



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG XUÂN ĐỈNH**  
**XUAN DINH CONSTRUCTION INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY**

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

Số: .....

No: .....

Dự án : Nhà ở cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại  
Project : Apartment Building incorporated with commercial services project  
Địa chỉ : Ô đất I.A.23 thuộc khu đô thị Nam Thăng Long (giai đoạn II),  
phường Đông Ngạc, phường Xuân Đỉnh, quận Bắc Từ Liêm, Hà  
Nội  
Address : Lot I.A.23, Nam Thang Long Urban area (phase II), Dong Ngac  
ward, Xuan Dinh ward, Bac Tu Liem district, Hanoi.  
Căn hộ số : ..... Tầng: ..... Tòa: .....  
Apartment No : ..... Floor: ..... Building: .....

*Giữa/Between*

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG XUÂN ĐỈNH**  
**XUAN DINH CONSTRUCTION INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY**

*Và/and*

[Bên mua] .....

*Mr./Ms.* .....

Hà Nội, ngày ... tháng ... năm ...

Hanoi, day .... month .... year.....

**MỤC LỤC**  
**TABLE OF CONTENT**

Điều 1: Giải thích từ ngữ.....	<a href="#">[Trang ...]</a>
<i>Article 1: Interpretation of terms</i> .....	Page .....
Điều 2. Đặc điểm của căn hộ mua bán .....	<a href="#">[Trang ...]</a>
<i>Article 2. Features of the Apartment for sale</i> .....	Page...
Điều 3. Giá bán, phương thức và thời hạn thanh toán.....	<a href="#">[Trang ...]</a>
<i>Article 3. Selling price, method and term of payment</i> .....	Page .....
Điều 4. Chất lượng và tiến độ xây dựng công trình nhà ở .....	<a href="#">[Trang ...]</a>
<i>Article 4. Quality and construction progress of housing</i> .....	Page .....
Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán.....	<a href="#">[Trang ...]</a>
<i>Article 5. Rights and obligations of the Seller</i> .....	Page .....
Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua.....	<a href="#">[Trang ...]</a>
<i>Article 6. Rights and obligations of the Buyer</i> .....	Page .....
Điều 7. Thuế và các khoản phí, lệ phí liên quan .....	<a href="#">[Trang ...]</a>
<i>Article 7. Taxes and related fees and expenses</i> .....	Page .....
Điều 8. Thời hạn bàn giao, nhận căn hộ .....	<a href="#">[Trang ...]</a>
<i>Article 8. Handover Apartment Term</i> .....	Page .....
Điều 9. Bảo hành nhà ở .....	<a href="#">[Trang ...]</a>
<i>Article 9. Housing warranty</i> .....	Page .....
Điều 10. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ.....	<a href="#">[Trang ...]</a>
<i>Article 10: Transfer of rights and obligations</i> .....	Page .....
Điều 11. Phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và việc sử dụng căn hộ trong nhà chung cư ..	<a href="#">[Trang...]</a>
<i>Article 11: Private ownership, common ownership and use of Apartments in the Apartment Building.</i> .....	Page .....
Điều 12. Trách nhiệm của hai bên và việc xử lý vi phạm hợp đồng.....	<a href="#">[Trang ...]</a>
<i>Article 12. Responsibility of the Parties and settlement for breach of Agreement</i> .....	Page .....
Điều 13. Cam kết của các bên .....	<a href="#">[Trang ...]</a>
<i>Article 13. Undertakings of the Parties</i> .....	Page .....
Điều 14. Sự kiện bất khả kháng.....	<a href="#">[Trang ...]</a>

<i>Article 14. Force majeure events</i> .....	<i>Page</i> .....
Điều 15. Chấm dứt hợp đồng .....	<a href="#">[Trang ...]</a>
<i>Article 15. Agreement termination</i> .....	<i>Page</i> .....
Điều 16. Thông tin, thông báo .....	<a href="#">[Trang ...]</a>
<i>Article 16. Information, notices</i> .....	<i>Page</i> .....
Điều 17. Xây dựng và thay đổi Căn hộ .....	<a href="#">[Trang ...]</a>
<i>Article 17. Construction and change of Apartment</i> .....	<i>Page</i> .....
Điều 18. Giải quyết tranh chấp .....	<a href="#">[Trang ...]</a>
<i>Article 18. Dispute resolution</i> .....	<i>Page</i> .....
Điều 19. Thỏa thuận khác .....	<a href="#">[Trang ...]</a>
<i>Article 19. Other agreements</i> .....	<i>Page</i> .....
Điều 20. Hiệu lực của hợp đồng .....	<a href="#">[Trang ...]</a>
<i>Article 20. Validity of the Agreement</i> .....	<i>Page</i> .....

#### CÁC PHỤ LỤC KÈM THEO HỢP ĐỒNG

#### APPENDICES

#### NỘI QUY QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

#### REGULATIONS OF MANAGEMENT AND USE OF APARTMENT

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

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

----- o0o -----

**SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM**

**Independent – Freedom - Happiness**

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ**

**APARTMENT SALE AND PURCHASE AGREEMENT**

**Số:** .....

**No:** .....

**Căn cứ:**

**Pursuant to:**

1. Bộ Luật dân sự số 91/2015/QH13 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 24/11/2015;

*Civil Code No 91/2015/QH13 passed on 24 November 2015 by the National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam;*

2. Luật đất đai số 45/2013/QH13 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 29/11/2013;

*Land Law No 45/2013/QH13 passed on 29 November 2013 by the National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam;*

3. Luật nhà ở số 65/2014/QH13 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 25/11/2014;

*Housing Law No 65/2014/QH13 on 25 November 2014 by the National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam;*

4. Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 25/11/2014;

*Law on Real estate trading No. 66/2014/QH13 passed on 25 November 2014 by the National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam;*

5. Luật Bảo vệ người tiêu dùng số 59/2010/QH13 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 17/11/2010;

*Law on Protection of consumer rights No. 59/2010/QH13 passed on 17 November 2010 by the National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam;*

6. Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 về Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

*Decree No 43/2014/ND-CP dated 15 February 2014 of the Government detailing and guiding Land Law.*

7. Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/09/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản;

*Decree No 76/2015/ND-CP dated 10 September 2015 of the Government detailing and guiding Law on Real estate trading;*

8. Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

*Decree No 99/2015/ND-CP dated 20 October 2015 of the Government detailing and guiding Housing Law.*

9. Nghị định số 99/2011/NĐ-CP ngày 27/10/2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Bảo vệ người tiêu dùng;

*Decree No 99/2011/ND-CP dated 27 October 2011 of the Government detailing and guiding Law on Protection of consumer rights.*

10. Các quy định hiện hành khác của pháp luật đang áp dụng;

*Other current applicable laws.*

11. Quyết định số 4066/QĐ-UBND ngày 04/7/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc cho phép Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và thương mại Phú Điền chuyên nhượng một phần dự án Nhà ở cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại, nhà ở thấp tầng tại Ô đất I.A.23 thuộc Khu đô thị Nam Thăng Long (giai đoạn II), phường Đông Ngạc và Xuân Đình, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội cho Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Xuân Đình.

*Decision No.4066/QĐ-UBND dated 04 July 2017 of the Hanoi People's Committee allowing Phu Dien Construction Investment and Trading Joint Stock Company to transfer a part of Apartment Building incorporated with commercial services, low-rise housing project having its address at Lot I.A.23 Nam Thang Long Urban area (phase II), Dong Ngac ward and Xuan Dinh ward, Bac Tu Liem district, Hanoi to Xuan Dinh Construction Investment Joint Stock Company.*

12. Quyết định số 4929/QĐ-UBND ngày 26/7/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố

Hà Nội về việc thu hồi 18.700 m<sup>2</sup> đất tại ô I.A.23 Khu đô thị Nam Thăng Long (giai đoạn II), quận Bắc Từ Liêm; giao Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Xuân Đình để tiếp tục thực hiện dự án xây dựng nhà ở cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại.

*Decision No.4929/QĐ-UBND dated 26 July 2017 of the Hanoi People's Committee, re: the confiscation of 18.700 m<sup>2</sup> of land at Lot I.A.23 Nam Thang Long Urban area (phase II), Bac Tu Liem District and allocation for Xuan Dinh Construction Investment Joint Stock Company to continue the Apartment Building incorporated with commercial services project.*

13. Giấy phép xây dựng số 133/GPXD ngày 06/11/2017 của Sở Xây dựng Hà Nội;

*Building Permit No.133/GPXD issued 06 November 2017 by Hanoi Department of Construction.*

14. Hợp đồng cấp bảo lãnh hạn mức số LD1725700003/HĐBL ngày 17/11/2017 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Thủ Đức và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình.

*Contract of Guarantee No.LD1725700003/HĐBL dated 17 November 2017 between Saigon Thuong tin Commercial Joint Stock Bank – Thu Do Brand and Xuan Dinh Construction Investment Joint Stock Company.*

15. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0107565644 của Sở Kế hoạch Đầu tư cấp đăng ký lần đầu ngày 15/9/2016, đăng ký thay đổi lần thứ hai ngày 04/10/2017.

*Enterprise Registration Certificate No. 0107565644 issued the first time on 15 September 2016 by Hanoi Department of Planning and Investment, amended the second time on 04 October 2017*

16. Căn cứ nhu cầu của hai bên.

*Pursuant to the demands of the Parties*

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ** này (gọi tắt là “**Hợp Đồng**”) được lập và ký ngày [\*] tháng [\*] năm [\*] giữa các bên dưới đây:

*This APARTMENT SALE AND PURCHASE AGREEMENT (hereinafter referred to as the “Agreement”) is made and signed on .....between the below Parties:*

**BÊN BÁN NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên Bán):**

***THE HOUSING SELLER (hereinafter referred the Seller):***

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG XUÂN ĐÌNH**

**XUAN DINH CONSTRUCTION INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY**

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0107565644 do Sở Kế hoạch Đầu tư thành phố Hà Nội cấp đăng ký lần đầu ngày 15/9/2016, đăng ký thay đổi lần thứ hai ngày 04/10/2017;

*Enterprise Registration Certificate No. 0107565644 issued the first time on 15 September 2016 by Hanoi Department of Planning and Investment, amended the second time on 04 October 2017*

Đại diện bởi : Ông (bà) [\*] Chức vụ: [\*]

*Representative : Mr/Ms ..... Position: .....*

Theo giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số [\*] ngày [\*] (nếu có)

*Pursuant to the authorization letter No. ...., dated ..... (if any)*

CMND (hộ chiếu) : [\*] cấp ngày : [\*], tại [\*]

*ID (Passport) No : ..... issued on ..... at .....*

Địa chỉ trụ sở chính : Số 83A Lý Thường Kiệt, phường Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

*Registered Address : No. 83A Ly Thuong Kiet, Tran Hung Dao Ward, Hoan Kiem Distric, Hanoi, Vietnam.*

Đại chỉ giao dịch : Tầng 43, tòa nhà Keangnam Landmark 72, đường Phạm Hùng, phường Mỹ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

*Transaction Office : 43<sup>rd</sup> floor, Keangnam Landmark 72 Tower, Pham Hung Street, Me Tri Ward, Nam Tu Liem Distric, Hanoi, Vietnam.*

Điện thoại : 024.7303.9999 Fax : 024.7303.5699

*Tel : 024.7303.9999 Fax : 024.7303.5699*

Số Tài khoản : [\*]

*Bank Account No : .....*

Tại Ngân hàng : [\*]

*At the Bank : .....*

Mã số thuế : 0107565644

*Tax code : 0107565644*

**BÊN MUA NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên Mua):**

***THE HOUSING BUYER (hereinafter referred the Buyer)***

[Đối với khách hàng là tổ chức]

Tên tổ chức : [\*]

*Company's name* : .....

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: [\*] do [\*] cấp ngày [\*], đăng ký thay đổi lần thứ [\*] ngày [\*] (nếu có);

*Enterprise Registration Certificate No. .... issued the first time on ..... by ....., amended the ....time on .....*

Địa chỉ trụ sở chính : [\*]

*Registered Address* : .....

Địa chỉ giao dịch : [\*]

*Transaction Address* : .....

Đại diện bởi : Ông (bà) [\*] Chức vụ: [\*]

*Representative* : Mr. /Ms. .... *Position:* .....

CMND (hộ chiếu) : [\*] cấp ngày : [\*], tại [\*]

*ID (passport) No* : ..... *issued on ..... at .....*

Theo giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số [\*], ngày [\*]; (nếu có)

*Pursuant to the authorization letter No. ...., dated ..... (if any)*

Điện thoại : [\*] Fax : [\*]

*Tel* : ..... *Fax* : .....

Số tài khoản : [\*]

*Account Bank No.* : .....

Tại Ngân hàng : [\*]

*At bank* : .....

Mã số thuế : [\*]

*Code tax* : .....

[Đối với khách hàng là cá nhân]

Họ và tên : [\*]

*Full name* : .....

CMND (hộ chiếu) : [\*] cấp ngày [\*], tại [\*]

*ID (Passport) No* : .....



Hộ khẩu thường trú : [\*]

*Permanent residence address: .....*

Địa chỉ liên hệ : [\*]

*Contact address : .....*

Điện thoại : [\*]

*Tel : .....*

Số tài khoản (nếu có) : [\*]

*Account Bank No. : .....*

Tại Ngân hàng : [\*]

*At Bank : .....*

và [ hoặc xóa nếu Bên Mua chỉ có một người]

Họ và tên : [\*]

*Full name : .....*

CMND (hộ chiếu) : [\*] cấp ngày [\*], tại [\*]

*ID (Passport) No : .....*

Hộ khẩu thường trú : [\*]

*Permanent residence address: .....*

Địa chỉ liên hệ : [\*]

*Contact address : .....*

Điện thoại : [\*]

*Tel : .....*

Số tài khoản (nếu có) : [\*]

*Account Bank No. : .....*

Tại Ngân hàng : [\*]

*At Bank : .....*

**Hai bên đồng ý ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này với những điều khoản và điều kiện được quy định dưới đây:**

*Two Parties agree to enter into Apartment Sale and Purchase Agreement with the following terms and conditions:*

## Điều 1. Giải thích từ ngữ

### *Article 1. Interpretation of terms*

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

*Under this Agreement, the terms and phrases below are construed as follows:*

1. “**Căn Hộ**” là một Căn Hộ chung cư được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc nhà chung cư do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh đầu tư xây dựng với các đặc điểm được mô tả tại Điều 2 của Hợp đồng này;

*1. “Apartment” means a an apartment built in a closed structure in accordance with the approved design, belongs to an Apartment Building invested by Xuan Dinh Construction Investment Joint Stock Company with the features specified in Article 2 of this Agreement.*

2. “**Nhà Chung Cư**” nêu tại Hợp đồng này là toàn bộ nhà chung cư thuộc dự án “Nhà ở cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại” (Tên thương mại là Sunshine Riverside) có Căn hộ mua bán do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh làm chủ đầu tư đầu tư bao gồm các Căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại, ....., diện tích sở hữu chung, diện tích sở hữu riêng của Bên Bán, và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại: Lô đất I.A.23 – CT, ô đất I.A.23, Khu đô thị Nam Thăng Long, (giai đoạn II), phường Đông Ngạc, phường Xuân Đỉnh, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội;

*2. “Apartment Building” mentioned in this Agreement are all apartments of the “Apartment Building incorporated with commercial services” project (Commercial name is Sunshine City) having Apartments for sale invested by Xuan Dinh Construction Investment Joint Stock Company as the Investor which includes Apartment, business area, etc., common area, private area of the Seller and public facilities of the building, including the outdoor public area (if any) at Plot I.A.23– CT, Lot I.A.23, Nam Thang Long Urban area (phase II), Dong Ngac ward, Xuan Dinh ward, Bac Tu Liem district, Hanoi.*

3. “**Hợp Đồng**” là hợp đồng mua bán Căn hộ này và toàn bộ các phụ lục đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp đồng này do các bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp đồng này;

*3. “Agreement” means this Apartment sale and purchase agreement and all enclosed appendixes, as well as the entire written amendments and supplements to this Agreement made and signed by the parties during the Agreement performance.*

4. “**Giá Bán Căn Hộ**” hoặc “**Giá Hợp Đồng**” là tổng số tiền bán Căn hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp đồng này;

4. “**Apartment Selling Price**” or “**Agreement price**” means the total price of the Apartment specified in Article 3 of this Agreement.

5. “**Bảo Hành Nhà Ở**” là việc khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp đồng 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 theo quy định của pháp luật nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;

5. “**Housing warranty**” means the remedy, repair and replacement of the items listed specifically in Article 9 of this Agreement that are damaged, defective or under the conditions of being defective without the misuse of the Apartment’s user in a period of time prescribed by housing laws and terms under this Agreement.

6. “**Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ**” là diện tích sử dụng riêng của Căn Hộ được tính theo kích thước thông thủy và được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn Hộ, diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với Căn Hộ đó và không tính diện tích tường bao ngôi nhà, tường phân chia các Căn Hộ, diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toán toàn bộ diện tích sàn; trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ đã được phê duyệt;

6. “**Useable area of the Apartment**” means the private usable area of the Apartment calculated according clearance size and is written in the Certificate issued to the Buyer, including the wall area separating the rooms inside the Apartment, the attached balcony and the loggia area (if any), not counting the boundary wall area of the house, the wall area separating the Apartments, the floor with pole area and technical boxes inside the Apartment. The balcony area is the entire area of its floor, in case there is a shared wall, the balcony area is calculated from the inner edge of such wall which shall be presented clearly in the approved design drawings of apartment ground.

7. “**Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ**” là diện tích được tính từ tim tường bao, tường ngăn Căn Hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ;

7. “**Construction floor area of the Apartment**” means the area calculated from the centerline of the boundary wall, separating wall of the Apartment, including the area of the floor with pole and technical boxes inside the Apartment.

8. “**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua**” là phần diện tích sử dụng Căn Hộ được quy định tại khoản 6 điều này và các thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ này;

8. “**Private area of the Buyer**” means the usable area of the Apartment provided in Clause 6 of this Article and the separate technical equipment attached to this Apartment.

9. “**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán**” là phần diện tích của nhà chung cư nhưng Bên Bán không bán hoặc giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán Căn Hộ;

9. “**Private area of the Seller**” means the apartment area the Seller does not sell or keep for using or doing business and the Seller also does not allocate the value of this private area into the Apartment price.

10. “**Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư**” là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung trong nhà chung cư theo quy định của pháp luật nhà ở và được các bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11.3 của Hợp Đồng này;

10. “**Common area of the Apartment**” means the area and the facilities for common ownership and common use in the Apartment Building according to the housing laws and which are agreed by the Parties in Article 11.3 of this Agreement.

11. “**Chủ Sở Hữu**” là cá nhân hoặc tổ chức bao gồm chủ sở hữu Căn Hộ là người sở hữu hợp pháp Căn Hộ thuộc Nhà chung cư và chủ sở hữu các phần diện tích riêng khác thuộc Nhà chung cư;

11. “**Owner**” is an individual or organization including the Apartment owner who is the legal Apartment owner of the Apartment Building and the owner of the other private areas of the Apartment Building.

12. “**Nội quy nhà chung cư**” là bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư được đính 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;

12. “**Apartment Building Internal Rules**” means the internal rules for management and use of the Apartment Building attached to this Agreement and all its amendments and supplements adopted by Apartment Building Conference during the residential housing management and use.

13. “**Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư**” là khoản tiền 2% mà các bên có nghĩa vụ phải đóng góp tương ứng với phần sở hữu riêng của mình để phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư;

13. “**Fees for maintenance of common area of Apartment Building**” is an amount of 2% which the Parties are obligated to contribute toward their private ownership for the maintenance of the common area of Apartment Building.

14. “**Dịch Vụ Quản Lý, Vận Hành Nhà Chung Cư**” là các dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư, bao gồm việc quản lý, vận hành nhằm đảm bảo cho nhà chung cư hoạt động bình thường;

*14. “Apartment Building operation management service” are the apartment building operation management service, including management and operation for the normal operation of the Apartment Building.*

15. “**Bảo Trì Nhà Chung Cư**” là việc duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ, sửa chữa đột xuất nhà ở và thiết bị xây dựng công nghệ gắn với nhà chung cư đó nhằm duy trì chất lượng nhà chung cư;

*15. “Maintenance of the Apartment Building” means the regular maintenance, periodic repair, unscheduled repair of the Apartment Building and technical construction equipment attached to the Apartment Building to sustain the Apartment Building quality.*

16. “**Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư**” là đơn vị thực hiện việc quản lý, vận hành nhà chung cư sau khi nhà chung cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng;

*16. “Enterprise operating and managing the Apartment Building” means the unit managing operating the Apartment Building after the Apartment Building is construction completely and put into use.*

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

*17. “Force Majeure Events” mean the objective events that are unforeseeable and irremediable by either party to fulfil their obligations under this Agreement despite the application of necessary measures and possibilities. Cases considered as force majeure events are mutually agreed by the parties in Article 14 of this Agreement.*

18. “**Giấy Chứng Nhận**” là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua Căn hộ theo quy định của pháp luật đất đai hoặc một tên gọi khác theo quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

*18. “Certificate” means the Certificate of land use rights and ownership of residential house and other land-attached assets issued by competent authority to the Buyer in accordance with the land laws or another name subject to the decision of competent authority.*

19. “**Chủ đầu tư**” là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình.

*19. “Investor” means Xuan Dinh Construction Investment Joint Stock Company.*

20. “**Ngày làm việc**” là các ngày theo dương lịch, không bao gồm thứ bảy, chủ nhật và các ngày nghỉ lễ, Tết theo quy định của pháp luật Việt Nam;

20. “**Work days**” mean days according to solar calendar, excluding Saturdays, Sundays and the holidays under Vietnamese laws.

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

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

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Căn hộ chung cư thuộc Dự án “Nhà ở cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại” tại Lô đất I.A.23 – CT, ô đất I.A.23 Khu đô thị Nam Thăng Long (giai đoạn II), phường Đông Ngạc, phường Xuân Đình, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

*The Seller agrees to sell and the Buyer agrees to purchase the Apartment belongs to The Apartment incorporated with commercial service Project (Sunshine City), at plot I.A.23 – CT, Lot I.A.23, Nam Thang Long Urban area (phase II), Dong Ngac ward, Xuan Dinh ward, Bac Tu Liem district, Hanoi, as follow:*

#### **2.1. Đặc điểm của căn hộ mua bán**

##### **2.1. Features of the Apartment for sale**

a. Căn Hộ số: [\*] tại tầng: [\*], tòa nhà (nếu có): [\*] thuộc nhà chung cư Dự án Sunshine City tại Lô I.A.23 - CT, Ô đất I.A.23, Khu đô thị Nam Thăng Long (giai đoạn II), phường Đông Ngạc, phường Xuân Đình, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

*a. The Apartment No.: ..... on floor: ....., Building (if any): ..... of the Sunshine City Project, at Plot I.A.23 – CT, Lot I.A.23, Nam Thang Long urban area (phase II), Dong Ngac ward, Xuan Dinh ward, Bac Tu Liem District, Hanoi.*

Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ là: [\*] m<sup>2</sup>.

*The Usable Area is: ..... 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 Khoản 6 Điều 1 của Hợp Đồng và là căn cứ để tính Giá Bán Căn Hộ quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng này.

*This area is calculated according to the clearance size (collectively referred to as the Clearance Area) stipulated in Clause 6 Article 1 of this Agreement, and is the basis for calculating the Apartment Price stipulated in Article 3 of this Agreement.*

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. Trong trường hợp Diện Tích Thông Thủy thực tế tăng lên hoặc giảm đi không vượt quá ...% (...phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này thì Hai Bên không phải

điều chỉnh lại Giá Bán Căn Hộ. Nếu Diện Tích Thông Thủy thực tế tăng lên hoặc giảm đi lớn hơn .....% (..... phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này thì Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh lại theo Diện Tích Thông Thủy đo đạc thực tế khi bàn giao Căn Hộ, cụ thể:

*Both Parties agree that the Usable Area mentioned in this Clause is only estimated and can be increased and decreased according to the actual measurement at the time of handover of the Apartment. In the case, there is an increase or decrease in the actual Clearance Area within .....% (..... percent) compared to the Apartment Usable Area recorded in this Agreement, the two parties do not have to adjust the Apartment Selling Price. If the actual Clearance Area increase or decrease over .....% (..... percent) compared with the Apartment Usable Area recorded in this Agreement, the Apartment Selling Price will be adjust in corresponding to the Clearance Area measured at the Apartment handover moment.*

Giá Bán Căn Hộ = Đơn giá tính cho một mét vuông quy định tại Điều 3 Hợp đồng này (x) với Diện Tích Thông Thủy đo đạc thực tế khi bàn giao Căn Hộ.

*The Apartment Selling is calculated as the formula having the unit price for 01 square meter stipulated in Article 3 of this Agreement multiplies by the Clearance Area measured at the Apartment handover moment.*

Trong Biên bản bàn giao Căn Hộ và/hoặc trong phụ lục của Hợp Đồng mà Hai Bên sẽ ký kết, Hai Bên nhất trí sẽ ghi rõ Diện Tích Thông Thủy thực tế khi bàn giao Căn Hộ và Diện Tích Thông Thủy chênh lệch (tăng hoặc giảm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng đã ký (nếu có). Biên bản bàn giao Căn Hộ và/hoặc phụ lục của Hợp Đồng là một bộ phận không thể tách rời của Hợp Đồng. Diện tích Căn Hộ được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo Diện Tích Thông Thủy thực tế khi bàn giao Căn Hộ.

*In the Apartment handover minutes and/or in the Agreement appendices, the Parties shall write clearly the actual Clearance Area when handing over the Apartment and the difference in area (increase or decrease) comparing to the Usable Area under this Agreement (if any). The Apartment handover minutes and/or the Agreement appendices are an integral part of this Agreement. The Apartment area stated in the Certificate and issued to the Buyer is determined according to the actual Clearance Area when handing over the Apartment.*

b. Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ là: [\*] m<sup>2</sup>, diện tích này được tính theo quy định tại Khoản 7 Điều 1 của Hợp Đồng này;

*b. Construction floor area is: ..... m<sup>2</sup>, this area is calculated according to Clause 7, Article 1 of this Agreement.*

c. Mục đích sử dụng Căn Hộ: dùng để ở;

*c. Purpose of Apartment use: for residential purpose.*

d. Năm hoàn thành việc xây dựng (dự kiến): [\*]

*d. Year of construction completion: .....*

## **2.2. Đặc điểm về đất xây dựng Nhà chung cư có Căn Hộ nêu tại Khoản 1 Điều này**

### ***2.2. Description of the land for construction of the Apartment Building consisting of Apartment that was mentioned in Clause 1 of this Article:***

a. Lô đất I.A.23 – CT, Ô đất I.A.23, Khu đô thị Nam Thăng Long (giai đoạn II), phường Đông Ngạc, phường Xuân Đình, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội.

*a. Plot I.A.23 – CT, Lot I.A.23, Nam Thang Long Urban Area (phase II), Dong Ngac ward, Xuan Dinh ward, Bac Tu Liem district, Hanoi.*

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

*b. Map sheet No.: .... \.... issued by .... \....*

c. Tổng diện tích đất: 18.700 m<sup>2</sup>.

*c. Total area: 18.700 m<sup>2</sup>.*

## **Điều 3. Giá bán căn hộ, phương thức và thời hạn thanh toán**

### ***Article 3. Apartment selling price, method and term of payment***

#### **3.1. Giá Bán Căn Hộ**

##### ***3.1. Apartment Selling price***

**a. Giá Bán Căn Hộ được tính theo công thức:**

***a. Selling Price is calculated as the formula***

Giá Bán Căn Hộ <i>(Apartment selling Price)</i>	=	Đơn giá 01 m <sup>2</sup> Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ <i>(The unit price for 01 square meter Usable Area)</i>	X	Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ <i>(The total Usable Area of the Apartment for sale)</i>		
<b>Cụ thể (In Particular)</b>						
Giá Bán Căn Hộ <i>(Apartment Selling Price)</i>	=	[*] VNĐ/01m <sup>2</sup>	X	[*] m <sup>2</sup>	=	[*] VNĐ



Price)						
Bằng chữ: [*] In words: .....						

Giá Bán Căn Hộ quy định tại Điều này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng, Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư và nội thất như mô tả tại Phụ lục 02 của Hợp đồng này.

*The Apartment Selling Price in this clause includes the value of land use rights, value added tax, Fees for maintenance of common area of Apartment Building and competed interior as describe in Appendix 02 of this Agreement.*

**Trong đó:**

***In which:***

- Giá bán (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, không bao gồm tiền thuế giá trị gia tăng và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung cư) là: [\*] VNĐ (Bằng chữ: [\*]) (“**Giá Bán**”);

*Selling Price (included the value land use rights but not included value added tax and Fees for maintenance of common area of Apartment Building) is: ..... VND (In words: .....)(“Selling Price”).*

- Thuế giá trị gia tăng: [\*] VNĐ (Bằng chữ: [\*]).

Khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

*Value Added Tax: ..... VND (In words: .....). This tax sum is not calculatled based on the land fee paid to the State under the provisions of law.*

- Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư bằng 2% Giá Bán là [\*] VNĐ (Bằng chữ: [\*]).

*Fees for maintenance of common area of Apartment Building is as equal 2% of the Selling Price is: .... VND (In words: .....).*

**b.** Giá Bán Căn Hộ quy định tại điểm a Điều 3.1 nêu trên không bao gồm các khoản sau:  
*b. The Apartment Selling Price specified in point a Article 3.1 above does not include the following fees:*

- Các khoản lệ phí trước bạ, phí và chi 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 phí, lệ phí và chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;

*Registration fee, other fees, charges and expenses related to the application for issuing the Certificate to the Buyer. Such fees and charges shall be covered by the Buyer.*

- Phí ngân hàng, phí chuyển khoản và/hoặc các loại phí, lệ phí khác liên quan đến việc thanh toán Giá Bán Căn Hộ (nếu có). Các khoản lệ phí và chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;

*Bank charges, remittance charges and/or other charges and fees relate to the payment of Apartment Selling Price (if any). The Buyer is responsible for paying these charges and fees.*

- 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 connection, installation of equipment and use of services in the Apartment including: gassupplying service, postal, telecom, television services and other services used by the Buyer in the Apartment. Such costs shall be paid directly by the Buyer to the service suppliers.*

- 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 phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo thỏa thuận tại Điều 11.6 của Hợp Đồng này;

*Apartment Building Operation Management Monthly Fee: From the day on which the Apartment is handed over to the Buyer according to Article 8 of this Agreement, The Buyer is responsible for paying monthly operation management fee of the Apartment Building under the agreement at Article 11.6 of this Agreement.*

- Phí bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc và phí, chi phí, bảo hiểm khác theo quy định của Nội quy và quy định của pháp luật mà Bên Mua/Chủ Sở Hữu phải nộp trong quá trình sử dụng Căn Hộ.

*The compulsory fire & explosion insurance fee and other taxes, charges and fees as required by laws to be paid by the Buyer/owner of the Apartment during the apartment use.*

- Các chi phí khác mà Bên Mua phải chịu theo quy định của pháp luật và thỏa thuận của Hai Bên theo Hợp Đồng.

*Other fees and costs paid by the Buyer in accordance with laws and this agreement.*

- c. Hai bên thống nhất kể từ ngày bàn giao Căn Hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn Hộ thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán

phí quản lý, vận hành nhà chung cư hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp... cho nhà cung cấp dịch vụ và các chi phí phải trả khác (nếu có) được quy định tại Nội quy đính kèm Hợp đồng này và thỏa thuận trong Hợp đồng này.

*Both Parties agree that from the date of Apartment handover and throughout the Apartment ownership and use duration, the Buyer shall fulfill the financial obligations in accordance with current regulation, pay the monthly operation management fee and charges for other services due to the use of utilities such as: gas, electricity, water, telephone, cable television... to the services suppliers and other payable costs (if any) as stipulated in the Regulations attached to this Agreement and as agreed under this Agreement.*

### **3.2. Phương thức thanh toán:**

#### **3.2. Method of payment**

- Thanh toán bằng Đồng Việt Nam (VNĐ), bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào Tài khoản ngân hàng của Bên Bán theo thông tin ghi ở phần đầu của Hợp đồng này hoặc theo Thông báo thanh toán của Bên Bán tùy từng thời điểm.

*Payment in Vietnam dong by cash or by bank transfer to the account of the Seller written under this Agreement or according to the Payment notice of the Seller from time to time.*

- Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là thời điểm Bên Bán xuất phiếu thu về khoản tiền đã nhận thanh toán của Bên Mua hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán.

*The time to determine that the Buyer accomplishes its payment is the day on which the Seller issues a receipt for the Buyer's payment or the transferred amount is credited to the Seller's account.*

### **3.3. Thời hạn thanh toán**

#### **3.3 Payment terms:**

##### **a. Thời hạn thanh toán Giá Bán Căn Hộ<sup>1</sup>**

##### **a. Payment terms of Apartment Selling Price**

<b>Đợt</b> <i>(Instalment)</i>	<b>Thời hạn thanh toán</b> <i>Terms of Payment</i>	<b>Tỷ lệ</b>	<b>Số tiền thanh toán</b> <i>(Amount)</i>
-----------------------------------	-------------------------------------------------------	--------------	----------------------------------------------

<sup>1</sup> Nội dung cụ thể sẽ được điền vào thời điểm ký kết Hợp đồng nhưng đảm bảo hạn mức như sau: Lần 1: thu không quá 30% giá trị Hợp đồng; những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản, khi chưa bàn giao nhà cho Bên Mua thì thu không quá 70% giá trị Hợp đồng; và khi chưa có giấy chứng nhận của Căn hộ thì thu không quá 95% giá trị Hợp đồng.

Đợt 1 <i>The 1<sup>st</sup> instalment</i>	.....	[*] <sup>2</sup> %	VNĐ (Bằng chữ:)
Đợt 2 <i>The 2<sup>nd</sup> instalment</i>	.....	[*]%	VNĐ (Bằng chữ:)
Đợt [*]	.....	[*]%	VNĐ (Bằng chữ:)
Đợt [*]	.....	[*]%	VNĐ (Bằng chữ:)
Đợt [*]	.....	[*]%	VNĐ (Bằng chữ:)
Đợt [*]	.....	[*]%	VNĐ (Bằng chữ:)

Các khoản tiền đã đặt cọc trước đây, nếu có, để mua Căn hộ nêu tại Hợp đồng này cũng được chuyển thành tiền thanh toán mua Căn hộ vào đợt thanh toán đầu tiên.

*The previous deposits, if any, to purchase the Apartment mentioned under this Agreement shall also be convert into Apartment payment in the first instalment.*

**b. Thời hạn thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung:**

*b. Due date of fees for Maintenance of Common Area:*

Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán trước thời điểm ký Biên bản bàn giao Căn Hộ và theo thông báo của Bên Bán.

*The Buyer is responsible for paying the Seller before signing of the handover minutes and in conformity with the Buyer's notice.*

Hai Bên nhất trí rằng, Bên Bán có trách nhiệm chuyển Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm mở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày thu đủ Kinh Phí Bảo Trì của Bên Mua hoặc diện tích khác trong tòa nhà theo quy định của Hợp đồng này và thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có Nhà Chung Cư biết.

*Both Parties hereby agree that, the Seller shall be responsible for transferring the Common Area Maintenance Fee to a saving deposit account opened at a credit institution legally operating in Vietnam within 07 (seven) days from the date receiving full the Common Area Maintenance Fee from the Buyer or of other areas in the Apartment*

<sup>2</sup> Không quá 30% giá bán căn hộ và thuế giá trị gia tăng phân bổ cho giá trị thanh toán này.

*Building and notifying the housing management authority where the Apartment Building is located.*

Bên Bán có trách nhiệm chuyển giao Kinh Phí Bảo Trì bao gồm cả lãi suất tiền gửi cho Ban Quản Trị trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thành lập để thực hiện quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật;

*Within 07 (seven) days from the date the Apartment Building Management Board is established, the Seller shall be responsible for handing over Common Area Maintenance Fee (including the interest rate) to the Apartment Building Management Board in order to manage and use in compliance with laws.*

c. Trước ngày đến hạn của mỗi đợt thanh toán theo thỏa thuận tại Điều 3.3 Hợp Đồng này, Bên Bán sẽ gửi thông báo cho Bên Mua về số tiền và thời hạn thanh toán của đợt thanh toán đó. Thông báo được chuyển đến Bên Mua bằng phương thức theo quy định tại Điều 16 của Hợp Đồng.

*c. The Seller is liable to give notice of amount and payment term to the Buyer before each instalment in accordance with the due date under Article 3.3 of this Agreement. The notice will be send to the Buyer by the method under Article 16 of this Agreement.*

#### **Điều 4. Chất lượng và tiến độ xây dựng công trình nhà ở**

*Article 4. Quality and progress of the housing construction*

**4.1.** Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng Nhà chung cư trong đó có Căn hộ nêu tại Điều 2 của 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 và Phụ lục đính kèm.

*4.1. The Seller undertakes to ensure the quality of the Apartment Building consisting of Apartment which was mentioned in Article 2 of this Agreement is in accordance with the approve design and use the correct (or equivalent) construction materials of the Apartment committed by the Parties under this Agreement and attached appendix.*

**4.2.** Tiến độ xây dựng<sup>3</sup>: Hai bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây<sup>4</sup>:

*4.2. The construction progress: The Parties agree that the Seller is responsible for housing construction in accordance with the agreed progress below:*

a) Giai đoạn 1: [\*];

*Phase 1: .....*

<sup>3</sup> Trong trường hợp việc xây dựng Nhà Chung Cư đã hoàn thành thì bỏ nội dung này và thay bằng: “Đã hoàn thành năm”

<sup>4</sup> Tiến độ xây dựng chỉ thỏa thuận cho trường hợp mua bán căn hộ hình thành trong tương lai và phù hợp với tiến độ thanh toán..

b) Giai đoạn 2: [\*];

*Phase 2: .....*

c) Giai đoạn 3: [\*];

*Phase 3: .....*

d) Giai đoạn...: [\*];

*Phase .....: .....*

**4.3.** Bên Bán thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại nhà chung cư 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.

*4.3. The Seller constructs technical and social infrastructures to serve the living needs of the Buyer's Apartment in accordance with the approved plan, design, content, progress of the project and ensure the quality in accordance with construction standards prescribed by the State.*

**4.4.** Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua khi đã hoàn thành xong việc xây dựng Nhà chung cư và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của Nhà chung cư theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng; điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải của Nhà chung cư phục vụ nhu cầu ở bình thường của Bên Mua; hệ thống công trình xã hội như sân chơi, bồn hoa...; bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực. Trường hợp bàn giao nhà, công trình xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của Tòa nhà.

*4.4. The Seller will hand over the Apartment to the Buyer upon completion of the construction of the Apartment Building and its technical and social infrastructures in accordance with the approved project's progress, including traffic system, public lightning electricity, living electricity, water supply system, waste water system of the Apartment Building serving the normal needs of the Buyer, social works system as playground, flower garden ... ensuring the connection with the common infrastructure system of the area. In case of handing over the raw house and works, the exterior of the Apartment Building must be completed.*

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

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

#### **5.1. Quyền của Bên Bán**

##### ***5.1. Rights of the Seller***

a. Yêu cầu Bên Mua thanh toán Giá Bán Căn Hộ theo đúng thỏa thuận và được tính thêm tiền lãi 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 in accordance with the agreed and be entitles to charge interest in case the Buyer delays to pay as the agreed progress in Article 3 of this Agreement. The interest charged on late payment is specified in Article 12.1 of this Agreement.*

b. Yêu cầu Bên Mua hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến Căn Hộ theo quy định của Hợp Đồng này và pháp luật liên quan;

*To request the Buyer to fulfill the financial obligations related to the Apartment prescribed under this Agreement and relevant laws.*

c. 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 Apartment in accordance with the agreed term under this Agreement.*

d. Được bảo lưu quyền sở hữu Căn Hộ và có quyền từ chối bàn giao Căn Hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

*To reserve the right to own the Apartment and the right to refuse handing over the Apartment or the original of Certificate of the Buyer until the Buyer fulfills its payment obligation as agrees under this Agreement.*

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, trong trường hợp thay đổi tương đương này thì không cần sự chấp thuận của Bên Mua. Trường hợp cần thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn hộ thì phải có sự thỏa thuận của Bên Mua;

*To be entitle to change the equitment, meterials used for the construction of Apartment Building having equivalent quality in accordance with the laws on construction, in such case there is no requirement of agreement, approval of the Buyer. In case of changing the equitment, materials inside the Apartment, the consent of the Buyer shall be obtained.*

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; tổ chức hội nghị nhà chung cư để thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư; ban hành Nội Quy 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 perform rights and responsibilities of the Apartment Building Management Board during the time the Apartment Building Management Board is not established yet, conduct the Apartment Building Conference to set up Apartment Building Management Board; issue the Apartment Building Internal Regulations; select and sign agreement with the enterprise operating and managing the apartment building to manage and operate the Apartment Building from the time putting the Apartment Building into use until the Apartment Building Management Board is set up.*

g. Bên Bán được miễn trừ trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của bên thứ ba đối với hành vi của Bên Mua có liên quan đến việc ký kết và thực hiện hợp đồng này cũng như trong quá trình Bên Mua sử dụng căn hộ, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu các tranh chấp của Bên thứ ba đối với Bên Mua làm thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của Bên Bán hoặc làm ảnh hưởng tới tiến độ thi công Dự án thì Bên Mua và bên thứ ba phải có trách nhiệm liên đới bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Bán;

*The Seller is exempt from liability towards third party's disputes, claims for the Buyer's behavior related to signing and performance of this Agreement as well as in the process of using Apartment of the Buyer, except in the case of faults of the Seller. During the implementation of this Agreement, if the third party's disputes with the Buyer damage the legitimate rights and interests of the Seller or affect the construction progress of the Project, the Buyer and the third party shall be jointly liable to compensate the actual arised damage to the Seller.*

h. Đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán Căn hộ theo quy định tại Điều 15 Hợp đồng này;

*To unilaterally terminate the Apartment sale and purchase agreement as agreed in Article 15 of this Agreement.*

i. Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm Hợp Đồng hoặc bồi thường thiệt hại theo quy định của Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

*To request the Buyer to pay fine for breach of this Agreement or compensate under this Agreement or the pursuant to a decision of competent authorities.*

j. Yêu cầu Bên Mua cung cấp đầy đủ các giấy tờ, nộp phí và lệ phí để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo quy định của pháp luật;

*To request the Buyer to provide all necessary documents, pay fees and charges for insnuance of Certificate for the Buyer in accordance with laws.*

k. Từ chối yêu cầu của Bên Mua không đúng với các thỏa thuận của nội dung Hợp Đồng này và các yêu cầu không phù hợp với quy định pháp luật;



*To refuse the Buyer's requests which are inconsistent with the terms of this Agreement and the regulations of laws.*

l. Bên Bán sẽ cấp Phiếu thu cho Bên Mua ghi nhận số tiền Bên Mua thanh toán bằng tiền mặt (nếu có), tuy nhiên Bên Bán có quyền từ chối xác nhận việc Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán, khi Bên Mua chậm hoặc không thực hiện nghĩa vụ thanh toán; hoặc Bên Mua thanh toán thiếu số tiền phải trả của các đợt thanh toán; hoặc Bên Mua chưa thanh toán tiền lãi, tiền phạt vi phạm do vi phạm nghĩa vụ thanh toán hoặc các khoản thuế, phí, lệ phí khác mà Bên Mua phải trả. Trường hợp Bên Mua đã khắc phục xong các sự kiện nêu trên thì Bên Bán có nghĩa vụ xác nhận việc hoàn thành nghĩa vụ cho Bên Mua.

*The Seller will issue a receipt to acknowledge the amount paid in cash by the Buyer (if any), however the Seller has the right to refuse to confirm that the Buyer has fulfilled its payment obligation when the Buyer is late or fails to perform payment obligation, or the Buyer paid insufficiently for each instalment; or the Buyer has not paid the interest, the fine for breach of payment obligation or other taxes, fees and charges payable by the Buyer. In case, the Buyer has corrected the above mentioned matters, the Seller is obliged to certify the fulfillment of obligations to the Buyer.*

m. Có toàn quyền sở hữu, quản lý kinh doanh và các quyền khác theo quy định của pháp luật đối với diện tích khu vực thương mại và diện tích sở hữu riêng của Bên Bán theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và quy định của pháp luật có liên quan;

*To have full ownership, business management and other rights in accordance with law over the commercial area and the private owned area of the Seller complying with the approved design and relevant laws.*

n. Chủ trì tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu và cử người đại diện tham gia Ban Quản trị Nhà Chung Cư;

*To hold Apartment Building Conference for the first time and assign the representative to participate in the Apartment Building Management Board.*

o. Tham gia Hội nghị nhà chung cư và biểu quyết các vấn đề thuộc Hội nghị nhà chung cư, ứng cử/tham gia vào Ban Quản trị;

*To attend the Apartment Building Conference and vote on issues belonging to Apartment Building Conference, nominate/participate in the Apartment Building Management Board.*

p. Có các quyền khác theo quy định của pháp luật, Hợp đồng, Nội quy và các Phụ lục đính kèm theo.

*To have other rights in accordance with laws, this Agreement, Internal Regulations and appendices attached thereto.*

## **5.2. Nghĩa vụ của Bên Bán**

## 5.2 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 là: 01 (một) Bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ; 01 (một) Bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà 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 approved detailed plan, apartment building and apartment designs. To provide the Buyer with: 01 (one) Apartment ground design drawing; 01 (one) Apartment's floor ground design drawing; 01 (one) design drawing of the Apartment Building consisting the Apartment that have been approved and the legal documents related to the purchase and sale of the apartment.*

b. Cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước theo Hợp Đồng và tạo điều kiện cho Bên Mua kiểm tra thực tế việc xây dựng căn hộ tại công trình;

*To provide the informations on the progress of construction investment, the use o advance payment and faciliate the Buyer to check the actual construction of the Apartment at site.*

c. 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 nhà thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;

*To buil the Apartment and infrastructure works in accordance with the approved plan, project's content and progress; to ensure that when handing over the Apartment, the Buyer can use and live normanly.*

d. Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn hộ và thiết kế công trình hạ tầng tuân thủ quy hoạch và các quy định của pháp luật về xây dựng. Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn hộ sẽ không bị thay đổi, trừ trường hợp có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, hoặc theo thỏa thuận giữa Bên Mua và Bên Bán và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận;

*To design Apartment's ground, area and infrastructure works in accordance with planning and the laws on construction. The Apartment's ground, area design will not be altered, unless required by competent authorities, or the agreed by the Buyer and the Seller which is approved by compentent authorities.*

e. 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 the quality of the construction, technical architecture and art of the Apartment Building in accordance with applicable design and technical standards.*

f. Bảo quản Căn hộ trong thời gian chưa giao nhà ở cho Bên Mua trừ trường hợp Bên Mua không đến nhận bàn giao theo thông báo của Bên Bán như được quy định tại Điều 12.3

của Hợp Đồng này; 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 time of not transferring to the Buyer unless the Buyer fails to take over as notified by the Seller as provided in Article 12.3 of this Agreement; to perform the Apartment and Apartment Building warranty in accordance with Article 9 of this Agreement.*

g. Bàn giao Căn Hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến căn hộ cho Bên Mua theo đúng tiến độ thỏa thuận trong Hợp đồng này;

*To hand over the Apartment and related legal documents in accordance with the agreed progress under this Agreement.*

h. Bảo mật thông tin của Bên Mua, không được phép chuyển giao thông tin của Bên Mua cho bên thứ ba khi chưa được sự đồng ý của Bên Mua, trừ trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu;

*To secure information of the Buyer, not to transfer the Buyer's information to the third party without the consent of the Buyer, except in the case required by the competent authorities.*

i. 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 in signing contracts with the service suppliers for electricity, water, telecom, cable television...;*

j. Nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Căn Hộ theo quy định của pháp luật;

*To pay the land use fee and other charges related to the sale of the Apartment in compliance with laws.*

k. Trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận, Bên Bán có trách nhiệm làm thủ tục để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua trong thời hạn 50 (năm mươi) ngày, kể từ ngày bàn giao Căn hộ cho Bên Mua (với điều kiện Bên Mua đã thanh toán đầy đủ theo tiến độ quy định tại Hợp đồng và Phụ lục Hợp đồng Mua bán căn hộ) hoặc kể từ thời điểm Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo quy định của Hợp Đồng Mua Bán và Phụ lục hợp đồng. Thời hạn cấp Giấy chứng nhận thực tế cho Bên Mua theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua tối thiểu trước 10 ngày về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Nếu quá thời gian quy định trong thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo mà không được Bên Bán đồng ý gia hạn thời gian thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận. Khi Bên Mua tự

nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Bán sẽ hỗ trợ cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về căn hộ mua bán cho Bên Mua.

*Unless the Buyer voluntarily carries out the procedures for the Certificate, the Seller is responsible for implementing the procedures at the competent authorities to issue the Certificate to the Buyer within 50 (fifty) days from the date handing over the Apartment to the Buyer (provided that the Buyer has paid in full according to the progress provided in this Agreement and its appendices) or from the date of the Buyer's completion of its payment obligations according to the this Agreement and its appendices. The actual period of time for issuing the Certificate to the Buyer is subject to the regulations of the competent authorities. Before 10 (ten) days, the Seller shall notify the Buyer in writing of the submission of the relevant documentation so that the Seller may process the application for a Certificate to the Buyer.*

*Within a period under the Seller's notice, if the Buyer fails to submit all the required documents and there is not assent of the Seller to extend a deadline, the Buyer shall be deemed to voluntarily go through the procedure for issuance of the Certificate. In this case, the Seller will support in providing the Buyer with full legal dossiers of the Apartment for sale.*

l. Tổ chức Hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư nơi có Căn Hộ bán; thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản Trị Nhà Chung Cư khi Nhà Chung Cư chưa thành lập được Ban Quản Trị;

*To hold the first Apartment Building Conference in order to establish Apartment Building Management Board where Apartment for sale is located; to perform the duties of the Apartment Building Management Board during the time the Apartment Building Management Board has not established yet.*

m. Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua;

*To assist the Buyer in mortgage procedures of the purchase Apartment at the credit institution upon request of the Buyer.*

n. 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 trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

*To pay fine for breach of the Agreement or compensate for any breach of the Agreement subject to a fine or indemnification under this Agreement or pursuant to a decision of competent authorities.*

o. Nộp Kinh Phí Bảo Trì 2% theo quy định của pháp luật tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán và chuyển toàn bộ Kinh Phí Bảo Trì đã thu của Bên Mua

vào tài khoản tại ngân hàng và giao cho Ban Quản Trị Nhà Chung Cư theo đúng thỏa thuận điểm b Điều 3.3 Hợp Đồng này. Đóng Kinh Phí Bảo Trì bổ sung theo tỷ lệ tương ứng với phần diện tích sở hữu riêng của Bên Bán trong Tòa nhà theo quyết định của Hội nghị nhà chung cư trong trường hợp Phí Bảo Trì không đủ thực hiện phần sở hữu chung của Tòa nhà.

*To pay 2% Maintenance Fee as prescribed in the law for the private area of the Seller and remit the entire maintenance fee collected from the Buyer to the bank account and assign the Apartment Building Management Board as agreed in section b Article 3.3 of this Agreement. To pay additional maintenance fee in proportion with the private area in the Building as decided by the Apartment Building Conference where the maintenance fee is insufficient to maintain the common area of the Building.*

p. Thông báo cho Bên Mua về việc hoàn thiện nội thất Căn Hộ trước khi thực hiện việc hoàn thiện nội thất Căn Hộ 30 (ba mươi) ngày. Trường hợp Bên Mua không lựa chọn phương án hoàn thiện nội thất như mô tả tại Phụ lục Hợp đồng mà đề xuất phương án khác thì hai bên thỏa thuận, thống nhất và tiến hành ký kết Phụ lục Hợp đồng.

*To notify the Buyer of the interior completion of the Apartment period to the interior completion of the Apartment 30 (thirty) days. If the Buyer does not choose the interior finishing plan as described in appendix of this Agreement but proposes the alternatives, the Parties shall agree and sign an Appendix.*

q. Ký Hợp đồng bảo lãnh với Ngân hàng có đủ năng lực theo danh sách do Ngân hàng Nhà nước công bố để Ngân hàng thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của Bên Bán đối với các khách hàng mua Căn hộ tại Dự án khi Bên Bán không bàn giao Căn hộ theo đúng tiến độ đã cam kết và gửi bản sao Hợp đồng bảo lãnh hoặc thư bảo lãnh cho Bên Mua khi ký kết Hợp đồng mua bán Căn hộ, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Nghĩa vụ này chỉ áp dụng trong trường hợp bán nhà hình thành trong tương lai.

*To sign a guarantee agreement with qualified Bank in the list announced by the State bank so that the Bank can guarantee the financial obligations of the Seller to customers purchasing the Apartment at the Project when the Seller does not hand over the Apartment in accordance with the committed progress and send a copy of the guarantee contract or letter of guarantee to the Buyer upon signing the Apartment Sale and Purchase Agreement unless otherwise provided by law. This obligation is only applicable to the case of off-the-plan houses*

r. Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật, Hợp đồng và các Phụ lục kèm theo.

*To perform other obligations in accordance with laws, Agreement and attached Appendices thereto.*

## Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua

### Article 6. Rights and obligations of the Buyer

#### 6.1. Quyền của Bên Mua

##### 6.1. Rights of the Buyer

a. Nhận bàn giao Căn Hộ quy định tại Điều 2 của Hợp đồng này có chất lượng với các thiết

bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà các bên đã thỏa thuận kèm theo Hợp Đồng này và hồ sơ Căn Hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này.

*To take over the Apartment as stipulated in Article 2 of this Agreement with quality and equipment, materials as specified in the list of building materials that the Parties have agreed attached to this Agreement and Apartment dossier in accordance with the terms of this Agreement.*

b. Được ưu tiên thuê chỗ để xe ô tô (nếu chủ sở hữu căn hộ có nhu cầu sử dụng, nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu nhà chung cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng) và được sử dụng [...] chỗ để xe máy/Căn Hộ trong bãi đỗ xe của nhà chung cư tại vị trí do Bên Bán chỉ định phù hợp với thiết kế được phê duyệt khi Căn Hộ đi vào hoạt động và người sử dụng có trách nhiệm trả các khoản phí khi sử dụng các chỗ để xe này; thứ tự ưu tiên sắp xếp dựa trên diện tích căn hộ và việc tuân thủ về tiến độ đóng tiền theo hợp đồng;

*To be given priority to rent a car parking (if the Apartment owner needs to use it, it is preferable for apartment owner to public parking) and to use .... lots of motobikes per one apartment in the parking lot of the Apartment Building at the location designated by the Seller complying with approved design when the Apartment comes into operation and the user is responsible for paying fee for using these parking lots, the priority order is arranged basing on the area of the apartment and compliance with the payment progress under this Agreement.*

c. Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại điểm k Điều 5.2 của Hợp Đồng này);

*To request the Seller to fulfill the procedures for issuance of the Certificate in accordance with laws (unless the Buyer voluntarily implements procedures as agreed in section k Article 5.1 of this Agreement).*

d. Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn Hộ đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao Căn hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;

*To be fully to ownership, use and perform transactions on the purchased apartment in accordance with laws, at the same time to be entitled to use the infrastructure services provided directly by the service suppliers or via the Seller after taking over the apartment in compliance with the regulations on the use of infrastructure services of the service suppliers.*

e. Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua Căn hộ và các nghĩa vụ tài chính, các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn Hộ, các khoản tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại (nếu có) theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và quy định của pháp luật;

*To receive the Certificate after paying in full 100% of the Apartment Selling Price and related to taxes, fees and charges as agreed under this Agreement and in accordance with laws.*

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 the technical and social infrastructure works in accordance with approved project's content and progress.*

g. Có quyền từ chối nhận bàn giao Căn hộ nếu (i) Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại Điều 4.4 của Hợp đồng này hoặc (ii) trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn quá 05% (năm phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao Căn hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Căn Hộ của Bên Mua đối với Bên Bán;

*To be entitled to refuse to taking over the Apartment if (i) the Seller does not complete the construction of and put the infrastructure works into use to serve the essential, ordinary residential needs of the Buyer in accordance with Article 4.4 of this Agreement or (ii) in case the actual Apartment Usable Area is 5% less/more than usable area stated under this Agreement. The refusal of taking over apartment in this case is not considered as a violation of the handover terms of the Buyer to the Seller.*

h. Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban Quản Trị nhà chung cư nơi có Căn Hộ mua bán 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 Apartment Building Management Board in accordance with laws.*

i. Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn hộ tại tổ chức tín dụng;

*To request the Seller to support in mortgage procedures of the purchased apartment at a credit institution in the case the Buyer needs to mortgage the apartment.*

j. Yêu cầu Bên Bán nộp Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư theo đúng thỏa thuận tại điểm b Điều 3.3 của Hợp đồng này;

*To request the Seller to pay Apartment Building Maintenance Fee as agreed in section b Article 3.3 of this Agreement.*

k. Được quyền yêu cầu Bên Bán cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước theo Hợp đồng mua bán Căn hộ và kiểm tra thực tế tại công trình một cách hợp lý.

*To be entitle to request the Seller providing the project's progress, the use of advance payment under this Agreement and checking the actual construction at site.*

l. Thực hiện các quyền khác theo quy định của pháp luật, Hợp đồng này, Nội quy và các Phụ lục kèm theo.

*To perform other rights in accordance with laws, this Agreement, Internal Regulations and attached appendices thereto.*

## **6.2. Nghĩa vụ của Bên Mua:**

### **6.2. Obligations of the Buyer**

a. Thanh toán đầy đủ và đúng hạn Giá Bán Căn Hộ và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng cùng các khoản phải trả khác (nếu có) không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán giá hợp đồng của Bên Bán.

*To fully and timely pay the Agreement Selling Price and Common Area Maintenance Fee of Apartment Building as agreed in Article 3 of this Agreement and other payment (if any) regardless of the payment notice of the Seller.*

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

*To take over the Apartment as agreed under this Agreement.*

c. Kể từ ngày bàn giao Căn hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ đã mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành Căn hộ của Bên Bán) 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, đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần diện tích sở hữu chung tương ứng theo tỷ lệ Diện Tích Sử Dụng của Căn Hộ;

*From the date of Apartment handover, the Buyer shall be solely responsible for the purchased Apartment (except for the case within the extent of the liabilities and the warranty of the Apartment of the Seller) and responsible for purchasing and maintaining*



*necessary insurance agreements for all risk and damages related to the Apartment and civil liability insurance in accordance with laws, contribute compulsory fire and explosion insurance for the common area in proportion to the private area of the Apartment.*

d. Kể từ ngày bàn giao Căn Hộ, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Căn Hộ thì Căn Hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo Nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư;

*From the date of Apartment handover, even in case the Buyer has not used the Apartment, the Apartment shall be managed and maintained in accordance with the Apartment Internal Regulations of Management and Use, the Buyer shall comply with regulations stated in Apartment Internal Regulations of Management and Use.*

e. Thanh toán các khoản thuế 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 laws which shall be paid by the Buyer as agreed in Article 7 of this Agreement.*

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 theo quy định do nhu cầu sử dụng của Bên Mua. Không được tự ý lắp đặt hoặc sử dụng các dịch vụ làm ảnh hưởng tới các hộ xung quanh hoặc ảnh hưởng chung tới an toàn, vệ sinh và mỹ quan nhà chung cư mà không được sự chấp thuận của Bên Bán.

*To pay service charges such as electricity, water, cable TV, satellite TV, communication, etc. and other taxes and charges incurred from the demand of Buyer. The installation or the use of services without the consent of Seller, which affects the neighboring households or the safety, hygiene and beauty of the apartment, are prohibited.*

g. Thanh toán phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại Điều 11.6 của Hợp đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn Hộ đã mua;

*To pay apartment operation management fee and other expenses as agreed in Article 11.6 of this Agreement, even if the Buyer does not use the purchased Apartment.*

h. Chấp hành các quy định về quản lý sử dụng nhà chung cư theo quy định của Pháp luật như: Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành tùy theo từng thời kỳ và Bản Nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này;

*To abide by the regulations on use management of apartments according to the provisions of law such as: the Regulations on use and management of apartment promulgated by the Ministry of Construction from time to time and the enclosed Apartment Building Internal Regulations on management and use.*

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 create favorable conditions for enterprises managing and operating the Apartment.*

j. Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;

*To use the Apartment for the right residential purpose in accordance with the housing laws and this Agreement.*

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

*To pay fine for breach of the Agreement and compensate for any breach for the Seller in case of violating the agreements subject to a fine or indemnification under this Agreement or pursuant to a decision of competent authorities.*

l. Tuân thủ các hướng dẫn của Bên Bán, Ban quản lý nhà chung cư trong những trường hợp cần thiết nhằm đảm bảo an toàn và ổn định hoạt động chung của nhà chung cư;

*To abide the instructions of the Seller and Apartment Building Management Board in the necessary cases to ensure safety and stability of the apartment building operation.*

m. Có trách nhiệm bảo quản đối với phần diện tích không gian thuộc phần sở hữu riêng của mình;

*To be responsible for preserving the space part of the private area.*

n. Trường hợp Bên Mua thay đổi nội thất hoàn thiện hoặc tự thực hiện hoàn thiện nội thất căn hộ, Bên Mua phải thực hiện theo quy định tại Hợp đồng, Nội quy và Phụ lục đính kèm Hợp đồng;

*In case the Buyer changes the completed interior or self-completes the interior of the Apartment, the Buyer shall comply with the provisions of this Agreement, the Apartment Building Internal Regulations and the appendices attached to the Agreement.*

o. Có trách nhiệm hợp tác với Bên Bán và đơn vị quản lý nhà chung cư để bảo trì, bảo quản đối với các phần diện tích, không gian không thuộc phần sở hữu riêng của Bên Mua khi cần thiết nhằm đảm bảo lợi ích chung của cư dân tại nhà chung cư.

*To be responsible for cooperating with the Seller and the Apartment Building Management Unit to maintain and preserve the areas and space which do not belong to*

*the private ownership of the Buyer as necessary to ensure the common interest of the Apartment Building residents.*

p. Trong quá trình sử dụng không được tự ý thực hiện bất cứ sự sửa đổi nào đối với Căn Hộ làm sai lệch thiết kế ban đầu, có tác động đến kết cấu, kiến trúc, hệ thống kỹ thuật của tòa nhà và quy hoạch chung của toàn bộ khu nhà, có ảnh hưởng đến các công trình công cộng thuộc sở hữu chung hoặc sở hữu riêng của các Chủ căn hộ khác trong tòa nhà. Trường hợp vi phạm, Bên Mua phải khắc phục sự cố, bồi thường thiệt hại, khôi phục hiện trạng như trước khi được sửa đổi hoặc bồi thường chi phí khắc phục do Bên Bán thực hiện nếu Bên Bán đã yêu cầu mà Bên Mua không khắc phục trong vòng 10 ngày kể từ ngày Bên Bán yêu cầu;

*During the use of apartment, do not attempt to make any modifications to the apartment that distort the original design, affect the structure, architecture, technical systems of the building and common planning of the entire building, which affects public facilities under common ownership or private ownership of other apartment owners in the Building. In case of violation, the Buyer shall remedy the problem, compensate the damage, restore the status quo before being modified or compensate for the overcoming costs paid by the Seller on the Seller's request that the Buyer fails to rectify within 10 days upon request of the Seller.*

q. Mọi sự sửa chữa, thay đổi làm ảnh hưởng đến kết cấu, thiết kế của Căn hộ phải được sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên Bán.

*Any repairs or modifications that affect the structure or design of the Apartment must be approved in writing by the Seller.*

r. Sau khi tiếp nhận Căn Hộ, Bên Mua cam kết không đặt ăng ten, biển quảng cáo, pano, áp phích, biển hiệu ở phía mặt ngoài của Căn Hộ hoặc dưới bất kỳ hình thức nào làm ảnh hưởng đến kiến trúc tổng thể của Tòa nhà và/hoặc mặt ngoài của Căn Hộ; không được sử dụng các vật liệu che chắn mưa, nắng làm mất mỹ quan, ảnh hưởng đến thẩm mỹ tòa nhà.

*After taking over the Apartment, the Buyer undertakes not to place any antenna, billboard, poster or signboard on the exterior of the Apartment or in any forms that affect the overall architecture of the building and/or the exterior of the Apartment; do not use the materials to shield rain and sun affecting the building aesthetics.*

s. Thực hiện trách nhiệm mua bảo hiểm đối với các tài sản bắt buộc phải mua bảo hiểm theo quy định của Pháp luật mà Bên Mua mua và sử dụng bên trong Tòa nhà;

*To carry out the responsibility to purchase insurance for assets requiring insurance under the Law that the Buyer purchases and uses within the Building.*

t. Lưu giữ và cung cấp đầy đủ các giấy tờ, thực hiện các hành vi theo quy định pháp luật và yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ như: tất cả các văn bản chuyển nhượng Hợp đồng theo quy định của pháp luật, biên lai nộp thuế thu nhập hoặc các giấy tờ xác nhận được miễn thuế của các lần chuyển nhượng trước đó;

*To fully archive and provide documents, perform the acts in accordance with the laws and under the requests of the competent State authorities to carry out the procedures of granting the certificate of ownership of the Apartment including all the documents on transfer of Agreement in compliance with the laws, personal income tax receipts or certificates on exemption of personal income tax of all previous transfers.*

u. Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn Phí quản lý, phí bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc và các khoản phí khác theo quy định của Hội nghị nhà chung cư/Ban Quản trị và không trái các quy định của pháp luật;

*To contribute fully and timely the Management fee, compulsory fire and explosion insurance fees and other fees as stipulated in the Apartment conference/Management board and are not contrary to the laws.*

v. Đóng kinh phí bảo trì bổ sung theo tỷ lệ tương ứng với phần diện tích sở hữu riêng trong tòa nhà theo quyết định của Hội nghị nhà chung cư trong trường hợp Phí Bảo Trì không đủ thực hiện bảo trì phần sở hữu chung của tòa nhà;

*To pay the additional maintenance fee in proportion to the area under private ownership in the Building in accordance with the decision of the Apartment conference in case the maintenance fee is not sufficient to maintain the common ownership area of the Building.*

w. Tham gia Hội nghị nhà chung cư và biểu quyết các vấn đề thuộc Hội nghị nhà chung cư, ứng cử/tham gia vào Ban Quản Trị;

*To attend the Apartment Building Conference and vote on issues in the Apartment conference, be a candidate/participate in the Apartment Building Management Board.*

x. Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật, Hợp Đồng này, Nội quy và các Phụ lục kèm theo.

*To perform other obligations in accordance with laws, this Agreement, Internal Regulations and attached appendices thereto.*

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

### ***Article 7. Taxes and related fees and charges***

**7.1.** Trừ các khoản đã bao gồm trong giá bán quy định tại Điều 3 Hợp Đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán lệ phí trước bạ, các loại thuế, lệ phí và các loại phí có liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định pháp luật, kể cả 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.

*Except for the amounts included in the Apartment Selling Price provided in Article 3 of this Agreement, the Buyer shall be responsible for payment of registration fees, taxes and expenses relating to the grant of the Certificate in accordance with laws, even if the Seller carries out the procedures to issue the Certificate to the Buyer and during the process of ownership and use of the Apartment from the time of handover of the Apartment.*

**7.2.** Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định khi thực hiện bán Căn Hộ đã mua cho người khác.

*The Buyer shall be responsible for payment of taxes, fees and expenses (if any) in accordance with laws when selling the purchased Apartment to other.*

**7.3.** Trường hợp pháp luật quy định hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu Bên Bán phải trực tiếp đóng thay các khoản thuế, phí và lệ phí thuộc nghĩa vụ của Bên Mua, Bên Mua có trách nhiệm phải thanh toán đủ các khoản tiền này cho Bên Bán trong vòng 05 (năm) ngày kể từ ngày nhận được thông báo bằng văn bản của Bên Bán kèm theo chứng từ hợp lệ. Trường hợp Bên Mua không thanh toán cho Bên Bán, Bên Bán không chịu trách nhiệm về sự chậm trễ trong việc cấp Giấy Chứng Nhận hoặc trả kết quả từ cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho Bên Mua.

*In the event the law or the competent authorities require the Seller to directly pay taxes, fees and charges under the Buyer's obligations, the Buyer shall return fully these amounts to the Seller within 05 (five) days of receipt of the Seller's written notice and regular vouchers. If the Buyer does not return to the Seller, the Seller shall not be liable for the lateness in issuing the Certificate or return to the result from the competent authorities to the Buyer.*

**7.4.** Bên Bán chịu trách nhiệm thanh toán 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 payment of the financial obligations under the Seller's responsibility to the state in accordance with the laws.*

## **Điều 8. Giao nhận Căn hộ**

### ***Article 8. Term of handover and receipt of the Apartment***

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

##### ***8.1. Conditions for handover and receipt of the Apartment***

a. Bên Bán đã hoàn thành xong việc xây dựng Căn hộ theo thiết kế đã được duyệt; sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu như quy định tại Hợp đồng này, trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm e Điều 5.1 Hợp đồng này. Trong trường hợp Hai Bên thỏa thuận phương án hoàn thiện nội thất khác, thì việc bàn giao được thực hiện khi Bên Bán xây dựng và hoàn thiện nội thất theo quy định tại phụ lục hợp đồng đã được ký kết giữa Hai Bên.

*The Seller completes the construction of the Apartment according to the approved design; using proper equipment and materials as specified in this Agreement, unless otherwise agreed at section e Article 5.1 of this Agreement. In the event that the parties agree on other interior finish plan, the handover shall be carried out when the Seller builds and finishes the interior in accordance with the appendix of the agreement signed between the parties.*

b. Bên Bán đã hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của

Nhà Chung cư theo Điều 4 của Hợp Đồng;

*The Seller completes the construction of technical and social infrastructure of the Apartment under Article 4 of this Agreement.*

c. Bên Mua đã hoàn thành đầy đủ và đúng hạn các nghĩa vụ thanh toán đến hạn được quy định chi tiết tại Điều 3 của Hợp Đồng, các khoản chi phí phát sinh Bên Mua có nghĩa vụ phải thanh toán theo thỏa thuận tại các phụ lục đính kèm theo Hợp đồng này; thanh toán các khoản tiền phạt, bồi thường thiệt hại cho Bên Bán (nếu có).

*The Buyer has fully and duly fulfilled the due payment obligations specified in Article 3 of this Agreement and the arisen costs and expenses that Buyer is responsible to pay as agreed under this Agreement appendixes; Payment of penalties, compensation of damages for the Seller (if any).*

**8.2.** Thời điểm bàn giao Căn hộ dự kiến: tháng...năm... (Ngày Bàn Giao Dự Kiến)

*Estimated time for handing over the Apartment: ..... (“The Estimated Handover Date”)*

Việc bàn giao Căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày cuối cùng của Ngày Bàn Giao Dự Kiến theo quy định trên. Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Căn Hộ.

*The handover of the Apartment may be earlier or later than the time specified in this clause, but no later than 90 (ninety) days from the handover date as above-provided. The*

*Seller must notify the Buyer in writing of the reasons for the late handover of the Apartment.*

Trước ngày bàn giao Căn hộ ít nhất 10 ngày làm việc, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn Hộ.

*At least 10 working days prior to the handover date, the Seller shall send a written notice to the Buyer regarding the time, place and procedures of handover of the Apartment.*

**8.3.** Vào ngày bàn giao Căn hộ theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn hộ so với thỏa thuận trong Hợp đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế Căn hộ và ký vào biên bản bàn giao Căn hộ. Bên Mua có quyền yêu cầu Bên thứ ba (một đơn vị tư vấn có chức năng cung cấp dịch vụ đo đạc) để xác định diện tích sử dụng Căn Hộ thực tế với chi phí do Bên Mua chịu. Trước khi tiến hành đo đạc lại Bên Mua và bên tổ chức đo đạc lại phải có văn bản đề nghị, đồng thời cung cấp cho Bên Bán hồ sơ pháp lý của tổ chức đo đạc để làm căn cứ thống nhất chốt diện tích và bàn giao. Mọi việc kiểm tra, đối chiếu, đo đạc diện tích Căn Hộ phải được thực hiện trong vòng 05 (năm) ngày kể từ ngày Bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán. Nếu Bên Mua không thực hiện việc kiểm tra, đối chiếu, đo đạc diện tích Căn Hộ trong thời gian nêu trên thì Bên Mua được coi là đã đồng ý với diện tích thực tế khi bàn giao Căn Hộ được ghi nhận tại Thông báo nhận bàn giao Căn hộ của Bên Bán (trong trường hợp Bên Mua được xem như đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn Hộ như quy định dưới đây tại Điều 8.3 Hợp Đồng này) hoặc Biên bản bàn giao Căn Hộ và thực hiện nghĩa vụ tương ứng theo quy định của Hợp đồng này.

*On the handover date of the Apartment as informed, the Seller or its legal authorized person shall come to check the actual status of the Apartment in comparison to the terms of this Agreement, measure the actual usable area of the Apartment together with the Seller's representative and sign the Apartment handover minutes. The Buyer is entitled to hire an other third party (an organization provide survey service) to measure the area once again, the cost for re-measuring this area will be paid by the Buyer to the service provider. Before implementing the re-measurement, the Buyer and the measurement organization shall file a request and at the same time, provide the Seller with legal dossiers of the measurement organization to serve as a basis for deciding the area and handover. The re-measuring must be perform within 5 (five) days from the date of handing over of the Apartment in accordance with the Seller's notice. If the Buyer does not check and re-measure the apartment area in compliance with above period, the Buyer is considered agreed the actual apartment area when handing over apartment specified in the Seller's handover minutes (in case of the Buyer is deemed to take over*

*apartment under Article 8.3 of this Agreement) or apartment handover minutes. The Buyer shall perform responsibilities in accordance with this Agreement.*

Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn hộ theo Thông báo bàn giao Căn hộ của Bên Bán trong thời hạn 10 (mười) ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn hộ hoặc không ký Biên bản bàn giao mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại điểm g Điều 6.1 của Hợp Đồng này) thì các bên đồng ý rằng kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán, được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn Hộ theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn Hộ theo Hợp Đồng. Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Căn hộ. Việc từ chối nhận bàn giao Căn hộ như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12.3 của Hợp Đồng này.

*In the event that the Buyer or its legal authorized person does not come to be handed over the Apartment under the Seller's notice within 10 days or come to check but does not accept the handover of the Apartment without reasonable reasons (except the case as set forth in section g, Article 6.1 of this Agreement), from the due handover date of the Apartment under the Seller's notice, the Buyer is considered agreed and officially accepted the handover of the Apartment in fact and the Seller has fulfilled the responsibilities for handing over of the Apartment as stated under the agreement, the Buyer is not entitled to give any unreasonable reasons to refuse the acceptance of the Apartment handover; such refusal will be considered as the Buyer's violation of the agreement and will be handled according to the terms at Article 12.3 of this Agreement.*

#### **8.4. Về Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế khi bàn giao**

a. Nếu diện tích Căn Hộ khi bàn giao chênh lệch không vượt quá  $....\%^5$  (..... phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng thì Các Bên đồng ý không điều chỉnh lại Giá Bán Căn Hộ quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng;

*If there is an increase or decrease in actual Clearance Area within  $....\%$  (....percent) compared to the Apartment Usable Area written under Article 2 of this Agreement, neither party shall adjust the Apartment Selling Price.*

b. Nếu diện tích Căn Hộ khi bàn giao vượt quá  $....\%^6$  (..... phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này thì Bên Mua phải thanh toán thêm cho Bên Bán giá trị tính theo công thức bằng Đơn giá 01 mét vuông quy định tại

<sup>5</sup> Điền theo thỏa thuận của các bên tại Điều 2.1 Hợp Đồng

<sup>6</sup> Điền theo thỏa thuận của các bên tại Điều 2.1 Hợp Đồng



Điều 3 Hợp Đồng này nhân với phần diện tích tăng thêm khi bàn giao so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này;

*If in reality the Clearance Area increases more than ..... % ( ....percent) comparing to the Usable Area written under Article 2 of this Agreement, the Buyer is responsible for paying the additional amount to the Seller in accordance with the formula: The unit price for 01 square meter Usable Area as defined in Article 3 of this Agreement (x) the increased usable area of the purchased apartment.*

c. Ngược lại, nếu diện tích bàn giao thực tế thiếu hụt quá ....%<sup>7</sup>(.... phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ nêu tại Điều 2 Hợp Đồng này thì Bên Bán phải hoàn lại cho Bên Mua giá trị tính theo công thức bằng Đơn giá 01 mét vuông quy định tại Điều 3 Hợp Đồng này nhân với phần diện tích thiếu hụt khi bàn giao so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ nêu tại Điều 2 Hợp Đồng này;

*If in reality the Clearance Area decreases more than ..... % ( ....percent) comparing to the Usable Area written under Article 2 of this Agreement, the Seller shall reimburse the decreased amount to the Buyer in accordance with the formula: The unit price for 01 square meter Usable Area as defined in Article 3 of this Agreement (x) the decreased usable area of the purchased apartment.*

d. Nếu tỷ lệ chênh lệch (lớn hơn hoặc nhỏ hơn) giữa diện tích bàn giao thực tế so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ nêu tại Điều 2 Hợp đồng này quá 05% (Năm phần trăm) trở lên thì Bên Mua có quyền lựa chọn: (1) thanh toán bổ sung hoặc được hoàn lại tiền theo quy định tại Điều 8.4.f; (2) đề nghị được chuyển sang Căn Hộ có diện tích phù hợp với khả năng tài chính của mình; (3) đơn phương chấm dứt hợp đồng và được áp dụng chế tài xử lý quy định tại Điều 12.2.d Hợp Đồng hoặc (4) giải quyết theo sự thỏa thuận của Hai Bên.

*In case the actual Apartment Usable Area is 5% less/more than usable area stated under Article 2 of this Agreement, the Buyer shall be entitled to choose one of the cases: (1) to pay the additional amount or received the refunded amount in accordance with Article 8.4.f; (2) to request transfer to other apartment which has area according to the Buyer's finance ability; (3) to unilaterally terminate the Apartment sale and purchase agreement and apply the sanction under Article 12.2.d of this Agreement or (4) to comply with the agrees of the parties.*

e. Bên Mua đồng ý rằng việc thanh toán hoặc hoàn trả tiền chênh lệch từ Bên Bán chỉ được áp dụng cho trường hợp có chênh lệch Diện tích thông thủy căn hộ ghi trong hợp đồng so với diện tích căn hộ thực tế đo được khi bàn giao Căn hộ được xác định theo cùng một nguyên tắc tính diện tích và không áp dụng cho khoảng chênh lệch giữa diện tích của

<sup>7</sup> Điền theo thỏa thuận của các bên tại Điều 2.1 Hợp Đồng

căn hộ nêu trong Hợp đồng so với diện tích của căn hộ thể hiện trong Giấy Chứng Nhận quyền sở hữu do áp dụng cách tính diện tích khác.

*The Buyer agrees that the payment or reimbursement of the difference in price from the Seller is only applicable to the difference between the Clearance area under the Agreement and the actual area measured when the Apartment is handed over, which is determined by the same calculation principle and not applicable to the difference between the Apartment area under the Agreement and Apartment area in the Certificate due to different calculation method.*

f. Thanh toán giá trị phần Diện Tích Chênh Lệch (nếu có)

*Payment for the value of the difference in area (if any)*

Nếu có phát sinh Diện Tích Chênh Lệch thuộc trường hợp phải điều chỉnh lại Giá Bán Căn Hộ như quy định nêu trên, khoản tiền chênh lệch sẽ được Bên Bán hoàn trả cho Bên Mua trong trường hợp diện tích Căn Hộ giảm đi hoặc Bên Mua thanh toán cho Bên Bán trong trường hợp diện tích Căn Hộ tăng lên trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày ký Biên Bản Bàn Giao và/hoặc Phụ Lục Hợp Đồng.

*In case there is a difference in area and the Apartment Aelling Price shall be adjusted, within 7 (seven) days from the date of signing the Apartment handing over and/or an appendiex, the Buyer is responsible for paying the additional amount to the Seller (if the apartment area increases) or the Seller is responsible for refunding the decreased amount to the Buyer (if the apartment area decreases).*

**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 mua bán, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn hộ này.

*From the time both parties sign the Apartment handover minutes, the Buyer shall have the full right to use the Apartment and bear all the responsibilities related thereto, whether the Buyer has used or has not used such Apartment.*

## **Điều 9. Bảo hành Nhà ở**

### **Article 9. Housing warranty**

**9.1.** Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn Hộ theo đúng quy định tại Điều 85 Luật Nhà ở 2014 và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.

*The Seller is responsible for the Apartment in accordance with Article 85 of the Housing Law 2014 and its amendment and supplementation regulations of the State from time to time.*

**9.2.** Bên Bán khi bàn giao căn hộ cho Bên Mua phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 (một) bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình Nhà chung cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các bên xác định thời điểm bảo hành nhà ở.

*The Seller, when handing over the Apartment to the Buyer, must notify and provide the Buyer with 01 (one) copy of the minutes on the acceptance for operation of the Apartment in accordance with the construction laws for the parties to define the housing warranty.*

**9.3.** Nội dung bảo hành nhà ở bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cung cấp chất đốt, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt nhà ở. Đối với các thiết bị khác gắn với Căn hộ (nếu có) thì Bên Bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất.

*The content of the housing warranty include: repair and remedy of damaged frames, pillars, beams, floors, walls, ceilings, roofs, terraces, walking stairs, press, tiles, plastering parts, fuel supply systems, electricity supply systems, lighting supply systems, water tanks and water supply systems, septic tanks, domestic sewage and waste drainage systems, remedy of slant, sinking, cracks, tumble cases. For the other devices attached to the Apartment (if any), the Seller carries out the warranty under the provided term of the manufacturer.*

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 đồ vật cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên Bán hoặc Bên được Bên Bán ủy quyền thực hiện.

*The Seller is responsible for the warranty of the Apartment by replacing or repairing defective items or replacing similar or better quality items. The warranty by replacement or repair shall only be executed by the Seller or the Seller's authorized contractor.*

**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 vòng 02 (hai) ngày khi phát hiện ra hư hỏng và Bên Mua phải áp dụng các biện pháp cần thiết và hợp lý nhằm hạn chế thiệt hại đến mức tối đa.

*The Buyer must promptly notify the Seller in writing about the Apartment's damage within 2 (two) days from the damage is detected and apply necessary and reasonable measures to minimize damage.*

Trường hợp Bên Mua không thực hiện thông báo kịp thời theo quy định của Điều này, không thực hiện mọi nỗ lực để hạn chế thiệt hại, không tuân thủ điều kiện bảo hành thì Bên Mua có trách nhiệm thanh toán toàn bộ hoặc một phần chi phí khắc phục thiệt hại phát sinh tùy mức độ vi phạm;

*In case the Buyer does not promptly notify in accordance with this clause, not make all efforts to minimize the damages, not comply with warranty conditions, the Buyer shall bear all or part of the remedy costs of the arisen damages, depending on the extent of violation.*

Trong thời hạn 20 (hai mươi) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật. 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.

*Within 15 (fifteen) days from the date of receipt of the Buyer's notice, the Seller is obliged to perform the warranty in compliance with the agreement and the laws. If the Seller is late for performance of the warranty which causes damages to the Buyer, the Seller is responsible for compensation for the Buyer according to the actual loss.*

Bên Mua hoặc bất kỳ người sử dụng Căn Hộ nào cũng phải cho phép và tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện việc bảo hành Căn hộ. Bên Bán không chịu trách nhiệm hoàn trả chi phí bảo hành và các trách nhiệm khác (sửa chữa, thay thế...) trong trường hợp Bên Mua tự ý hoặc để bên thứ ba khắc phục các hư hỏng xảy ra mà không nhận được sự đồng ý của Bên Bán, trừ trường hợp Bên Bán chậm trễ thực hiện việc bảo hành theo thời hạn nêu trên.

*The Buyer or other apartment user must allow and provide the Seller with conditions to carry out the warranty of the Apartment. In case the Buyer or other party repairs the damages without the Seller's approval, the Seller shall not refund the costs of the warranty and not be other responsible (repair, replace...) unless the Seller is late for performance of the warranty.*

**9.5.** Bên Bán có thể tự mình hoặc thuê một hay nhiều công ty chuyên nghiệp khác để thực hiện công tác bảo hành căn hộ.

*The Seller may perform the Apartment warranty by themselves or hire one or more professional companies to do it.*

**9.6.** Thời gian bảo hành Căn hộ là 60 (sáu mươi) tháng kể từ ngày ký Biên bản bàn giao đưa vào sử dụng đối với kết cấu chính của Căn hộ. Thời hạn bảo hành thiết bị gắn với Căn hộ (nếu có) theo quy định của nhà sản xuất.

*The warranty period of the Apartment is 60 (sixty) months from the date of signing the handover minutes for operation the main structure of the Apartment. The warranty period of the equipment associated with the Apartment (if any) is in accordance with the manufacturer's regulations.*

**9.7.** Bên Bán không phải thực hiện bảo hành Căn hộ trong các trường hợp sau đây:

*The Seller is not obliged to perform the Apartment warranty in the following circumstances:*

a. Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường, tự nhiên trong quá trình sử dụng;

*In case of normal and natural wear out situation and depreciation during the utilization*

b. Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;

*In case of damages caused by the Buyer or by any other users or third parties.*

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

*In case of damages due to force majeure events.*

d. Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 9.6 Hợp Đồng này;

*In case the warranty period has expired under the provisions in Article 9.6 of this Agreement.*

e. Trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 9.3 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;

*In case it is not covered under the contents of warranty as set out in Article 9.3 of this Agreement, including devices, parts attached to the Apartment self-installed or self-repaired by the Buyer without the Seller's approval.*

f. Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật;

*Other exclusions in accordance with the laws.*

**9.8.** Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 9.6 của Hợp Đồng này, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

*After the expiration of the warranty period as set forth in Article 9.6 of this Agreement, the repair of the damages of the Apartment shall belong to the Buyer's responsibility. The maintenance of common area of the Apartment Building shall comply with the provision of the housing law.*

## **Điều 10. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ**

### ***Article 10. Transfer of rights and obligations***

**10.1.** Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn hộ đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy chứng nhận thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản cho Bên Bán.

*If the Buyer want to mortgage the purchased Apartment to a credit institution operating in Vietnam before the Buyer is granted the Certificate, the Buyer must give prior written notice to the Seller.*

**10.2.** Trong trường hợp Bên Mua chưa nhận bàn giao Căn hộ từ Bên Bán hoặc đã nhận bàn giao nhà ở từ Bên Bán nhưng chưa nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm

quyền cấp Giấy Chứng nhận mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp đồng này cho bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng hợp đồng, chịu các loại thuế, phí, lệ phí,... theo quy định của pháp luật. Bên Bán sẽ không thu thêm bất kỳ khoản phí chuyển nhượng hợp đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng cho Bên Mua.

*If the Buyer want to transfer this Agreement to a third party when Apartment has not been handed over by the Seller or has been handed over by the Seller but the Buyer has not submitted the request for issuance of the Certificate to competent authorities, the parties must properly carry out the procedures for transfer of the agreement, bear the taxes, fees, charges....in accordance with laws. The Seller will not ask for any additional fees for transferring the agreement when implementing the procedures for certifying the transfer of the agreement for the Buyer.*

**10.3.** Hai bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng hợp đồng mua bán Căn Hộ cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện sau đây:

*Both parties agree that the Buyer is only entitled to transfer the Apartment sale and purchase agreement to a third party if the following conditions are fully met*

a. Căn hộ mua bán không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng; hoặc Căn Hộ đã được ngân hàng thế chấp đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng hợp đồng cho bên thứ ba; và/hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước; và/hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba;

*The transferred Apartment is not in the mortgage at the credit institutions or not subject to the transfer' restrictions under the decisions of the state authorities or not in the disputes with third parties, unless the collateral bank accepts that the Buyer is entitled to transfer the agreement to a third party.*

b. Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến Căn Hộ đã mua cho Bên Bán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

*The Buyer has completed the payment of the due obligations relating to the purchased Apartment to the Seller as agreed under this Agreement.*

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

*The transferee must satisfy the conditions for purchase and ownership of houses in Vietnam according to the provisions of Vietnamese laws at the time of receiving the agreement transfer.*

d. Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp Đồng này.

*The transferee must undertake to comply with the agreements of the Seller and the Buyer under this Agreement.*

e. Bên Mua và Bên nhận chuyển nhượng sẽ phải tự chịu trách nhiệm thanh toán về bất kỳ nghĩa vụ thuế, phí, lệ phí và chi phí phát sinh nào liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp Đồng này.

*The Buyer and the transferee are responsible for payment of taxes, fees and charges related to transfer of this agreement.*

**10.4.** Trong cả hai trường hợp nêu tại Điều 10.1 và Điều 10.2 Hợp Đồng này, người mua lại Căn Hộ hoặc Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán Căn hộ đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và Nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này.

*In both cases referred to in Article 10.1 and 10.2 of this Agreement, the subpurchaser or the transferee of the Apartment sale and purchase agreement shall enjoy the rights and bear the obligations of the Buyer as agreed under this Agreement and under the Internal regulations on management and use of the apartment attached to this Agreement.*

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

### ***Article 11. Private ownership area, common ownership area and the use of Apartment in the Apartment Building***

**11.1.** Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ đã mua theo thỏa thuận của Hợp đồng và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ này. Bên Mua có quyền sở hữu chung, sử dụng chung đối với các phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư được quy định tại Điều 11.3 Hợp Đồng này.

*The Buyer has the private ownership for the area of the purchased Apartment under the Agreement and the technical equipment separately used attached to this Apartment. The Buyer has the common ownership and usage rights of areas and equipment under common ownership in the Building specified in Article 11.3 of this Agreement.*

**11.2.** Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán bao gồm: các Căn hộ mà Bên Bán giữ lại không bán, chưa bán hết; hồ bơi, công viên, khu tập thể dục; các phần diện tích sân, vườn trên cao theo thiết kế được phê duyệt; thiết bị kỹ thuật tại phần diện tích thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán; khu vực để xe của khu thương mại – dịch vụ; diện tích tầng hầm (ngoại trừ các phần diện tích thuộc sở hữu chung tại tầng hầm như chỗ để xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ 2 bánh, 3 bánh nếu có), các tầng thương mại - văn phòng; khu kinh doanh dịch vụ còn lại theo thiết kế được phê duyệt và các trang thiết bị kỹ thuật của các diện tích này. Bên Bán có quyền ở

hữu chung đối với phần sở hữu chung của nhà chung cư được quy định tại Điều 11.3 Hợp đồng này.

*The areas and technical equipment under the private ownership of the Seller include: Apartment kept by the Seller, not for sale or has not yet sold; swimming pool, park,, gym, high garden yard areas under approved designs; technical equipment in the area under the private ownership right of the Seller; parking area of the trade - service area; basement area (excluding the areas under common ownership in the basement such as places to for bicycles, vehicles for the disabled, two-wheelers, three-wheelers vehicles if any), commercial - office floors; the remaining serviced business areas under the approved designs and the technical equipment of these areas; The Seller has joint ownership over the common ownership area of the apartment listed in Article 11.3 of this Agreement.*

**11.3. Phần sở hữu chung của nhà chung cư bao gồm:**

*The areas under common ownership of the apartment include:*

a. Phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán, Bên Mua, chủ sở hữu khác;

*The remaining areas of the apartment apart from the areas under the private ownership of the Seller, the Buyer, and other owners*

b. Nhà sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư;

*Community house of the Building.*

c. Phần diện tích để xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh, ba bánh cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư, được xây dựng theo quy chuẩn xây dựng và có thể bố trí tại tầng hầm hoặc tại phần diện tích khác trong hoặc ngoài Nhà chung cư theo thiết kế được phê duyệt;

*The areas for bicycles, vehicles for the disabled, two-wheelers and three-wheelers vehicles for owners and users of the apartments, built under construction standards and may be arranged at the basement or in other areas inside or outside the Building under the approved design.*

d. Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong nhà chung cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các Căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hoả và phần diện tích, các thiết bị, kỹ thuật không thuộc phần sở hữu riêng của Bên Bán, Bên Mua, chủ sở hữu khác;

*Space and load-bearing structure system, technical equipment commonly used in the Building include frames, pillars, load-bearing walls, house walls, partition walls of*



*Apartment, floors, roofs, terraces, escalators, walking stairs, lifts, escape routes, technical boxes, power supply systems, water supply system, communication, radio, television systems, drainage system, septic tanks, lightning conductor and firefighting system and the areas, equipment and technology not under private ownership of the Seller, the Buyer, other owners.*

e. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với nhà chung cư, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho Bên Bán quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt;

*External technical infrastructure connected to the building, except the technical infrastructure used for public purposes or subject to hand over to the State or assign to the Seller for management under the approved project's contents.*

f. Các công trình công cộng trong khu vực nhà chung cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung của dự án đầu tư xây dựng nhà chung cư được phê duyệt;

*Public works in the building area which are not under construction for business or must be handed over to the State under the approved project's contents, including common grounds, flower gardens, parks and other works which are defined in the approved contents of the investment project on construction of the building.*

**11.4.** Phần sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác: là phần diện tích sử dụng làm dịch vụ thương mại, phần diện tích sàn sử dụng làm chung cư còn lại và các trang thiết bị sử dụng riêng gắn liền với phần diện tích này.

*Private ownership areas of other owners: is the areas used for commercial services and the remaining floor areas used for the apartment*

**11.5.** Đối với chỗ để xe ô tô dành cho các chủ sở hữu nhà chung cư sẽ do người mua, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư quyết định mua hoặc thuê; trường hợp không mua hoặc không thuê thì chỗ để xe ô tô này thuộc quyền quản lý của chủ đầu tư và chủ đầu tư không được tính vào giá bán, giá thuê mua chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe này. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của nhà chung cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu nhà chung cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng.

*Regarding the car parking spaces for apartment owners, the buyers, leasees of apartment or other areas in the apartment shall decide to buy or rent; in case of non-purchase or non-lease, such space reserved for the car shall be under the management of the investor and it shall be excluded from the selling or leasing price for the construction costs of this parking space. The arrangement of car parking of the apartment must ensure the priority for the owner of the Apartment over the public parking space.*

**11.6.** Hai bên nhất trí thỏa thuận mức Phí quản lý vận hành nhà chung cư như sau:

*Both parties agree on the fees for operation and management of apartment as follows:*

a. Trong khoảng thời gian 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, Bên Mua nộp các khoản phí quản lý, vận hành cho Bên Bán: ..... đồng/m<sup>2</sup>/tháng. Phí trông giữ ô tô là: .....đồng/ tháng/xe, phí trông giữ xe máy là: ..... đồng/xe/tháng, phí xe đạp là: ..... đồng/xe/tháng<sup>8</sup>. Mức phí này có thể được điều chỉnh, bổ sung bằng thông báo gửi Bên Mua nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với quy định của pháp luật và thực tế từng thời điểm. Phí quản lý vận hành nhà chung cư sẽ được tính theo diện tích sử dụng căn hộ thực tế được ghi trong biên bản bàn giao căn hộ. Bên Mua có trách nhiệm nộp các khoản phí này cho Bên Bán theo tháng, từ ngày 01 đến ngày 05 của tháng dương lịch theo thông báo của Bên Bán.

Các công việc dịch vụ quản lý, vận hành Nhà Chung Cư được quy định tại Nội quy quản lý và sử dụng Nhà Chung Cư đính kèm Hợp đồng này.

*From the time the Seller hands over the Apartment to the Buyer according to Article 8 of this Agreement until the establishment of Apartment Building management board and the execution of the management and operation agreement with the enterprise operating and managing the apartment with the fee of VND ...../m<sup>2</sup>/month. Fee for car parking is.....fee for bike is:.....These fees can be amended and supplemented by notices delivered to the Buyer with appropriate consideration to comply with provisions of laws and reality from time to time.*

*The Buyer shall be responsible for paying these fees to the Seller monthly from the 1<sup>st</sup> to the 5<sup>th</sup> of calendar month.*

*The performance of the apartment operation and management services are provided in the Internal regulations on management and use of apartment building attached to this Agreement.*

b. Sau khi Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức 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 trên cơ sở quy trình, quy định về quản lý, vận hành, bảo dưỡng các trang thiết bị/hệ thống được chủ đầu tư phê duyệt nhằm đảm bảo an toàn, tiết kiệm và hiệu quả cho Dự án.

*After the establishment of Apartment Building management board, the list of works, services, fees and payment of fee to manage and operate the apartment shall be decided by Apartment building conference and negotiated by and between Apartment building*

<sup>8</sup> Điền mức phí tùy thuộc vào từng dự án phù hợp với quy định pháp luật

*management board and enterprise operating and managing the apartment building based on the processes, provisions on management, operation and maintenance of equipment/systems approved by the investors to secure the safety, economy and efficiency of the project*

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

*In case People's Committee at the provincial or central city level where the apartment building is located has the regulations on fee of apartment building operation management, this fee shall be paid under provisions of the State, unless otherwise agreed by the parties*

## **Điều 12. Trách nhiệm của hai bên và việc xử lý vi phạm hợp đồng**

### ***Article 12. Responsibility of the parties and settlement for breaching the agreement***

**12.1.** Hai bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm thanh toán tiền mua Căn hộ như sau:

*The Parties agree on the methods for settlement of breach if the Buyer is late for payment of Apartment purchased amount as follows:*

a. Trường hợp nêu quá .....<sup>9</sup> ngày kể từ ngày đến hạn phải thanh toán Giá Bán Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 3.3 của Hợp đồng này, Bên Mua chậm thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ bất kỳ khoản tiền nào Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán, Bên Mua sẽ bị tính lãi quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán theo lãi suất .....<sup>10</sup>%/ngày và được tính bắt đầu từ ngày đến hạn thanh toán đến ngày Bên Mua thực trả cho Bên Bán;

*In case of exceeding .... days from payable date in accordance with Article 3.3 of this Agreement, the Buyer delays or fails to perform any payment obligation, the Buyer shall be claimed for the overdue interest on the total late payment amount with interest rate of .../day and calculated from the payable date to the actual date of payment.*

b. Trong quá trình thực hiện hợp đồng này, nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt thanh toán theo qui định tại Điều 3 của Hợp đồng này và/hoặc tiền lãi chậm trả (nếu có) vượt quá 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng. Trong trường hợp này, Bên Mua bị phạt vi phạm với Bên Bán 8% (tám phần trăm) Tổng giá trị hợp đồng này (chưa tính thuế). Ngoài khoản phạt vi phạm này, Bên Mua phải bồi thường các thiệt hại phát sinh theo quy định pháp luật cho Bên Bán do việc vi phạm và chấm dứt Hợp đồng gây ra.

<sup>9</sup> Điền theo phê duyệt, tối thiểu 10 ngày

<sup>10</sup> Bằng mức lãi suất Bên Mua chậm trả quy định tại Điều 12.2.a và tối đa là 0,05%/ngày

*In the process of performing this Agreement, if the Buyer is late for payment of all instalment under Article 3 of this Agreement of the interest charges (if any) exceeds 60 (sixty) days in total, the Seller shall be entitled to unilaterally terminate the agreement as agreed in Article 15 of this agreement. In this case, the Buyer shall be charged for the penalty of 8% (eight percent) of the Total value of this agreement (taxes excluded). Besides, the Buyer must compensate all incurred damages to the Seller under the laws caused by the breach and termination of the Agreement.*

Bên Bán được quyền bán Căn Hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Bán ký Hợp đồng mua bán Căn Hộ với người mua mới hoặc trong vòng 60 ngày kể từ ngày hai bên ký biên bản thanh lý Hợp Đồng này, tùy thời điểm nào đến trước, Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (khoản thanh toán này không tính lãi) sau khi đã khấu trừ đi những khoản tiền và chi phí sau: (i) tiền phạt vi phạm 8% (tám phần trăm) Tổng giá trị hợp đồng này (chưa tính thuế GTGT), (ii) tiền bồi thường thiệt hại phát sinh từ việc chấm dứt Hợp đồng này theo quy định pháp luật, (iii) tiền thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập doanh nghiệp mà Bên Bán đã nộp mà không được Nhà nước hoàn lại. Trường hợp Hai Bên không thống nhất được tổng mức bồi thường ở các điểm nêu trên, tổng mức bồi thường được Hai Bên ấn định bằng 16% (Mười sáu phần trăm) Tổng giá trị hợp đồng này (chưa tính thuế).

*The Seller shall be entitled to sell the Apartment to other customers without approval of the Buyer. Within 30 (thirty) days from the signing date of the Apartment sale and purchase Agreement between the Seller and new buyer or within 60 (sixty) days from the signing date of liquidation minutes of this Agreement between the parties, whichever comes earlier, the Seller shall reimburse the paid amount to the Buyer (no interest charged) after deducting the following amounts and fees: (i) penalty of 8% (eight percent) of Total value of this agreement (taxes excluded), (ii) compensation for incurred damages determined under the laws, (iii) the amount of value added taxes and corporate income taxes paid by the Seller but not reimbursed by the State. In case the Parties are unable to agree on the total amount of compensation for the above-mentioned points, the total amount of compensation shall be defined at 16% (sixteen percent) of Total value of this Agreement (taxes excluded)*

**12.2.** Hai bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm bàn giao Căn hộ cho Bên Mua như sau:

*Both parties agree on the methods for settlement of breach if the Buyer is late for handing over the Apartment to the Buyer as follows*

a. Nếu Bên Mua đã hoàn thành đầy đủ các nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Hợp đồng này và phụ lục đính kèm hoặc đã khắc phục vi phạm về nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng nhưng quá thời hạn 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày cuối cùng

của Thời Điểm Bàn Giao Dự Kiến theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng 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 .....<sup>11</sup>%/ngày trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán và được tính từ ngày kết thúc thời hạn 90 (chín mươi) ngày nêu trên đến ngày Bên Bán bàn giao căn hộ thực tế cho Bên Mua;

*If the Buyer makes the payment for purchase of the apartment under the progress agreed under this agreement or remedies the breach of payment obligations as agreed under this Agreement (if any), but the Seller does not hand over the Apartment to the Buyer while the Estimated handover date as agreed in Article 8 of this Agreement exceeds 90 (ninety) days, the Seller shall have to pay the penalty of .....%/day on total paid amount of the Buyer to the Buyer calculated from the expiry date of above 90 (ninety) days to the actual handover date.*

b. Nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn hộ quá 180 (một trăm tám mươi) ngày, kể từ ngày Bàn Giao Dự Kiến theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng, với điều kiện là Bên Mua đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ thanh toán của mình theo quy định tại Hợp đồng này và Phụ lục đính kèm hoặc đã khắc phục vi phạm về nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng, 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 theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng này.

*If the Seller is late for handing over the Apartment over 180 (one hundred eighty) days from the Estimate handover date as agreed in Article 8 of this Agreement (provided that the Buyer has paid in full according to the progress provided in this Agreement and its appendices or or remedies the breach of payment obligations as agreed under this Agreement), the Buyer is entitled to continuously implement this Agreement with the supplementary agreement on the time of handover or unilaterally terminate the Agreement as agreed in Article 15 of this Agreement.*

c. Các bên thống nhất rằng, trong vòng 10 (mười) ngày trước ngày kết thúc thời hạn bàn giao nêu tại điểm b Điều 12.2, 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 cho Bên Bán về việc chấm dứt Hợp đồng trong vòng 20 (hai mươi) ngày kể từ ngày phát sinh quyền chấm dứt Hợp đồng nêu tại điểm b Điều 12.2 của Hợp Đồng sẽ được hiểu là Bên Mua đã đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp đồng, chấp thuận thời hạn bàn giao căn hộ Bên Bán đề xuất và sẽ nhận bàn giao Căn Hộ khi Bên Bán gửi thông báo bàn giao Căn Hộ theo Điều 8 của Hợp Đồng. Quy định này sẽ được áp dụng cho các lần gia hạn thời gian bàn giao Căn Hộ tiếp theo nếu có.

<sup>11</sup> Bảng mức lãi suất Bên Mua chậm trả quy định tại Điều 12.1.a và tối đa là 0,05%/ngày

*The parties agree that, within 10 (ten) days before the expiry date of the handover date in accordance with section b of Article 12.2 of this Agreement, the Seller shall give to the Buyer a proposal for a new estimate handover date. If the Buyer does not notify to the Seller about unilaterally terminate the Agreement within 20 (twenty) days from the occurrence date of the right to unilaterally terminate in accordance with section b of Article 12.2 of this Agreement, such case will be considered as the Buyer agreed to continuously implement this Agreement, approve the new handover date and take over apartment when the Seller notify in accordance with Article 8 of this Agreement. This provision is applied in case of next extension (if any).*

d. Trong trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại điểm b Điều 12.2 Hợp Đồng này, Bên Bán phải hoàn trả lại cho Bên Mua: (i) toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (khoản thanh toán này không tính lãi), (ii) tiền phạt vi phạm 8% (tám phần trăm) Tổng giá trị hợp đồng này (chưa tính thuế), (iii) tiền bồi thường thiệt hại phát sinh xác định theo quy định pháp luật. Trường hợp Hai Bên không thống nhất được tổng mức bồi thường ở các điểm nêu trên, tổng mức bồi thường được Hai Bên ấn định bằng 16% (Mười sáu phần trăm) Tổng giá trị hợp đồng này (chưa tính thuế) trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng hoặc theo văn bản bảo lãnh có liên quan của Ngân hàng. Riêng đối với khoản thuế giá trị gia tăng tính trên tiền mua Căn Hộ Bên Mua đã nộp, Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua sau khi hoàn tất các thủ tục kê khai và được cơ quan thuế hoàn trả hoặc khấu trừ khoản thuế này.

*In the case of the Buyer's unilateral termination of this Agreement in accordance with section b, Article 12.2 of this Agreement, The Seller shall reimburse to the Buyer: (i) all the paid amount of the Buyer (no interest charged); (ii) penalty amount of 8% (eight percent) of Total value of this Agreement (taxes excluded), (iii) compensation amount for incurred damages defined under the laws. In case the Parties fail to agree on the total compensation amount on the above-mentioned points, the total amount of compensation shall be defined at 16% (sixteen percent) of Total value of this Agreement (taxes excluded) within 30 (thirty) days from the termination date of the Agreement or under relevant written guarantee of the Bank. The amount of value added taxes, the Seller shall reimburse after the State reimburse or deduct to the Seller.*

**12.3.** Trường hợp trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày đến thời hạn bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên Bán và Căn Hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp Đồng mà Bên Mua từ chối nhận bàn giao căn hộ thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng và Bên Bán có toàn quyền ký Hợp đồng bán căn hộ cho người khác. Bên Bán sẽ hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi suất) sau khi đã khấu trừ (i) tiền phạt vi phạm 8% (tám phần trăm) Tổng giá trị Hợp Đồng này (chưa tính thuế) và (ii) tiền bồi thường thiệt hại phát sinh xác định theo quy định của pháp luật trong vòng 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng. Trong trường hợp Hai Bên không thống nhất được tổng chế tài xử phạt ở các điểm nêu trên, tổng mức xử lý

được Hai Bên ấn định bằng 16% (mười sáu phần trăm) Tổng giá trị Hợp đồng này (chưa tính thuế).

*Within 10 (ten) days from the due date of handover apartment under the Seller's notice and the Apartment satisfied the handover condition as agreed under this Agreement but the Buyer fails to accept the handover, the Seller shall be entitled to unilateral termination of this Agreement and sell the Apartment to the others at its full discretion. The Seller shall reimburse all the paid amount of the Buyer (interest excluded) after deducting: (i) penalty amount of 8% (eight percent) of Total value of this Agreement (taxes excluded) and (ii) compensation amount for incurred damages defined under the laws within 60 (sixty) days from the termination date of the Agreement. In case the Parties fail to agree on the total compensation amount on the above-mentioned points, the total amount of compensation shall be defined at 16% (sixteen percent) of Total value of this Agreement (taxes excluded).*

### **Điều 13. Cam kết của các bên và thỏa thuận khác**

#### **Article 13. Undertakings of the parties**

##### **13.1. Bên Bán cam kết:**

###### **13.1. Undertaking of the Seller**

a. Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này thuộc quyền sở hữu của Bên Bán và không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm giao dịch theo quy định của pháp luật;

*The Apartment mentioned in Article 2 of this Agreement is owned by the Seller and has not been sold to others, not subject to the prohibited transactions under the laws.*

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

*The Apartment mentioned in Article 2 of this Agreement is properly constructed in accordance with approved plans, designs and drawings provided to the Buyer for ensuring the quality and construction materials as agreed under this Agreement.*

##### **13.2. Bên Mua cam kết:**

###### **13.2. Undertaking of the Buyer**

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

*To carefully research and consider all information of the purchased 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 be provided all copies of necessary documents and information related to the Apartment by the Seller, the Buyer carefully reads and understands all provisions of this Agreement as well as the attached appendixes. The Buyer has investigated all issues deemed necessary to the Buyer to check the accuracy of those documents and information.*

c. Số tiền thanh toán mua Căn Hộ theo Hợp Đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không 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 bán Căn Hộ này thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai bên;

*The payment amount for the Apartment under this Agreement is legitimate, without any disputes with third parties. The Seller shall not be responsible for any disputes on the paid amount of the Buyer under this Agreement. In case of dispute on the payment amount for the Apartment, this Agreement shall remain in full force and effect to the parties.*

a. 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 all necessary documents required by the Seller in accordance with the laws to implement the procedures for granting the Certificate to the Buyer.*

a. Bảo đảm và chịu trách nhiệm hoàn toàn về tư cách pháp lý của mình khi tham gia ký kết hợp đồng này theo quy định của pháp luật Việt Nam. Bên Mua cam kết rằng Bên Mua có đủ thẩm quyền và tư cách pháp lý để ký kết và thực hiện hợp đồng này và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp đồng này là các nghĩa vụ có hiệu lực thi hành và ràng buộc Bên Mua;

*To assure and take full responsibility for its legal status when entering into this agreement in accordance with Vietnamese laws. The Seller undertakes that it has full power and legal capacity to execute and implement this Agreement and the obligations of the Buyer under this Agreement are enforceable and binding upon the Buyer.*

d. Bên Mua và những người thuê/sử dụng Căn hộ của Bên Mua có cam kết tuân thủ Bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư kèm theo hợp đồng, yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và quy định pháp luật có liên quan.

*The Buyer and the leasees/users of the Buyer's Apartment shall comply with the Internal regulations on management and use of apartment attached with the agreement, requests of the competent state authorities and relevant laws.*

**13.3.** Việc ký kết Hợp đồng này giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc đồng thời cùng thống nhất, cam kết hợp tác với nhau, thực hiện đúng và đầy đủ các điều



khoản đã thỏa thuận ghi trong Hợp đồng trên cơ sở thiện chí, cùng có lợi sau khi Bên Bán giới thiệu và Bên Mua đã tìm hiểu rõ và xem xét kỹ các thông tin về nhà ở.

*The execution of this Agreement by and between the parties is completely voluntary without any coercion as well as the parties mutually agree and undertake to cooperate with each other, implement properly and fully all provisions stated in the Agreement with the basis of goodwill, mutual benefit after the Seller introduces and the Buyer clearly researches and carefully reviews all housing information*

**13.4.** Bên Mua đồng ý rằng trong trường hợp Bên Mua có từ hai chủ thể (tổ chức hoặc cá nhân) trở lên, mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp Đồng này có nghĩa là từng người trong số họ. Các quyền, trách nhiệm của Bên Mua theo đây đều mang tính liên đới. Bên Bán không bắt buộc phải xác định nghĩa vụ của từng người thuộc Bên Mua, nhưng Bên Bán có thể yêu cầu riêng từng người thuộc Bên Mua thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng.

*The Buyer agrees that in case the Buyer consists of two individuals and more, any reference to the Buyer under this Agreement means each of them. Either of them is entitled and liable jointly. The Seller is not obliged to determine the obligations of each individual of the Buyer, but the Buyer could require each individual of the Buyer to perform their obligations under this Agreement.*

**13.5.** 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 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 case one or more articles, clauses, points under this Agreement are declared null and void or unenforceable by the competent state authorities under applicable laws, other articles, clauses, points of this Agreement shall remain in full force and effect to the parties. The parties shall agree to modify the null and void or unenforceable articles, clauses or points under the laws and in accordance with the parties' will.*

**13.6.** Các Bên đồng ý và thống nhất rằng 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 và được Bên Mua đồng ý.

*The Parties agree that the Seller can implement minor modifications and changes in design or interior of the Apartment as long as those modifications do not affect the usability, structure of main items and those modifications and changes aim at improving the Apartment in compliance with applicable laws and agreed by the Buyer.*

**13.7.** Hai bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp đồng này.

*The parties undertake to properly perform all agreements provided under this Agreement.*

#### **Điều 14. Sự kiện bất khả kháng**

##### *Article 14. Force majeure events*

**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 agree that one of the following cases shall be considered as an event of force majeure:*

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

*Due to wars or natural disasters or change of 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;

*Due to the implementation of decisions of the competent state authorities or other cases provided by laws.*

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

*Due to accidents, sickness required to make an emergency in medical facility.*

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

*Any case of ordinary financial difficulties shall not be considered as the force majeure events*

**14.3.** Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng quy định tại Điều 14.1 Hợp Đồng này thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản cho bên còn lại biết trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này). Việc bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp đồng này.

*When one of the force majeure events as agreed in Article 14.1 of this Apartment happens, the affected party shall inform in writing to the other party within 07 days from the date of the force majeure event (if there are any documents proving the force majeure reasons, the affected party shall present that documents). The failure of the affected party in performing its obligations due to the force majeure events shall not be considered as the breach of agreement's obligations and shall not be the reasons for termination of this Agreement by the other party.*

**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 điểm d Điều 15.1 của Hợp đồng này.

*The implementation of obligations under the agreement of the parties shall be suspended during the period of force majeure events. The parties shall continue performing their obligations after the force majeure events end, unless otherwise provided in point d, Article 15.1 of this Agreement.*

## **Điều 15. Chấm dứt hợp đồng**

### **Article 15. Termination of the agreement**

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

*15.1. This Agreement shall be terminated for 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 Agreement in writing. In this case, the parties shall make a written agreement specifying the conditions and terms for terminating the Agreement.*

b. Bên Mua chậm thanh toán tiền mua Căn hộ theo thỏa thuận tại điểm b Điều 12.1 của Hợp đồng này;

*The Buyer is late for payment of the Apartment as agreed in section b, Article 12.1 of this Agreement.*

c. Bên Bán chậm bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận tại điểm b Điều 12.2 của Hợp đồng này;

*The Seller is late for handing over the Apartment as agreed in section b, Article 12.2 of this Agreement.*

d. Trong trường hợp bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 90 ngày (*chín mươi ngày*), kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và hai bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này và việc chấm dứt Hợp đồng này không được coi là vi phạm hợp đồng.

*In case the party affected by the force majeure events are unable to remedy to continue performing its obligations within 90 days from the date of the force majeure events and the parties have no other agreements, one of the parties shall be entitled to unilaterally terminate this Agreement and the termination of this Agreement shall not be considered as*

*breach of agreement. The termination of agreement in the events of force majeure shall be resolved as regulated*

e. Các bên đã hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng này với bên kia;

*The parites accomplish their obligations to the other party.*

f. Theo quy định của pháp luật.

*Under the laws.*

**15.2.** Việc xử lý hậu quả khi chấm dứt Hợp đồng theo khoản b, c, d Điều 15.1 Hợp đồng này như sau:

*15.2. The consequences for termination of the Agreement shall be settled under section b, c and d, Article 15.1 of this Agreement as follows:*

a. Trường hợp chấm dứt Hợp đồng theo điểm b Điều 15.1 thì xử lý như quy định tại điểm b Điều 12.1 của Hợp đồng này;

*If the Agreement is terminated under section b, Article 15.1, it shall be settled according to section b, Article 12.1 of this Agreement*

b. Trường hợp chấm dứt Hợp đồng theo điểm c Điều 15.1 thì xử lý như quy định tại điểm b Điều 12.2 của Hợp đồng này;

*If the Agreement is terminated under section c, Article 15.1, it shall be settled according to section b, Article 12.2 of this Agreement*

c. Trường hợp chấm dứt Hợp đồng theo điểm d Điều 15.1 thì hai bên lập biên bản thỏa thuận cụ thể về quyền và nghĩa vụ của các bên tùy thuộc theo sự bất khả kháng xảy ra và thực tế thực hiện Hợp đồng này.

*If the Agreement is terminated under section d, Article 15.1, the parties shall make a minutes on specific agreements on the rights and obligations of the parties depending on the occurrence of the force majeure events and the actual performance of this Agreement.*

## **Điều 16. Thông tin, thông báo**

### **Article 16. Information, notices**

**16.1.** Địa chỉ để các bên nhận thông báo:

*16.1. Address for receiving notices from the other party*

a. **Gửi cho Bên Bán:** Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Xuân Đình

*To the Seller: Xuan Dinh construction investment join stock company*

Địa chỉ thư tín: .....

Address: .....

**b. Gửi cho Bên Mua: [\*]**

To the Buyer: .....

- Địa chỉ thư tín: [\*]

Address: .....

- Người đại diện (nhận trực tiếp – nếu có): [\*]

Representative (directly receiver – if any): .....

- Điện thoại: .....

Phone: .....

- Email: [\*]

Email: .....

**16.2.** Hình thức giao dịch văn bản giữa các bên: gửi trực tiếp, gửi qua fax, gửi qua thư bảo đảm hoặc gửi bằng thư điện tử.

*16.2. Forms of notices between the parties: direct delivery, fax, secured letter or email*

**16.3.** Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp đồng này phải được lập thành văn bản. Các thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận theo đúng các hình thức nêu trên và thời gian gửi được tính như sau:

*Any arising notices, requests, information or claims related to this Agreement shall be in writing. The parties agree that, the notices, requests, claims deems to be received if it delivers to correct address and name of recipient in proper notice forms as agreed and during the following times*

- Trường hợp gửi trực tiếp: Vào ngày gửi và có chữ ký nhận của người nhận thông báo;

*In case of directly delivery: On the day of delivery in case of hand delivery with the signature of the recipients*

- Trường hợp gửi thư tín bảo đảm: Vào ngày thứ ba, kể từ ngày đóng dấu bưu điện;

*In case of sending by express service: On the third day from the postmarked date*

- Trường hợp gửi bằng fax: Vào ngày bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công;

*In case of sending by fax: On the day the sender receives a notice on successful transfer*

- Trường hợp gửi bằng thư điện tử: Vào ngày gửi.

*In case of sending notices via email: On the day of delivery*

**16.4.** Các bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có bất kỳ thay đổi nào liên quan đến các địa chỉ nhận văn bản nêu trên (Địa chỉ thư tín, Người đại diện, Số fax...). Bên có thay đổi địa chỉ nhận văn bản sẽ chịu hoàn toàn trách nhiệm đối với các hậu quả phát sinh nếu không thông báo về các thay đổi.

*The Parties shall notify in written to each other if there is a change of address to receive above notice (address, recipient, fax...). If does not notify to the other party, the party who has change of address for receiving notices will be fully responsible for any consequences arising from failure.*

## **Điều 17. Xây dựng và thay đổi Căn hộ**

### **Article 17. Construction and change of Apartment**

**17.1.** Nếu Bên có nhu cầu tự thực hiện phần nội thất hoặc thay đổi thiết kế thì phải được sự chấp thuận bằng văn bản của Bên Bán, khi đó hai bên sẽ ký phụ lục riêng. Bên Mua cam kết thực hiện đúng thiết kế đã được Bên Bán phê duyệt, tuân thủ các quy định liên quan đến việc xây dựng và thay đổi Căn Hộ theo quy định của Bên Bán và Nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư.

*If the Buyer wishes to self-implement the interior or change of design, the Buyer must obtain the Seller's approval and the parties shall enter into a separate appendix. The Buyer undertakes to comply with all provisions related to the construction and change of the Apartment according to design approved by the Seller, the regulations on Construction and change of Apartment, the Internal regulations on management and use of apartment*

**17.2.** Căn hộ và thiết kế Căn hộ không được thay đổi hoặc sử dụng cho các mục đích khác trừ khi nhận được sự đồng ý bằng văn bản của Bên Bán.

*The Apartment and design of the Apartment shall not be change or used for other purposes unless the Seller agrees in writing.*

**17.3.** Trong trường hợp Bên Mua muốn sửa chữa, cải tạo, thi công thay đổi thiết kế/xây dựng Căn hộ, Bên Mua sẽ phải nộp đơn yêu cầu thay đổi thiết kế/xây dựng (kèm theo bản vẽ thiết kế/xây dựng) tới Bên Bán để Bên Bán xem xét và phê chuẩn trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được đơn yêu cầu và hồ sơ của Bên Mua. Nếu từ chối, Bên Bán sẽ nêu rõ lý do để Bên Mua có cơ sở hoàn thiện. Trường hợp sửa chữa nhỏ không ảnh hưởng đến thiết kế, kết cấu Căn Hộ và các Căn Hộ khác như lát sàn, sơn tường... thì Bên Mua thông báo cho Bên Bán tối thiểu 03 (ba) ngày trước khi thực hiện.

*If the Buyer wishes to repair, improve or construct to change the design/construction of the Apartment, the Buyer shall submit an request application on changes of design/construction (enclosed with design/construction drawings) to the Seller for the Seller's review and approval within 10 working days from the date the Seller receives the*

*Buyer's application. If rejected, the Seller shall give clearly the reason for the Buyer to complete. In case minor repairs do not affect the design, structure of apartment and other apartments such as flooring, painting walls ..., the Buyer shall notify the Seller at least 03 (three) days before implementation.*

**17.4.** Để đảm bảo an ninh, trật tự, an toàn lao động trong quá trình thi công, Bên Mua chỉ được bắt đầu thực hiện thi công khi có sự chấp thuận của Bên Bán và phải hoàn thiện nội thất trong thời hạn đăng ký. Bên Mua phải tạo mọi điều kiện cho Bên Bán kiểm tra, giám sát trong quá trình thi công.

*In order to ensure security, order and safety during the construction process, the Buyer can only perform for construction with the approval of the Seller and must complete the interior during the registration period. The Buyer must create all conditions for the Vendor to inspect and supervise during the construction process. The Buyer must create favorable conditions for the Seller inspect and supervise during the construction period.*

## **Điều 18. Giải quyết tranh chấp**

### ***Article 18. Dispute settlement***

Trường hợp các bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp đồng này thì hai bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày một trong hai bên thông báo bằng văn bản cho bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được thương lượng giải quyết thì một trong hai bên có quyền yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của Pháp luật Việt Nam.

*In case there are disputes between the parties on the content of this Agreement, both parties shall discuss and settled through negotiation. Within 30 (thirty) days from the date that one of the parties informs in writing to the other party of the arisen disputes but they fails to settle the disputes through negotiation, one of the parties shall be entitle to claim for the settlement of the competent Court under Vietnamese laws.*

## **Điều 19. Thỏa thuận khác**

### ***Article 19. Other agreements***

**19.1.** Các bên sẽ trợ giúp và hợp tác với nhau trong quá trình thực hiện hợp đồng này;

*The Parties shall support and cooperate with each other in the implementation of this Agreement.*

**19.2.** Các Bên sẽ không chịu bất kỳ trách nhiệm nào đối với việc chậm trễ hay không thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng này gây ra do những thay đổi của các quy định của Chính phủ Việt Nam hay trong trường hợp bất khả kháng.

*The Parties shall be responsible for the lateness or failure in implementing obligations under this Agreement resulting from the changes of regulations of Vietnamese Government or the force majeure events.*

## **Điều 20. Hiệu lực của Hợp đồng**

### **Article 20. Validity of the Agreement**

**20.1.** Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.

*This Agreement takes effect from signing date.*

**20.2.** Hợp đồng này có thể được sửa đổi, bổ sung nhưng phải được sự đồng ý của cả hai bên bằng văn bản có chữ ký của cả hai bên.

*This Agreement can be amended, supplemented with written approval and signatures of the Parties.*

**20.3.** Các Phụ lục đính kèm Hợp đồng này và các sửa đổi, bổ sung (nếu có) theo thỏa thuận của hai bên là bộ phận không tách rời Hợp đồng này và có hiệu lực thi hành đối với hai bên.

*The appendices attached to this Agreement and all amendments, supplements as agreed by the Parties are integral parts of this Agreement and shall be enforceable to the Parties.*

**20.4.** Kèm theo Hợp đồng này (vào ngày ký) gồm 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có Căn hộ mua bán nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này, 01 (một) bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư, 01 (một) bản danh mục vật liệu xây dựng Căn hộ và các phụ lục khác (nếu có).

*This Agreement (on the signing date) is attached with 01 (one) approved design drawing of the Apartment ground, 01 (one) approved design drawing of floor ground where Apartment locates, 01 (one) approved design drawing of apartment building ground where Apartment mentioned in Article 2 of this Agreement locates, 01 (one) internal regulations on management and use of apartment, 01 (one) list of Apartment construction materials and other appendices (if any).*

**20.5.** Hợp đồng này có 20 (hai mươi) điều được lập thành bốn (04) bản gốc, Bên Bán giữ ba (03) bản để lưu trữ, Bên Mua giữ một (01) bản, các bản có giá trị pháp lý như nhau.

*This Agreement has 20 (twenty) terms, made 04 (four) originals, The Seller keeps 03 (three) copies for archiving, the Buyer keeps 01 (one) copy, all of the copies have same legal validity.*

**BÊN MUA**

**BÊN BÁN**



