space above the railing above or above the windows of the Apartment.*

- 2.6 Sử dụng sảnh, hành lang, nhà sinh hoạt cộng đồng và cầu thang của tòa nhà làm sân chơi (như đá bóng, đánh cầu lông, đi xe đạp/xe trượt, trượt patin...);

*Using the lobby, corridor, community house and stairs of the building as a playground (such as playing soccer, playing badminton, cycling/scooting, rollerblading, etc.);*

- 2.7 Mang các loại xe đạp có kích thước đường kính bánh xe từ 69 cm trở lên và các loại xe đạp điện, xe máy vào thang máy;

*Bringing bicycles with wheel diameters of 69 cm or more and electric bicycles and motorbikes into the elevator;*

- 2.8 Dừng/đỗ xe trước khu vực sảnh, lòng đường, vỉa hè Khu đô thị hoặc các khu vực được Chủ Đầu Tư/Công ty quản lý quy hoạch cấm đỗ trong Khu đô thị;  
*Stopping/parking vehicles in front of the lobby area, roadway, sidewalk of the Urban Area or areas where parking is prohibited in the Urban Area as planned by the Developer/Management Company;*
- 2.9 Chọc phá, leo trèo bề cảnh, dẫm đạp lên cây ăn quả, cây bóng mát, cây hoa bụi, thảm cỏ..., tự ý ngắt hoa, hái quả khi chưa có thông báo thu hoạch của Công ty quản lý/Chủ Đầu Tư;  
*Destroying, climbing, breaking branches, trampling on fruit trees, shade trees, flower bushes, lawns, etc., arbitrarily picking flowers and fruits without the harvest notice of the Management Company/Developer;*
- 2.10 Sử dụng, tàng trữ, vận chuyển, sang chiết, kinh doanh gas (trừ các khu vực/ diện tích không phải để ở như khu dịch vụ, thương mại... nhưng phải đảm bảo các quy định về an toàn phòng chống cháy nổ theo quy định pháp luật), các hóa chất hoặc vật liệu có nguy cơ gây cháy nổ trong Nhà Chung Cư;  
*Using, storing, transporting, extracting, trading gases, chemicals or materials which may cause fire and explosion in the Apartment Building.*
- 2.11 Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của pháp luật hoặc gây ảnh hưởng không tốt đến cộng đồng và Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng do Hội nghị Nhà chung cư xem xét, quyết định.  
*Other prohibited behaviors as prescribed by law or affecting the community and Owners, Users shall be considered and decided by Apartment Building Conference.*

### **Điều 3. Sử dụng Phần Diện Tích, Thiết Bị Sở Hữu Chung/Use of Common Ownership Areas and Equipments**

Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng trong bất kỳ trường hợp nào và dưới bất kỳ hình thức nào không được phép thực hiện những hành vi sau đây:

*Owners and Users in any case and in any form are not allowed to perform the following acts:*

- 3.1. Sử dụng diện tích, thiết bị sở hữu chung, sử dụng chung không theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng, mục đích bất hợp pháp hoặc chiếm dụng vào mục đích riêng, để các vật dụng thuộc sở hữu riêng tại Phần Diện Tích, Thiết Bị Sở Hữu Chung;  
*Use the Common Ownership Areas and Equipments contrary to their uses, functions and designs; any unlawful purpose or improperly used for personal purposes or put the items under private ownership in the Common Ownership Areas and Equipments.*
- 3.2. Không tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.  
*Not fully comply with the rules of vehicle stopping and parking at the appointed stopping and parking locations according to the regulations.*
- 3.3. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng không đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.

*Use the community center contrary to appropriate purposes, functions in accordance with the Law on residential housing*

- 3.4. Sử dụng các Phần Diện Tích, Thiết Bị Sở Hữu Chung trong Dự Án ngoài thời điểm được phép theo quy định chung của Công ty quản lý được công khai các địa điểm nêu trên hoặc tại Toà Nhà;

*Use the Common Ownership Areas and Equipments of the Project out of the allowed times under the general provisions of the Management company which are public at such places or in Buildin*

- 3.5. Sử dụng sảnh, hành lang và cầu thang của Khu Căn Hộ làm sân chơi dưới bất kỳ hoàn cảnh và theo bất kỳ cách thức nào.

*Use the lobby, hallways and stairs of the Apartment Area as playground under any circumstances and in any manners*

**Điều 4. Sửa chữa hư hỏng, Thay đổi, hay Lắp đặt thêm trong Khu vực sở hữu riêng, Phần Diện Tích, Thiết Bị Sở Hữu Chung/Repairing damages, Change, or Additional Installation in the private ownership area, Common Ownership Areas and Equipments**

- 4.1. Trong trường hợp Khu vực sở hữu riêng có hư hỏng thì:

*In case of damages in the private ownership area:*

- a) Chủ Sở Hữu Nhà ở và Người Sử Dụng phải ngay lập tức thông báo cho Chủ Đầu Tư, Ban quản trị và Công ty quản lý và thực hiện mọi nỗ lực, sử dụng mọi biện pháp để hạn chế ảnh hưởng đến các Chủ Sở Hữu khác và không được làm hư hỏng Phần Diện Tích, Thiết Bị Sở Hữu Chung.

*The Owners and Users must immediately notify the Developer, Management Committee and Management Company and exhaust every necessary and reasonable effort and measure to minimize damages to other Owners and not to be damaged into Common Ownership Areas and Equipments.*

- b) Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng có thể thuê Công ty quản lý hay tự thuê các công ty chuyên nghiệp được Công ty quản lý chấp thuận để sửa chữa. Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng có trách nhiệm thực hiện các thủ tục đăng ký thi công và xin phê duyệt phương án, kế hoạch thi công theo quy định của Chủ Đầu Tư, Công ty quản lý, Ban quản trị (theo thông báo tại Nhà Chung Cư) trước khi thi công, trừ trường hợp sửa chữa nhỏ không gây tiếng ồn, bụi bẩn hoặc ảnh hưởng đến các Căn Hộ khác như sơn lại tường bên trong Căn Hộ, sửa chữa các đồ rời trong Căn Hộ,... thì chỉ cần thông báo trước cho Chủ Đầu Tư/Công ty quản lý 03 ngày. Việc thi công và vận chuyển nguyên vật liệu, thiết bị sẽ không được thực hiện vào ngày Chủ nhật, ngày nghỉ lễ, trước 8 giờ sáng và sau 18 giờ chiều hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của Nhà Chung Cư trừ trường hợp được Chủ Đầu Tư/Công ty quản lý đồng ý. Trường hợp việc thi công gây thiệt hại cho bất kỳ bên thứ ba nào, Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng phải bồi thường toàn bộ thiệt hại theo quy định của pháp luật;

*The Owners and Users may employ the Management Company or professional agencies approved of by the Management Company to repair the damages. The Owners and*

*Users shall have to carry out the procedures for construction registration and apply for approval of construction plans according to regulations of Developer, Management Company and Management Committee (according to the notice at the Apartment Building) before construction, unless minor repairs which do not cause noise or dirt or affect other Apartments such as repainting walls inside the Apartment, repairing furnishings in the Apartment, etc. it shall send prior notice to the Developer/Management Company by 03 (three) days. The construction and transportation of raw materials, shall not be carried out on Sundays, public holidays and before 8 am and after 18 pm every day to avoid disturbing the operation of the Apartment Building, except in the case where the Developer/ Management Company so agrees. In case the construction caused losses to third party, the Owners and/or the Users shall compensate such damage in accordance with the applicable laws.*

- 4.2. Trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thêm thiết bị gắn liền với Căn Hộ thì phải bảo đảm không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của Nhà Chung Cư và phải tiến hành các thủ tục đăng ký thi công và trình phương án, thời gian thi công, phương án thiết kế cho Công ty quản lý, Chủ Đầu Tư phê duyệt trước khi thi công, trừ trường hợp sửa chữa nhỏ như quy định tại Điều 4.1.(b) của Nội Quy.

*In case of replacement, repairing or installation of additional equipment attached to the Apartment, it must be ensured that not alter, damage or deform the internal or external structure of the Apartment Building and it must carry out the construction registration procedures and submit the plan, the construction period and the design plan to the Management Company, Developer for approval before construction, except for minor repairs as prescribed in Article 4.1 (b) of these Regulations*

- 4.3. Nếu trong quá trình giám sát và nghiệm thu, Chủ Đầu Tư, Ban quản trị, Công ty quản lý (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình) nhận thấy chất lượng thi công không đảm bảo an toàn, yêu cầu kỹ thuật và tiêu chuẩn của Nhà Chung Cư thì Công ty quản lý có quyền yêu cầu đình chỉ thi công và thực hiện các biện pháp thay đổi, khắc phục để đảm bảo chất lượng, an toàn và tiêu chuẩn kỹ thuật của Nhà Chung Cư trong thời hạn cụ thể. Nếu quá thời hạn yêu cầu mà Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng/nhà thầu thi công không sửa chữa, khắc phục, Chủ Đầu Tư, Ban quản trị hoặc Công ty quản lý (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình) có quyền thuê bên thứ ba độc lập, sau khi đã báo trước cho Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng, vào thi công và hoàn tất công việc và mọi chi phí thực tế liên quan sẽ do Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng chi trả. Mọi công việc thi công, sửa chữa, thay mới, lắp thêm phải được Công ty quản lý nghiệm thu và phê chuẩn trước khi đưa vào sử dụng, trừ trường hợp sửa chữa nhỏ như quy định tại Điều 4.1.(b) của Nội Quy.

*If during the process of supervision and official acceptance of work, the Developer, Management Committee, Management Company (within their authorities and responsibilities) find the construction quality does not meet the safety and technical standards of the Apartment Building, the Management Company may request to suspend the construction, implement measures to change and ensure the quality, safety and technical standards of the Apartment Building within a specific time. If the Owners/Users/Construction units fail fix the construction problems within the requested timeline by the Developer, the Developer, Management Committee or Management*

*Company (within their authorities and responsibilities) may hire an independent third party, after sending a prior notice to the Owners, to finish the construction, and all the associated expenses will be borne by the Owners. All construction, repair, replacement, additional installation must be checked and taken over to and approved by the Management Company before being put into operation, except for minor repairs as prescribed in Article 4.1 (b) of these Regulations.*

- 4.4. Nếu phát sinh sửa chữa hư hỏng hay lắp đặt thêm trong Phần Diện Tích, Thiết Bị Sở Hữu Chung hoặc Căn Hộ khác mà Công ty quản lý/Bên thi công do Công ty quản lý chỉ định phải vào Căn Hộ của Chủ Sở Hữu mới có thể kiểm tra, sửa chữa hư hỏng hay lắp đặt thêm thì Chủ Sở Hữu có trách nhiệm cho Công ty quản lý/Bên thi công do Công ty quản lý chỉ định vào Căn Hộ của mình và Công ty quản lý có trách nhiệm hoàn trả lại nguyên trạng sau khi hoàn tất công việc và đền bù mọi thiệt hại xảy ra trong quá trình thực hiện (nếu có).

*If occurs the repair of damage or additional installation in the Common Ownership Areas and Equipments or other Apartment that the Management Company/ Construction party appointed by the Management Company must enter into the new Owners' Apartment in order to check, repair or install additionally, the Owners shall allow the Management Company / Construction Party appointed by the Management Company entering to his / her Apartment and the Management Company shall return the status quo after the completion of work and compensate for any damage occurred during the implementation (if any).*

#### **Điều 5. Khu vực để xe/Parking area**

- 5.1. Khu vực để xe do Chủ Đầu Tư quy định phù hợp với thiết kế được phê duyệt. Các Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng và khách của Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng, tùy thực trạng của khu vực để xe vào mỗi thời điểm, có quyền được đỗ xe tại khu vực để xe của Dự Án và trả phí gửi xe theo quy định tại Nội Quy này.

*The parking area is arranged by the Developer in conformity with the approved design. The Owners/Users and guest of the Owners/Users, depending on the status of the parking area at any given time, have the right to park in the parking area of the Project and have to pay parking fee as specified in these Regulations.*

- 5.2. Các loại xe sẽ không được cấp một ô để xe thường xuyên (không chiếm giữ độc quyền); Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng không được cho mượn, chuyển nhượng hoặc cho thuê lại quyền để xe trong tầng hầm để xe. Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng có nghĩa vụ tuân thủ các hướng dẫn, quy định chung trong khu vực để xe do Công ty quản lý hoặc nhà thầu phụ trách khu vực để xe ban hành tại từng thời điểm và niêm yết công khai tại Khu vực để xe, phù hợp với quy định của pháp luật.

*The vehicles will not be provided a regular parking slot (which means no exclusivity); The Owners and/or Users must not lend, transfer or sublet the garage parking right in the parking area. The Owners and/or Users are obliged to adhere to the guidelines, general provisions in the parking area issued by the Management Company or contractors in charge of the parking area from time to time and being publicly posted in the parking area in accordance with the provisions of the law.*

## **Điều 6. Các khoản phí/Fees**

### **6.1 Phí Quản Lý**

#### ***Management Fee***

- (i) Phí Quản Lý áp dụng từ thời điểm bàn giao Căn Hộ cho đến khi Ban quản trị được thành lập sẽ bao gồm các chi phí quy định tại Phụ Trương A của Nội Quy này.

*Management Fee shall be applied from the time of handover of the Apartment until the Management Committee is established which include the expenses specified in Additional A attached to these Regulations.*

- (ii) Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng theo ủy quyền và thỏa thuận với Chủ Sở Hữu, có trách nhiệm đóng phí quản lý hàng tháng cho việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư (“**Phí Quản Lý**”) được tính trên cơ sở Diện Tích Sử Dụng bàn giao thực tế của Căn Hộ tương ứng và thanh toán theo đúng lịch biểu được Công ty quản lý thông báo.

*The Owners and/or Users, as per authorization and agreement with the Owner, are responsible for paying a monthly management fee for the management and operation of Apartment Building (“**Management Fee**”) which is calculated on the basis of the actual Apartment Use Area and paying such fee according to the payment schedule announced by the Management Company*

### **6.2 Phí sử dụng các dịch vụ nằm ngoài Phí Quản Lý**

#### ***Fees for using services outside Management Fee***

Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng có trách nhiệm thanh toán các chi phí của Khu Vực Sở Hữu Riêng do mình sở hữu/sử dụng như chi phí điện, nước, điện thoại; chi phí trông giữ xe hoặc bất kỳ dịch vụ nào khác cho đơn vị cung cấp dịch vụ hoặc Công ty quản lý nếu được đơn vị này ủy quyền theo hợp đồng dịch vụ đã ký hoặc mức giá và cách tính do đơn vị cung cấp dịch vụ quy định đối với các dịch vụ thu phí theo thực tế sử dụng phù hợp với quy định của pháp luật và cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

*The Owners and/or Users are responsible for paying the costs of their private ownership area such as electricity, water, telephone, parking or any other services to the service providers or the Management Company if authorized according to the signed service contract or the rates and calculations fixed by the service providers for fee-based services according to the actual use in accordance with the provisions of law and competent state agencies.*

- 6.3 Trong trường hợp vi phạm nghĩa vụ thanh toán các dịch vụ do Công ty quản lý cung cấp, Công ty quản lý có quyền thu tiền lãi quá hạn tính trên khoản tiền chưa thanh toán với mức lãi suất là 150% lãi suất tiền gửi tiết kiệm bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ đối với khách hàng là cá nhân do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) áp dụng cho khoảng thời gian tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thực thanh toán và áp dụng các chế tài khác theo quy định tại Nội Quy này và/hoặc các quy định của pháp luật có liên quan.

*In case of breach of obligations to pay for services provided by the Management Company, the Management Company has the right to collect the overdue interest on the*

*unpaid amount at a rate of 150% saving deposit interest in Vietnam Dong for a 12 – month period payment in arrears for individual customers, issued by the Bank for Investment and Development of Vietnam (BIDV) for the period from the payment due date until the date of actual payment and apply other remedies in accordance with these Regulations and / or relevant laws.*

**Điều 7. Quy định về việc phòng chống cháy nổ, xử lý khi có sự cố của Nhà Chung Cư/*Regulations on the prevention of fire and explosion and settlement of incidents in the Apartment Building***

- 7.1. Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng phải tuân thủ đầy đủ các quy định về phòng chống cháy nổ của Nhà Chung Cư như được niêm yết công khai tại Bảng thông báo của Toà Nhà. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong Nhà Chung Cư thì Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng phải thông báo ngay cho Công ty quản lý để xử lý.

*The Owners/Users must fully comply with the regulations on explosion and fire-fighting and prevention in the Apartment Building which is publicly listed in bulletin board of Building. In case of incidents which may threaten the life and properties in the Apartment Building, the Owners, Users must immediately notify the Management Company for handling.*

- 7.2. 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 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 where it is necessary to evacuate people from the Apartment Building, the evacuation must be implemented according to the instructions on the loudspeaker or evacuation signs or instructions of the security staff, authorized agencies to move to safe places.*

**Điều 8. Quy định về việc công khai thông tin của Nhà Chung Cư/*Regulations on the publication of the Apartment Building's information***

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

*The Management Committee, Management Company must publish all information related to the management and operation of the Apartment Building on the bulletin board or other communication channels of the Apartment Building.*

- 8.2. 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.

*Regulations on fire-fighting and prevention must be displayed on designated spots; the elevator rules must be put next to this facility to ensure its safe and smooth operation.*

**Điều 9. Quyền và nghĩa vụ của Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng, người tạm trú và khách ra vào Nhà Chung Cư/*Rights and obligations of all Owners, Users, temporary residents and guests of the Apartment Building.***

- 9.1. Yêu cầu Ban quản trị và Công ty quản lý Nhà Chung Cư cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư.

*Request the Management Committee and Management Company for providing information regarding the management and operation of the Apartment Building.*

- 9.2. Cung cấp một chìa khóa/mã số/thẻ từ dự phòng cho Công ty quản lý để sử dụng trong trường hợp khẩn cấp (bao gồm trường hợp phát hiện nguy cơ cháy, nổ, vỡ nước, ngập lụt có thể gây nguy hại đối với Khu vực sở hữu riêng nói riêng và Nhà Chung Cư nói chung). Chìa khóa này sẽ được đựng trong phong bì dán kín và được niêm phong có xác nhận của Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng, đồng thời được lưu giữ tại két an toàn tại Ban quản trị/Công ty quản lý. Trong trường hợp có thay đổi, Chủ Sở Hữu hoặc Người Sử Dụng có trách nhiệm phải thông báo và gửi ngay chìa khóa, mã số, thẻ từ thay thế cho Ban quản trị/ Công ty quản lý để cập nhật.

*Provide a spare key/code/electronic card to the Management Company for use in emergencies (including cases of detecting the risk of fire, explosion, water splashes and floods which may cause damage to the private ownership area and the Apartment Building in general). This key will be stored in a envelope sealed and certified by the Owners/Users, and stored in the safe box with the Management Committee/Management Company. In case of change, the Owners or Users are responsible for notifying and sending the new keys, codes, cards... to the Management Committee/Management Company for update*

- 9.3. Đăng ký với Ban quản trị/Công ty quản lý ít nhất một số điện thoại (di động hoặc cố định) hoạt động thường xuyên để Ban quản trị/Công ty quản lý liên hệ trong trường hợp cần thiết.

*Register with the Management Committee/Management Company at least one regularly phone number (mobile or landline) for the Management Committee/Management Company to contact when necessary.*

- 9.4. Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng có trách nhiệm mua các khoản bảo hiểm cháy, nổ và các khoản tiền bảo hiểm bắt buộc khác theo thông báo của Công ty quản lý/ Chủ Đầu Tư phù hợp với quy định của pháp luật.

*The Owners, Users are responsible for purchasing fire and explosion insurance and other compulsory insurances according to the notice of the Management Company / Developer in accordance with the law.*

#### **Điều 10. Xử lý vi phạm và điều khoản thi hành/Violation settlement and Implementation clause**

- 10.1. Thành viên Ban quản trị, Công ty quản lý, Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng, người tạm trú và khách ra vào Nhà Chung Cư nếu có hành vi vi phạm các quy định của Nội Quy này hoặc vi phạm quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây dựng ban hành thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra. Ngoài ra, tùy vào mức độ vi phạm, Công ty quản lý có quyền ngưng cung cấp hoặc yêu cầu bên thứ ba cung cấp dịch vụ theo hợp đồng với Công ty quản lý ngưng cung cấp các tiện ích, dịch vụ bao



gồm các dịch vụ vệ sinh, bảo vệ, trông giữ xe và các dịch vụ công cộng khác đối với đối tượng có hành vi vi phạm sau khi thông báo đến lần thứ 2 nhưng vẫn không khắc phục (Công ty quản lý/bên thứ ba cung cấp dịch vụ không thu phí đối với và trong thời gian các dịch vụ bị ngừng cung cấp).

*Violations against Regulations hereof or regulations on management and use of apartment buildings announced by Ministry of Construction which are committed by members of the Management Committee or the Management Company, Owners, Users, temporary residents or guests in the Apartment Building shall be, depending on the severity of each specific violation, handled in accordance with prevailing laws. The violating person must also compensate for damage by his/her violation. In addition, depending on the severity of the breach, the Management Company reserves the right to postpone providing or requesting current service providers to stop providing utilities, services including: cleaning services, security, vehicle maintenance and other public services for those who have violated after the second notification but have not rectified (Management Company/third party service provider shall not charge for and during the termination of services).*

- 10.2. Trong trường hợp Chủ Sở Hữu hoặc Người Sử Dụng không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn Phí Quản Lý sau khi Công ty quản lý đã thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai theo quy định cho Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng; thì Chủ Đầu Tư /Công ty quản lý có quyền tạm ngừng hoặc đề nghị các đơn vị cung cấp tạm ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ khác.

*In case the Owners or Users do not pay in full and in time the Management Fee after the Management Company has notified in writing for the second time according to regulations to the Owners/Users; the Developer/Management Company reserves the right to stop providing or requesting current service providers to stop providing electricity, water and other services.*

- 10.3. Nội Quy này có thể được sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm. Việc sửa đổi, bổ sung sẽ do Hội nghị Nhà Chung Cư hoặc Chủ Đầu Tư quyết định theo quy định pháp luật. Cho đến khi tổ chức Hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu, Chủ Đầu Tư có thể tiến hành việc điều chỉnh, sửa đổi Nội Quy trên cơ sở thống nhất với Chủ Sở Hữu phù hợp với nhu cầu quản lý, vận hành thực tế của Nhà Chung Cư, và đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành.

*These Regulations shall be amended and supplemented from time to time. The amendment or supplementation will be decided by the Apartment Building Conference or the Developer in accordance with the law. Until the first Apartment Building Conference is taken place, the Developer may proceed to adjust or amend the Regulations on the basis of agreement with the Owners in accordance with the actual management and operation of the Apartment Building and ensure to comply with the current legislation.*

**PHỤ TRƯỞNG A/ADDITIONAL A**

**PHÍ QUẢN LÝ HÀNG THÁNG/MONTHLY MANAGEMENT FEE<sup>34</sup>**

*(đính kèm Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Nhà Chung Cư/attached to the Apartment Building Internal Rules)*

---

<sup>34</sup> Các chi phí có thể điều chỉnh lại tùy từng dự án và tại từng thời điểm trên cơ sở thỏa thuận giữa Các Bên tại thời điểm ký Hợp Đồng Mua Bán và phù hợp với quy định của pháp luật.