

**DỰ ÁN KHU CĂN HỘ NGỌC LỤC BẢO 68**  
*NGOC LUC BAO 68 APARTMENT BUILDING PROJECT*  
**TÊN THƯƠNG MẠI: THE EMERALD 68**  
*TRADE NAME: THE EMERALD 68*

**HỢP ĐỒNG**  
**MUA BÁN NHÀ Ở SỐ: [SoMB]**  
*CONTRACT*  
*FOR SALE & PURCHASE OF APARTMENT*  
*NO.: [SoMB]*

**Mã số Căn Hộ: [KyHieu] Tầng: [Tang] Tháp: [TenKhu]**  
*Apartment Code: [KyHieu] Floor: [Tang] Tower: [TenKhu]*

**GIỮA/BETWEEN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN LÊ PHONG**  
*LE PHONG GROUP JOINT STOCK COMPANY*

**VÀ/AND**  
**Ông/bà: [HoTenBM]**  
*Mr./Ms.: [HoTenBM]*

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

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM**

**Independence - Freedom – Happiness**

-----

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở**

**CONTRACT FOR SALE & PURCHASE OF APARTMENT**

Số/No.: [SOMB]

- Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;  
*Pursuant to the Civil Code dated November 24, 2015;*
- Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng số 19/2023/QH15 ngày 20 tháng 06 năm 2023;  
*Pursuant to the Law on Protection of Consumers' Rights No. 19/2023/QH15 dated June 20, 2023;*
- Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;  
*Pursuant to the Law on Housing dated November 27, 2023;*
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;  
*Pursuant to the Law on Real Estate Business dated November 28, 2023;*
- Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;  
*Pursuant to Decree No. 96/2024/ND-CP dated July 24, 2024 of the Government on elaborating certain articles of the Law on Real Estate Business;*
- Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;  
*Pursuant to Decree No. 95/2024/ND-CP dated July 24, 2024 of the Government on elaborating certain articles of the Law on Housing;*
- Căn cứ Nghị định 55/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 5 năm 2024;  
*Pursuant to Decree No. 55/2024/ND-CP dated May 16, 2024;*
- Căn cứ Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ xây dựng quy định quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;  
*Pursuant to Circular No. 05/2024/TT-BXD dated July 31, 2024 of the Ministry of Construction on elaborating certain articles of the Law on Housing;*
- Căn cứ Giấy Chứng Nhận đăng ký doanh nghiệp số 3702923540 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Lê Phong đăng ký lần đầu ngày 23/10/2020, đăng ký thay đổi lần 3 ngày 10/12/2024;  
*Pursuant to Enterprise Registration Certificate No. 3702923540 issued by the Department of Planning and Investment of Binh Duong Province to Le Phong Group Joint Stock Company, registered for the first time on October 23, 2020, and with the third amendment registered on December 10, 2024;*
- Căn cứ các văn bản, hồ sơ pháp lý dự án, Giấy Chứng Nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và giấy tờ có liên quan đến việc đầu tư xây dựng nhà;  
*Pursuant to project legal documents, Certificate of land use rights, ownership of house and land-attached assets, and related documents regarding housing investment and construction;*
- Văn bản số ... ngày ... tháng ... năm ... của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương về việc bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với Dự án ...;  
*Document No. ... dated ... month ... year ... from the Department of Construction of Binh Duong Province regarding the sale of future housing for ... Project;*
- Thông báo của Sở công thương số ...  
*Notification from the Department of Industry and Trade No. ...;*

Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở (“Hợp Đồng”) này được lập ngày [NgàyMB] tháng [ThangMB] năm [NamMB], bởi và giữa Các Bên sau đây:

*This Contract for Sale & Purchase of Apartment (“Contract”) is made on [NgàyMB] day of [ThangMB], [NamMB], by and between the following Parties:*

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

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

Chủ đầu tư : **CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN LÊ PHONG**

Developer : **LE PHONG GROUP JOINT STOCK COMPANY**

Mã số thuế : 3702923540

Tax Code : 3702923540

Đại diện bởi : Bà **TRẦN THỊ HÀ** Chức vụ: Phó Tổng giám đốc điều hành

(Theo Giấy ủy quyền số 01/2025/GUQ-LPG ngày 02/01/2025)

Represented by : Ms. **TRAN THI HA** Position: Deputy Chief Executive Officer

(Under Power of Attorney No. 01/2025/GUQ-LPG dated January 02, 2025)

Địa chỉ trụ sở : 68 Đại lộ Bình Dương, Phường Vĩnh Phú, Thành Phố Thuận An,  
tỉnh Bình Dương

Head Office Address : 68 Binh Duong Boulevard, Vinh Phu Ward, Thuan An City,  
Binh Duong Province

Địa chỉ liên hệ : 68 Đại lộ Bình Dương, Phường Vĩnh Phú, Thành Phố Thuận An,  
tỉnh Bình Dương

Contact Address : 68 Binh Duong Boulevard, Vinh Phu Ward, Thuan An City,  
Binh Duong Province

Điện thoại/Telephone : 0903 79 36 79

Email: e68@lephong.vn

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

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

Ông/Bà : [HoTenBM] Sinh năm: [NgàySinhBM]

Mr./Ms. : [HoTenBM] Year of birth: [NgàySinhBM]

CCCD/Hộ chiếu số : [CMNDBM] Ngày cấp: [NgàyCapBM]

Citizen Identity Card/Passport No.: [CMNDBM] Date of issue: [NgàyCapBM]

Nơi cấp : [NoiCapBM]

Place of issue : [NoiCapBM]

Địa chỉ thường trú : [DCTTBM]

Permanent address : [DCTTBM]

Địa chỉ liên hệ : [DCLLBM]

Mailing address : [DCLLBM]

Điện thoại/Telephone : [DTDDBM]

Email: [EmailBM]

*Hai bên đồng ý ký kết bản Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở này với các điều, khoản sau đây:*

*Both parties agree to enter into this Contract for Sale & Purchase of Apartment with the following terms and conditions:*

## ĐIỀU 1. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

### ARTICLE 1. INTERPRETATION

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

*In this Contract, the following terms and phrases shall be construed as follows:*

- 1.1. **“Căn Hộ”** là Căn Hộ có công năng sử dụng để ở và các phần diện tích có công năng sử dụng khác (nếu có) trong Nhà Chung Cư được bán kèm theo Căn Hộ tại Hợp Đồng này, bao gồm: **“Căn Hộ”** được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Nhà Chung Cư do Công ty Cổ phần Tập đoàn Lê Phong đầu tư xây dựng với các thông tin, đặc điểm của Căn Hộ chung cư được mô tả tại Điều 2 của Hợp Đồng này và **“Phần diện tích khác”** trong Nhà Chung Cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ và các phần diện tích khác mà Bên Mua sẽ mua từ Bên Bán theo thỏa thuận giữa các bên tại Hợp Đồng này; **“Phần diện tích khác”** là các phần diện tích trong Nhà Chung Cư không nằm trong diện tích sàn xây dựng Căn Hộ nhưng được bán cùng với Căn Hộ tại Hợp Đồng này.

*“Apartment” refers to an apartment intended for residential use and any other usable areas (if any) in the Apartment Building that are sold together with the Apartment in this Contract, including: The “Apartment” is constructed in a closed structure according to the approved design belonging to the Apartment Building invested and constructed by Le Phong Group Joint Stock Company, with the information and characteristics of the Apartment described in Article 2 of this Contract. The “Other Areas” in the Apartment Building (if any) and the technical equipment used exclusively attached to the Apartment and other areas that the Buyer will purchase from the Seller as agreed upon by both parties in this Contract; “Other Areas” refer to parts of the area in the Apartment Building not included in the built-up floor area of the Apartment but sold together with the Apartment in this Contract.*

- 1.2. **“Nhà Chung Cư”** là toàn bộ Nhà Chung Cư có Căn Hộ mua bán do Công ty Cổ phần Tập đoàn Lê Phong làm chủ đầu tư, bao gồm các Căn Hộ, diện tích kinh doanh, thương mại trường mầm non, chỗ để xe và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại thửa đất số 1569, tờ bản đồ số 91 thuộc dự án Khu căn hộ Ngọc Lục bảo 68 (The Emerald 68) (“Dự Án”) tại phường Vĩnh Phú, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

*“Apartment Building” refers to the entire Apartment Building containing the Apartment for sale, developed by Le Phong Group Joint Stock Company. It includes apartments, commercial and business spaces, a kindergarten, parking spaces, and shared amenities of the building, as well as the compound (if any) constructed on plot No. 1569, map sheet No. 91, under the Ngọc Luc Bao 68 Apartment Building Project (The Emerald 68) located in Vinh Phu Ward, Thuan An City, Binh Duong Province.*

- 1.3. **“Hợp Đồng”** là Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở này và toàn bộ các phụ lục, tài liệu đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp Đồng này do các bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này.

*“Contract” means this Contract for Sale & Purchase of Apartment, including all annexes, attached documents, and any amendments or supplements in writing agreed upon by the Parties during the Contract’s implementation.*

- 1.4. **“Giá Bán Căn Hộ”** là tổng số tiền bán Căn Hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp Đồng này và Phụ lục 02 của Hợp Đồng này.

*“Selling Price of the Apartment” refers to the total selling price of the Apartment, as specified in Article 3 of this Contract and in Annex 02 attached hereto.*

- 1.5. **“Bảo Hành Nhà Ở”** là việc Bên Bán Căn Hộ chung cư thực hiện trách nhiệm bảo hành Căn Hộ chung cư theo thỏa thuận trong Hợp Đồng và quy định của pháp luật để khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp Đồng này

khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng Căn Hộ gây ra trong khoảng thời gian bảo hành theo quy định của pháp luật nhà ở, pháp luật xây dựng và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.

*“Housing Warranty” refers to the Seller’s responsibility to warranty the Apartment according to the agreements in the Contract and legal regulations, in order to repair, fix, or replace the items specifically listed in Article 9 of this Contract when they are damaged, defective, or when there is abnormal operation and usage not caused by the fault of the Apartment user during the warranty period as stipulated by housing law, construction law, and as agreed in this Contract.*

- 1.6. **“Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ”** là diện tích sàn xây dựng của Căn Hộ bao gồm cả phần diện tích ban công và lô gia gắn liền với Căn Hộ đó được tính từ tim tường bao, tường ngăn Căn Hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ.

*“Built-Up Floor Area of the Apartment” refers to the built-up area of the Apartment, including the area of the balcony and loggia attached to the Apartment. This area is calculated from the centerline of the enclosing walls and partition walls of the Apartment and includes the floor area occupied by columns and technical shafts located within the Apartment.*

- 1.7. **“Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ”** là diện tích sàn xây dựng được tính theo kích thước thông thủy của Căn Hộ: bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn Hộ và diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn Hộ đó; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các Căn Hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ. Khi tính diện tích ban công, lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công, lô gia có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ đã được phê duyệt (*Chú thích: kích thước thông thủy là kích thước được đo đến mép trong của lớp hoàn thiện tường/vách/đổ kính/lan can sát mặt sàn (không bao gồm các chi tiết trang trí nội thất như ốp chân tường/gờ/phào...)*); diện tích sử dụng Căn Hộ được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho người mua Căn Hộ.

*“Usable Area of the Apartment” is the built-up area calculated based on the carpet size of the Apartment, which includes the area of the partition walls between rooms inside the Apartment and the area of the balcony and loggia attached to that Apartment. It does not include the enclosing walls of the building, partition walls between apartments, or the floor area with columns and technical shafts located within the Apartment. When calculating the area of the balcony and loggia, the entire floor area is considered; in cases where the balcony or loggia shares wall space with another unit, measurement is taken from the inner edge of the shared wall as clearly indicated in the approved design layout of the Apartment. (Note: The carpet size refers to measurements taken to the inner edge of the finished wall/screen/glass partition/railing at floor level, excluding decorative interior details such as baseboards/moldings/cornices, etc.); the usable area of the Apartment is recorded in the Certificate issued to the Buyer of the Apartment.*

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

*“Private Ownership Areas of the Buyer” refers to the interior areas of the Apartment and Other Areas (if any), along with exclusive technical equipment attached to these areas, recognized as the Buyer’s private property under the Law on Housing.*

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

Bên Bán không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán không phân bổ giá trị vốn đầu tư của phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán Căn Hộ; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Bán theo quy định của Luật Nhà ở.

*“Private Ownership Areas of the Seller” refers to areas within or outside the Apartment Building and attached technical equipment retained by the Seller for business or other purposes. These areas are not included in the Apartment’s sale price and are recognized as the Seller’s private property under the Law on Housing.*

- 1.10. **“Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư”** là phần diện tích còn lại của Nhà Chung Cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu các Căn Hộ trong Nhà Chung Cư và các thiết bị sử dụng chung cho Nhà Chung Cư đó theo quy định của Luật Nhà ở; bao gồm các phần diện tích, các hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng được quy định tại khoản 2 Điều 142 của Luật Nhà ở và các phần diện tích khác được các bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11 của Hợp Đồng này.

*“Common Ownership Areas of the Apartment Building” refers to all areas and facilities of the Apartment Building not classified as private ownership areas of individual owners. This includes public infrastructure, shared equipment, and utilities, as defined in Clause 2 of Article 142 of the Law on Housing and further specified in Article 11 of this Contract.*

- 1.11. **“Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư”** là khoản tiền 2% giá trị Căn Hộ, phần diện tích khác bán; khoản tiền này được tính vào tiền bán và được tính trước thuế để nộp nhằm phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư.

*“Maintenance Fund for Common Ownership Areas of the Apartment Building” refers to an amount equivalent to 2% of the value of the Apartment and other sold areas. This amount is included in the sale price and calculated before tax, intended to be contributed for the maintenance of the common ownership areas of the Apartment Building.*

- 1.12. **“Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư”** là các dịch vụ quản lý, vận hành Nhà Chung Cư nhằm đảm bảo cho Nhà Chung Cư hoạt động bình thường.

*“Apartment Building Management and Operation Services” refers to services ensuring the normal functioning of the Apartment Building.*

- 1.13. **“Bảo Trì Nhà Chung Cư”** là việc duy tu, bảo dưỡng nhà ở theo định kỳ và sửa chữa khi có hư hỏng nhằm duy trì chất lượng Nhà Chung Cư; hoạt động bảo trì Nhà Chung Cư bao gồm việc kiểm tra, quan trắc, kiểm định chất lượng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa định kỳ và sửa chữa lớn phần xây dựng Nhà Chung Cư; kiểm tra, duy trì hệ thống an toàn phòng cháy, chữa cháy; thay thế các linh kiện hoặc các thiết bị sử dụng chung của tòa nhà, cụm Nhà Chung Cư.

*“Apartment Building Maintenance” refers to the periodic maintenance and repair of residential buildings to maintain the quality of the Apartment Building; maintenance activities include inspection, monitoring, quality assessment, minor repairs, scheduled repairs, and major repairs of the Apartment Building’s construction; ensuring the safety systems for fire prevention and fighting; replacing components or shared equipment of the building or Apartment Building cluster.*

- 1.14. **“Nội Quy Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư”** là Nội quy Quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư được quy định 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.

*“Regulations on Management and Use of the Apartment Building” refers to the regulations governing the management and use of the Apartment Building, including any amendments approved by the General Meeting of the Apartment Building during its operation.*

- 1.15. **“Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư”** (hay **“Đơn Vị Quản Lý”**) là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà Chung Cư sau khi Nhà Chung Cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.  
**“Management and Operation Unit of the Apartment Building”** (or **“Management Unit”**) is an organization or enterprise with the function and capacity to manage and operate the Apartment Building after it has been constructed and put into use.
- 1.16. **“Giấy Chứng Nhận”** là Giấy Chứng Nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy Chứng Nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy Chứng Nhận khác về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai trong đó có ghi nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng hoặc Giấy Chứng Nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc Giấy Chứng Nhận quyền sở hữu công trình xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua Căn Hộ theo quy định của pháp luật đất đai.  
**“Certificate”** refers to the Certificate of ownership of house and land use rights, or the Certificate of land use rights, ownership of house and other land-attached assets, or other Certificates regarding land use rights and ownership of land-attached assets as stipulated by land law, which records the ownership rights of house, construction works, or the Certificate of ownership of house or construction works issued by the competent State authority to the Buyer of the Apartment in accordance with land law.
- 1.17. **“Kinh Phí Quản Lý Vận Hành”** là Phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư được quy định tại Khoản 11.5 Điều 11 và Phụ lục 02 của Hợp Đồng này.  
**“Management and Operation Fees”** refers to fees stipulated in Clause 11.5 of Article 11, and Annex 02 of this Contract for managing and operating the Apartment Building.
- 1.18. **“Bên Thứ Ba”** là bất kỳ tổ chức, cá nhân nào không tham gia ký kết Hợp Đồng này.  
**“Third Party”** refers to any organization or individual not participating as a signatory to this Contract.
- 1.19. **“Ngày Gia Hạn”** là số ngày diễn ra Sự kiện Bất khả kháng và/hoặc tổng số ngày trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt của Bên Mua.  
**“Extension Period”** refers to the duration of Force Majeure Events and/or cumulative delays in payment by the Buyer for all payment installments under this Contract.

## **ĐIỀU 2. ĐẶC ĐIỂM CỦA CĂN HỘ MUA BÁN**

### **ARTICLE 2. CHARACTERISTICS OF THE APARTMENT FOR SALE**

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Căn Hộ chung cư với đặc điểm như sau:

*The Seller agrees to sell and the Buyer agrees to purchase the Apartment with the following characteristics:*

#### **2.1. Đặc điểm của Căn Hộ mua bán:**

##### ***Characteristics of the Apartment for sale:***

- a) Mã số Căn Hộ: [KyHieu] Tầng: [Tang] Tháp: [TenKhu] thuộc dự án Khu căn hộ Ngọc Lục bảo 68 (The Emerald 68) tại phường Vĩnh Phú, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương;

*Apartment Code: [KyHieu] Floor: [Tang] Tower: [TenKhu] in the Ngọc Lục Bảo 68 Apartment Building Project (The Emerald 68) located in Vinh Phu Ward, Thuan An City, Binh Duong Province;*

Loại Căn Hộ: [PhongNgu] phòng ngủ

*Type of Apartment: [PhongNgu] bedrooms.*

Tiêu chuẩn hoàn thành Căn Hộ: Hoàn thiện

*Completion Standard of the Apartment: Finished.*

- b) Diện tích sử dụng Căn Hộ (tạm tính) là: [DienTichThongThuy] 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 1.7 Điều 1 của Hợp Đồng này và là căn cứ để tính tiền mua Căn Hộ quy định tại Điều 3 và Phụ lục 02 của Hợp Đồng này;

*The Usable Area of the Apartment (provisional) is: [DienTichThongThuy] m<sup>2</sup>. This area is calculated based on carpet size (collectively referred to as carpet area) according to the provisions in Clause 1.7 of Article 1 of this Contract and serves as the basis for calculating the purchase price of the Apartment as stipulated in Article 3 and Annex 02 of this Contract;*

Hai bên nhất trí rằng, diện tích sử dụng ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn Hộ. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua Căn Hộ cho Bên Bán theo diện tích thực tế khi bàn giao Căn Hộ; trong trường hợp diện tích sử dụng thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn 2 % (hai phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp Đồng này thì hai bên đồng ý giữ nguyên giá bán và không phải điều chỉnh lại giá bán Căn Hộ. Nếu diện tích sử dụng thực tế chênh lệch vượt quá 2 % (hai phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp Đồng này thì giá bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao Căn Hộ tính theo công thức bằng Đơn giá 01 (một) mét vuông nhân với phần diện tích tăng thêm hoặc giảm đi.

*Both parties agree that the usable area stated herein is provisional and may increase or decrease based on actual measurements at the time of handover. The Buyer is responsible for paying the purchase price to the Seller based on the actual area at handover; in case the actual usable area differs by more than or less than 2% (two percent) compared to the area recorded in this Contract, both parties agree to maintain the selling price without adjusting it. If the actual usable area differs by more than 2% (two percent) from that recorded in this Contract, the selling price will be adjusted based on the actual measured area at handover using a formula calculated by multiplying the unit price per square meter by the additional or reduced area.*

Trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế chênh lệch lớn hơn 5% (năm phần trăm) thì Bên Mua có quyền lựa chọn một trong ba phương thức sau:

*In cases where the actual Usable Area of the Apartment differs by more than 5% (five percent), the Buyer has the right to choose one of three methods:*

- (i) Trường hợp Bên Mua tiếp tục đồng ý mua thì giá trị Căn Hộ tăng/giảm được tính theo công thức tại Điều 1 Phụ lục số 02 đính kèm Hợp đồng; hoặc

*If the Buyer continues to agree to purchase, the increased/decreased value of the Apartment will be calculated according to the formula in Article 1 of Annex 02 attached to this Contract; or*

- (ii) Thanh lý Hợp Đồng này và Bên Bán sẽ hoàn trả toàn bộ khoản tiền đã nhận từ Bên Mua (không bao gồm tiền lãi chậm thanh toán, các khoản tiền phạt, bồi thường thiệt hại (nếu có)) cộng với một khoản tiền với mức lãi suất tiền gửi cá nhân kỳ hạn 03 (ba) tháng của Ngân hàng Vietcombank trên số tiền Bên Bán sẽ hoàn trả nêu trên đến thời điểm các bên ký biên bản thanh lý hoặc

*Terminate this Contract, and the Seller will refund all amounts received from the Buyer (excluding late payment interest, penalties, damages (if any)) plus an amount at an interest rate equivalent to a 03 (three)-month personal deposit rate from Vietcombank on the amount to be refunded until both parties sign a termination record; or*

- (iii) Theo đề xuất của Bên Bán, nếu Bên Bán còn Căn Hộ khác chưa bán, Bên Mua sẽ lựa chọn một Căn Hộ khác và ký kết Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ mới với Căn Hộ đã được lựa chọn theo Giá Bán Căn Hộ mới áp dụng tại thời điểm ký Hợp Đồng này, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.



*As proposed by the Seller, if there are other unsold apartments available, the Buyer will select another apartment and sign a new Apartment Sale Contract for that selected apartment at the new selling price applicable at that time, unless otherwise agreed by both parties.*

Trong biên bản bàn giao Căn Hộ hoặc trong phụ lục của Hợp Đồng, hai bên nhất trí sẽ ghi rõ diện tích sử dụng thực tế khi bàn giao Căn Hộ, diện tích sử dụng chênh lệch so với diện tích ghi trong Hợp Đồng mua bán đã ký (nếu có). Biên bản bàn giao Căn Hộ và phụ lục của Hợp Đồng mua bán Căn Hộ (nếu có) là một bộ phận không thể tách rời của Hợp Đồng này. Diện tích Căn Hộ được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo diện tích sử dụng thực tế khi bàn giao Căn Hộ;

*In the handover record of the Apartment or in an Annex to this Contract, both parties agree to clearly state the actual usable area upon handover and any discrepancies compared to the area recorded in this Sale Contract (if any). The handover record and Annex of this Apartment Sale Contract (if any) are inseparable parts of this Contract. The area of the Apartment recorded in the Certificate issued to the Buyer will be determined based on the actual usable area at handover;*

- c) Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ (tạm tính) là: [DienTichTimTuong] m<sup>2</sup>. Diện tích này được xác định theo quy định tại khoản 1.6 Điều 1 của Hợp Đồng này;

*The Built-Up Floor Area of the Apartment (provisional) is [DienTichTimTuong] m<sup>2</sup>. This area is determined according to provisions in Clause 1.6 of Article 1 of this Contract;*

- d) Mục đích sử dụng Căn Hộ: để ở.

*Purpose of use for the Apartment: Residential.*

- e) Năm hoàn thành xây dựng: dự kiến

*Year of completion: Expected.*

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

*Characteristics of land for constructing the Apartment Building with apartments mentioned in clause 2.1 of this Article:*

- a) Thửa đất số/Land Parcel No.: 1569  
b) Tờ bản đồ số/Map Sheet No.: 91  
c) Diện tích đất sử dụng/Land Area Used: 5,262 m<sup>2</sup>

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

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

- Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số: 3213/QĐ-UBND do UBND tỉnh Bình Dương cấp ngày 31/12/2021.

*Decision on Approving Investment Policy and Investor No. 3213/QĐ-UBND issued by People's Committee of Binh Duong Province on December 31, 2021.*

- Giấy Chứng Nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 138805, số vào sổ cấp GCN CT70059 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 22/7/2024.

*Certificate of land use rights, ownership of house and other land-attached assets No. DM 138805, registration No. CT70059, issued by Department of Natural Resources and Environment of Binh Duong Province on July 22, 2024.*

- Giấy phép xây dựng số 275/GPXD do Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương cấp ngày 19/01/2023.

*Constructions permit No. 275/GPXD issued by Department of Construction of Binh Duong Province on January 19, 2023.*

- Văn bản số ... ngày ... của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương về việc bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với Dự án.

*Document No. ... dated ... from Department of Construction of Binh Duong Province regarding future housing sales for this Project.*

- Hợp đồng bảo lãnh về nhà ở hình thành trong tương lai tại Dự án số ... ngày ... tháng ... năm ...

*Guarantee contract for future housing at Project No. ... date ... month ... year ...*

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

*Current status of infrastructure and services related to the Apartment:*

Bên Bán hoàn thành xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội dự án theo đúng thiết kế được phê duyệt.

*The Seller has completed construction of technical infrastructure and social infrastructure items according to approved designs.*

2.5. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà, công trình xây dựng (nếu có): Không có.

*Limitations on ownership rights and usage rights for buildings (if any): None.*

**ĐIỀU 3. GIÁ BÁN CĂN HỘ, KINH PHÍ BẢO TRÌ, PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN**

**ARTICLE 3. SELLING PRICE OF THE APARTMENT, MAINTENANCE FUND, PAYMENT METHODS, AND PAYMENT TERMS**

3.1. Giá Bán Căn Hộ được quy định chi tiết tại Phụ lục số 02 đính kèm Hợp Đồng này.

*The selling price of the Apartment is detailed in Annex 02 attached to this Contract.*

a) Giá bán Căn Hộ không bao gồm các khoản sau:

*The selling price of the Apartment does not include the following amounts:*

- Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư tương ứng 2% Giá Bán Căn Hộ chưa bao gồm thuế GTGT;

*Maintenance Fund for Common Ownership Areas of the Apartment Building corresponding to 2% of the selling price of the Apartment excluding value-added tax;*

- Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp hàng năm theo thông báo của Cơ quan Thuế địa phương;

*Annual non-agricultural land use tax as notified by the local Tax Authority;*

- Các khoản lệ phí trước bạ, phí bảo hiểm cháy nổ bắt buộc, thuế giá trị gia tăng phát sinh (nếu có) do thay đổi quy định của pháp luật về chính sách thuế sau khi Hai Bên ký Hợp Đồng và chi phí, lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;

*Registration fees, mandatory fire insurance fees, and any value-added tax incurred (if any) due to changes in tax regulations after both parties sign the Contract, as well as costs and fees related to the procedures for issuing the Certificate for the Buyer. These registration fees and charges are the responsibility of the Buyer;*

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

*Costs for connecting, installing equipment, and using services for the Apartment including: gas supply services, postal services, telecommunications, television, parking fees, and other services used exclusively by the Buyer for their apartment. These costs will be paid directly by the Buyer to the service providers;*

- Kinh Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư hàng tháng. Kể từ ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Kinh Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này;

*Monthly Management and Operation Fees of the Apartment Building. From the date of handover of the Apartment to the Buyer, as specified in Article 8 of this Contract, the Buyer shall be responsible for paying the monthly Management and Operation Fees of the Apartment Building as stipulated in this Contract.*

- Phí ngân hàng, phí chuyển khoản, phí bảo lãnh và các khoản phí tương tự khác do ngân hàng thu trên bất kỳ khoản thanh toán nào mà Bên Mua thanh toán cho Bên Bán;

*Bank fees, transfer fees, guarantee fees, and similar charges imposed by banks on any payments made by the Buyer to the Seller;*

- Các chi phí khác (nếu có) đối với việc sở hữu Căn Hộ theo các quy định của pháp luật tại từng thời điểm và thuộc trách nhiệm của Bên Mua theo quy định của pháp luật và Hợp Đồng này.

*Other costs (if any) associated with owning the Apartment according to legal regulations at each time and are the responsibility of the Buyer as per legal provisions and this Contract.*

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

*Both parties agree that from the date of handover of the Apartment and throughout the duration of ownership and use of the purchased Apartment, the Buyer must fulfill financial obligations according to current regulations, pay management and operation fees of the Apartment Building monthly, and any service fees incurred from using amenities such as gas, electricity, water, telephone, cable television, etc. to service providers.*

- 3.2. Phương thức thanh toán tiền mua: thanh toán bằng tiền Việt Nam, thông qua ngân hàng hoặc hình thức khác theo quy định pháp luật và theo quy định chi tiết tại Phụ lục 02 đính kèm Hợp đồng này.

*Payment method for purchasing: payment in Vietnamese Dong through a bank or other forms as regulated by law and detailed in Annex 02 attached to this Contract.*

- 3.3. Thời hạn thanh toán:

*Payment terms:*

- a) Bên Mua thanh toán Giá Bán Căn Hộ, Kinh phí bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư cho Bên Bán theo tiến độ cụ thể quy định tại Phụ lục 02 đính kèm Hợp Đồng này.

*The Buyer shall pay the selling price of the Apartment and Maintenance Fund for Common Ownership Areas of the Apartment Building to the Seller according to a specific schedule stipulated in Annex 02 attached to this Contract.*

- b) Trong trường hợp diện tích sử dụng thực tế chênh lệch so với diện tích ghi trong Hợp Đồng dẫn đến phải điều chỉnh Giá Bán Căn Hộ, việc thanh toán bù trừ giá trị phần chênh lệch tăng/giảm (nếu có) sẽ được thực hiện theo quy định tại Khoản 8.4 Điều 8 Hợp Đồng này.

*In cases where there is a discrepancy between actual usable area and area recorded in this Contract leading to an adjustment in selling price, compensatory payment for increased/decreased value (if any) will be conducted according to provisions in Clause 8.4 of Article 8 of this Contract.*

## **ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở**

### **ARTICLE 4. QUALITY OF THE HOUSING**

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

*The Seller commits to ensuring the quality of the Apartment Building construction, including the Apartment mentioned in Article 2 of this Contract, in accordance with the approved design and using the correct (or equivalent) construction materials that both parties have agreed upon.*

- 4.2. Tiến độ xây dựng: Hai bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng tiến độ quy định tại Phụ lục 02 đính kèm Hợp Đồng này.

*Construction progress: Both parties agree that the Seller is responsible for carrying out the construction of the housing according to the schedule specified in Annex 02 attached to this Contract.*

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

*The Seller must construct the technical and social infrastructure works necessary to meet the residential needs of the Buyer in the Apartment Building area, in accordance with the approved planning, design, content, and project schedule, ensuring that the quality meets State regulations and standards.*

- 4.4. Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại khu Nhà Chung Cư theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống thông tin liên lạc bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực.

*The Seller must complete the construction of essential infrastructure serving the residential needs of the Buyer in the Apartment Building area according to the project content and approved schedule before handing over the Apartment to the Buyer, including: transportation road systems; public lighting systems, residential electricity; water supply, wastewater management; communication systems ensuring connectivity with the general infrastructure of the area.*

## **ĐIỀU 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN**

### **ARTICLE 5. RIGHTS AND OBLIGATIONS OF THE SELLER**

#### **5.1. Quyền của Bên Bán:**

##### ***Rights of the Seller:***

- a) Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua Căn Hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 và Phụ lục 02 của Hợp Đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại khoản 12.1 Điều 12 của Hợp Đồng này;

*To require the Buyer to pay for the Apartment according to the agreements in Article 3 and Annex 02 of this Contract, and to calculate interest in case the Buyer delays payment as per the agreed schedule. The calculation of late payment interest is specifically regulated in Clause 12.1 of Article 12 of this Contract;*

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

*To request the Buyer to receive the handover of the Apartment within the time frame agreed upon in this Contract;*

- c) Được bảo lưu quyền sở hữu Căn Hộ và có quyền từ chối bàn giao Căn Hộ hoặc từ chối bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;  
*To retain ownership rights of the Apartment and have the right to refuse to hand over the Apartment or the original Certificate to the Buyer until the Buyer fulfills all payment obligations as agreed in this Contract;*
- d) Có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên Mua (hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng mua bán Căn Hộ từ Bên Mua) vi phạm Quy chế quản lý sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây dựng ban hành và Nội Quy Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng này;  
*To suspend or request service providers to suspend electricity, water, and other utility services if the Buyer (or any party receiving assignment of the Apartment Sale Contract from the Buyer) violates the management regulations of the Apartment Building issued by the Ministry of Construction and the attached Regulations on Management and Use of the Apartment Building;*
- 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 hoặc theo quy định tại Phụ lục 01 Hợp Đồng này; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn Hộ khác với quy định tại Hợp Đồng thì phải có sự thông báo bằng văn bản với Bên Mua;  
*To change equipment and construction materials for the Apartment Building that are of equivalent quality as per construction law or according to Annex 01 of this Contract; if there are changes to interior finishing equipment and materials that differ from those stipulated in this Contract, written notification must be provided to the Buyer;*
- f) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban quản trị Nhà Chung Cư trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị Nhà Chung Cư; ban hành Nội Quy Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư; lựa chọn và ký Hợp Đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành Nhà Chung Cư để quản lý vận hành Nhà Chung Cư kể từ khi đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị Nhà Chung Cư được thành lập;  
*To exercise the rights and responsibilities of the Management Board of the Apartment Building until such a board is established; to issue the Regulations on Management and Use of the Apartment Building; to select and sign contracts with management companies for operating the Apartment Building from when it is put into use until a Management Board is established;*
- g) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng mua bán Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng này;  
*To unilaterally terminate the Apartment Sale Contract as agreed in Article 15 of this Contract;*
- h) Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc/và phải bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;  
*To require the Buyer to pay penalties for contract violations and compensate for damages when violating agreements that require penalties or compensation under this Contract or as decided by competent State authorities;*
- i) 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 requests from the Buyer that do not comply with agreements in this Contract or requests that do not conform to legal regulations;*
- j) Bên Bán được quyền bàn giao Giấy Chứng Nhận, phụ lục, thỏa thuận và/hoặc văn bản khác đính kèm/liên quan Hợp đồng mua bán này cho Tổ chức tín dụng trong trường hợp

Bên Mua thế chấp quyền mua Căn Hộ cho Tổ chức tín dụng và chưa hoàn tất việc thanh toán cho Tổ chức tín dụng (nếu có);

*The Seller has the right to transfer Certificates, annexes, agreements, and/or other documents related to this Sale Contract to a credit institution in cases where the Buyer has mortgaged their purchase rights for the Apartment to that institution and has not completed payment (if applicable);*

- k) Khi Hợp đồng chấm dứt theo quy định tại Điều 15 của Hợp đồng này thì Căn Hộ quy định tại Điều 2 Hợp Đồng này vẫn thuộc sở hữu của Bên Bán, Bên Bán có toàn quyền định đoạt và bán Căn Hộ cho bất kỳ Bên Thứ Ba nào;

*When this Contract is terminated according to Article 15, ownership of the Apartment specified in Article 2 remains with the Seller, who has full authority to dispose of and sell it to any Third Party;*

- l) Các điều chỉnh, thay đổi và thay thế các thiết kế, kết cấu kỹ thuật, đặc điểm, đặc trưng, mặt bằng sàn của Căn Hộ, Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư và dự án, và mục đích sử dụng dự kiến của Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư được thực hiện trong trường hợp (i) có yêu cầu của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc (ii) theo thỏa thuận với Bên Mua và được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận. Trong trường hợp này, Bên Bán không được xem là vi phạm Hợp Đồng, trừ khi việc điều chỉnh, thay đổi và thay thế theo yêu cầu của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền do lỗi của Bên Bán;

*To make adjustments, changes, and replacements of designs, technical structures, characteristics, floor plans of the Apartment, common ownership areas of the Apartment Building, and intended use purposes of common areas in cases where (i) there is a request from competent State authorities or (ii) by agreement with the Buyer and approved by competent State authorities. In such cases, the Seller shall not be deemed in breach of contract unless such adjustments are due to faults on part of the Seller;*

- m) Các quyền khác theo quy định pháp luật.

*Other rights as stipulated by law.*

## **5.2. Nghĩa vụ của Bên Bán:**

### ***Obligations of the Seller:***

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

*To provide the Buyer with accurate information regarding the detailed planning, approved design of the Apartment Building, and the Apartment. The Seller shall also provide the Buyer with one copy of the approved design layout of the sold Apartment, one copy of the design layout of the floor containing the sold Apartment, and one copy of the design layout of the Apartment Building that includes the sold Apartment, along with all legal documents related to the sale of the Apartment;*

- b) Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao Căn Hộ thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;

*To construct housing and infrastructure works in accordance with the approved planning, project documentation, and schedule, ensuring that upon handover, the Buyer can use and live in the Apartment normally;*

- c) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật Nhà Chung Cư theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;

*To ensure construction quality, technical architecture, and aesthetics of the Apartment Building according to current design standards and technical specifications;*

- d) Quản lý Căn Hộ trong thời gian Bên Mua chưa nhận bàn giao theo thông báo của Bên Bán nhưng không quá 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày đến hạn theo thông báo bàn giao Căn Hộ. Sau thời hạn nói trên, việc bàn giao được thực hiện theo quy định tại Khoản 12.4 Điều 12 của Hợp Đồng này và theo quy định pháp luật; thực hiện bảo hành Căn Hộ và Nhà Chung Cư theo quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng này;
- To manage the Apartment during the time before handover as notified by the Seller but not exceeding 15 (fifteen) days from the date specified in the handover notification. After this period, handover will be conducted according to Clause 12.4 of Article 12 of this Contract and legal regulations; to perform warranty services for the Apartment and Apartment Building as stipulated in Article 9 of this Contract;*
- e) Bàn giao Căn Hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn Hộ bán cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- To hand over the Apartment and related legal documents to the Buyer within the agreed timeframe specified in this Contract;*
- f) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết Hợp Đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp;
- To guide and assist the Buyer in signing service contracts with utility providers such as electricity, water, telecommunications, and cable television;*
- g) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản thuế, phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Căn Hộ mà theo quy định của pháp luật Bên Bán phải chịu;
- To pay land use fees and other taxes, fees, and charges related to the sale of the Apartment that are legally required for the Seller to bear;*
- h) Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua;
- To carry out procedures for competent State authorities to issue a Certificate to the Buyer. In this case, the Seller will notify the Buyer in writing about submitting relevant documents for processing to obtain a Certificate for the Buyer.*
- Trong thời hạn 20 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo mà không có lý do chính đáng được Bên Bán chấp nhận 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 có trách nhiệm hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn Hộ mua bán theo quy định pháp luật cho Bên Mua khi Bên Mua có văn bản yêu cầu;
- If within 20 days from receiving such notification from the Seller, the Buyer fails to submit all required documents without a valid reason accepted by the Seller, it will be deemed that the Buyer voluntarily proceeds with obtaining their Certificate. When voluntarily applying for a Certificate, the Seller is responsible for supporting and providing all necessary legal documents regarding the sold Apartment as required by law upon request from the Buyer;*
- i) Tổ chức Hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban Quản trị Nhà Chung Cư nơi có Căn Hộ 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 organize the 1<sup>st</sup> General Meeting of the Apartment Building to establish a Management Board for the Apartment Building where the Apartment is located; to perform duties of the Management Board until it is officially established;*
- j) Hỗ trợ Bên Mua để 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 completing mortgage procedures for their purchased Apartment at a credit institution upon request from the Buyer;*

- k) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;  
*To pay penalties for contract violations and compensate damages to the Buyer when violating agreements that require penalties or compensation under this Contract or as decided by competent State authorities;*
- l) Nộp kinh phí bảo trì 2% theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán vào tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở để Ban Quản trị Nhà Chung Cư tiếp nhận, quản lý sau khi Ban Quản trị Nhà Chung Cư được thành lập theo đúng thỏa thuận tại điểm a khoản 3.3 Điều 3 và Phụ lục 02 của Hợp Đồng này và quy định pháp luật;  
*To deposit Maintenance Fund, equivalent to 2% as per legal regulations, for areas owned exclusively by the Seller into a bank account opened at a commercial bank according to housing law so that it can be received and managed by the Apartment Building Management Board after its establishment as agreed in Point a of Clause 3.3 of Article 3 and Annex 02 of this Contract and legal regulations;*
- m) Công khai Hợp Đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Trường hợp Bên Bán và Bên Mua thỏa thuận các nội dung để quy định trong Hợp Đồng mà các nội dung này không có trong Hợp Đồng mẫu theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và các nội dung này thuộc trường hợp phải thực hiện đăng ký, công khai theo các pháp luật khác thì các bên phải lập thành phụ lục của Hợp Đồng để quy định riêng về các nội dung này; Bên Bán sử dụng phụ lục Hợp Đồng này để thực hiện đăng ký, công khai theo quy định của pháp luật liên quan.  
*To publicly disclose this Contract according to real estate business law. If both parties agree on contents not included in standard contracts as per real estate business law that require registration or public disclosure under other laws, they must create an annex to specify these contents separately; The Seller will use this annex for registration and public disclosure as required by relevant laws.*

## **ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA**

### **ARTICLE 6. RIGHTS AND OBLIGATIONS OF THE BUYER**

#### **6.1. Quyền của Bên Mua:**

##### **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 tư, thiết bị cung cấp cho Căn Hộ mà các bên đã thỏa thuận tại Phụ lục 01 kèm theo Hợp Đồng này và các văn bản, hồ sơ khác theo đúng quy định pháp luật và/hoặc theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này (nếu có);  
*Receive the handover of the Apartment specified in Article 2 of this Contract with quality and the equipment, materials listed in the Material and Equipment List agreed upon by the parties in Annex 01 attached to this Contract and other documents, records in accordance with legal regulations and/or according to the agreements in this Contract (if any);*
- b) Được sử dụng 02 chỗ để xe (xe đạp, xe máy) trong bãi đỗ xe của Nhà Chung Cư tại phần diện tích thuộc sở hữu chung được sử dụng làm bãi đỗ xe. Bên Mua phải trả phí trông giữ xe cho đơn vị cung ứng dịch vụ;  
*Be entitled to use 02 parking spaces (for bicycles and motorcycles) in the parking lot of the Apartment Building within the area of common ownership designated for parking. The Buyer must pay the parking fee to the service provider;*
- c) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại điểm h khoản 5.2 Điều 5 của Hợp Đồng này);



*Request the Seller to complete procedures for issuing a Certificate as per legal regulations (except in cases where the Buyer voluntarily performs this procedure as agreed in Point h of Clause 5.2 of Article 5 of this Contract);*

- d) Được toàn quyền sở hữu Căn Hộ sau khi hoàn tất nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng này và toàn quyền 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;

*Have full ownership rights over the Apartment after fulfilling payment obligations under this Contract and full rights to use and conduct transactions regarding the purchased Apartment as per legal regulations, while also being entitled to use infrastructure services provided directly by the service enterprise or through the Seller after receiving handover of the Apartment according to regulations on using infrastructure services provided by service companies;*

- e) Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã hoàn tất toàn bộ các nghĩa vụ thanh toán tiền mua Căn Hộ và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn Hộ mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật;

*Receive the Certificate after completing all payment obligations for purchasing the Apartment and related taxes, fees, and charges as agreed in this Contract and according to legal regulations;*

- f) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt;

*Request the Seller to complete construction of technical infrastructure and social infrastructure according to the content and schedule of the approved project;*

- g) Có quyền từ chối nhận bàn giao Căn Hộ nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại khoản 4.4 Điều 4 của Hợp Đồng này hoặc trong trường hợp diện tích sử dụng Căn Hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn 5 % so với diện tích sử dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Căn Hộ của Bên Mua đối với Bên Bán;

*Have the right to refuse to receive handover of the Apartment if the Seller has not completed construction and put into use infrastructure facilities serving essential residential needs of the Buyer as per agreements in Clause 4.4 of Article 4 of this Contract or if the actual usable area of the Apartment is smaller/larger than 5% compared to the usable area stated in this Contract. Refusing to accept handover of the Apartment in this case shall not be considered a violation of handover conditions by the Buyer towards 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 khi có đủ điều kiện thành lập Ban quản trị Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật;

*Request the Seller to organize the 1<sup>st</sup> General Meeting of the Apartment Building to establish a Management Board for the Apartment Building where the purchased Apartment is located when conditions for establishing a Management Board are met according to legal regulations;*

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

*Request assistance from the Seller for mortgage procedures for the purchased Apartment at a credit institution if the Buyer wishes to mortgage it;*

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

*Request that the Seller contribute maintenance fund for the Apartment Building as per agreements in this Contract.*

## **6.2. Nghĩa vụ của Bên Mua**

### ***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 theo thỏa thuận tại Điều 3 và Phụ lục 02 của Hợp Đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua Căn Hộ của Bên Bán;

*Pay in full and on time the Selling Price of the Apartment and Maintenance Fund for Common Ownership Areas of the Apartment Building as agreed in Article 3 and Annex 02 of this Contract, regardless of whether or not there is a payment notification from the Seller;*

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

*Receive the handover of the Apartment as agreed in this Contract;*

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

*From the date of receiving the handover of the Apartment, the Buyer shall be fully responsible for the purchased Apartment and shall independently maintain necessary insurance contracts against all risks and damages related to the Apartment, as well as civil liability insurance in accordance with legal regulations;*

- 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 đóng Phí quản lý và tuân thủ các quy định trong Nội quy Quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư;

*From the date of handover, even if the Buyer has not yet used the Apartment, it will be managed and maintained according to the Regulations on Management and Use of the Apartment Building, and the Buyer must pay management fees and comply with the provisions in these regulations;*

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

*Pay all taxes, fees, and charges as required by law that the Buyer must pay as agreed in Article 7 of this Contract;*

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

*Pay service fees such as electricity, water, cable television, satellite television, communication services, etc., and other taxes and fees arising from the Buyer's usage needs according to regulations;*

- g) Thanh toán Kinh Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư và các chi phí khác theo quy định tại khoản 11.5 Điều 11 và Phụ lục 02 của Hợp Đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn Hộ đã mua;

*Pay the Management and Operation Fees of the Apartment Building and other costs as stipulated in Clause 11.5 of Article 11, and Annex 02 of this Contract, even if the Buyer does not use the purchased Apartment;*

- h) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng Nhà Chung Cư theo quy định pháp luật và Nội quy Quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng này;

*Comply with regulations of the management regulations for using the Apartment Building according to legal regulations and attached Regulations on Management and Use of the Apartment Building;*

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

*Facilitate the Apartment Building managing and operating company in maintaining, managing and operating the Apartment Building;*

- j) Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

*Use the Apartment for residential purposes only as stipulated by Law on Housing and according to agreements in this Contract;*

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

*Pay penalties for contract violations and compensate damages to the Seller when violating agreements that require penalties or compensation as stipulated in this Contract or by decisions of competent State authorities;*

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

*Fulfill other obligations according to decisions of competent State authorities when violating regulations on managing and using the Apartment Building;*

- m) Cam kết đáp ứng đủ điều kiện để ký kết Hợp Đồng này và đủ điều kiện để sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật Việt Nam;

*Commit to meeting conditions for signing this Contract and being eligible for housing ownership under the laws of Vietnam;*

- n) Bên Mua tự chịu trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của Bên Thứ Ba bất kỳ đối với các Khoản tiền Bên Mua sử dụng để thanh toán theo Hợp đồng này và/hoặc các 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 và định đoạt Căn Hộ trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán;

*The Buyer shall be responsible for any disputes or claims from Third Parties regarding any amounts used by the Buyer for payments under this Contract and/or any actions related to signing and executing this Contract as well as during their use and disposal of the Apartment unless caused by fault of the Seller;*

- o) 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 lợi hợp pháp của Bên Bán 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;

*In case of disputes from Third Parties against the Buyer that harm the legitimate rights of the Seller, both the Buyer and Third Parties must jointly compensate for actual damages incurred by the Seller;*

- p) Cung cấp cho Bên Bán các tài liệu liên quan đến việc xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua phù hợp với quy định của pháp luật;

*Provide documents related to applying for a Certificate for the Buyer in accordance with legal regulations;*

- q) Nếu bản gốc Hợp Đồng, các Phụ lục, tài liệu thanh toán bị thất lạc, bị hỏng thì Bên Mua chỉ được Bên Bán cấp lại bản sao đối với những giấy tờ đó phù hợp với quy định của pháp luật để Bên Mua lưu giữ, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng. Nếu Bên Mua đưa ra thông tin không đúng thì Bên Mua tự chịu trách nhiệm trước các Cơ quan có thẩm quyền và những bên liên quan;

*If original copies of this Contract, annexes, or payment documents are lost or damaged, the Buyer may only receive a copy from the Seller for those documents in accordance with legal regulations to keep records and fulfill their rights and obligations under this Contract. If incorrect information is provided by the Buyer, they shall be responsible before competent authorities and related parties;*

- r) Không được điều chỉnh hay xây dựng, coi nới Căn Hộ mà không có sự đồng ý từ Bên Bán và Đơn Vị Quản Lý;

*Not adjust or construct/extend the Apartment without consent from both the Seller and Management Unit;*

- s) Tuân thủ các quy định của Hợp Đồng này và các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật có hiệu lực tại từng thời điểm.

*Comply with provisions of this Contract and other obligations according to applicable laws at each point in time.*

## **ĐIỀU 7. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHÍ, LỆ PHÍ LIÊN QUAN**

### **ARTICLE 7. TAXES AND RELATED FEES, CHARGES**

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

*The Buyer must pay the registration fee and any related taxes, fees, and charges required for the issuance of the Certificate as stipulated by law when the Seller processes the issuance of the Certificate for the Buyer and during the ownership and use of the Apartment from the date of handover.*

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

*The Buyer is responsible for paying taxes and any fees, charges, or costs (if any) as required by law when selling the purchased Apartment to another party.*

- 7.3. Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

*The Seller is responsible for fulfilling their financial obligations to the State as required by law.*

## **ĐIỀU 8. GIAO NHẬN CĂN HỘ**

### **ARTICLE 8. HANDOVER OF THE APARTMENT**

- 8.1. Điều kiện giao nhận Căn Hộ:

*Conditions for Handover of the Apartment:*

Việc bàn giao Căn Hộ giữa Bên Bán và Bên Mua sẽ được tiến hành trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày thỏa mãn các điều kiện sau:

*The handover of the Apartment between the Seller and the Buyer shall take place within 15 (fifteen) days from the date when the following conditions are met:*

- a) Bên Bán đã hoàn tất việc đầu tư xây dựng Căn Hộ theo quy định;

*The Seller has completed the investment and construction of the Apartment as required;*

- b) Bên Mua đã thanh toán đầy đủ cho Bên Bán các khoản tiền sau đây:

*The Buyer has fully paid the Seller the following amounts:*

- i) 95% (chín mươi lăm phần trăm) Giá Bán Căn Hộ và khoản thuế giá trị gia tăng tương ứng;

*95% (ninety-five percent) of the Selling Price of the Apartment and the corresponding value-added-tax;*

ii) 100% (một trăm phần trăm) Kinh Phí Bảo Trì;

*100% (one hundred percent) of the Maintenance Fund;*

iii) Toàn bộ các khoản tiền phạt do chậm thanh toán, tiền bồi thường thiệt hại mà Bên Mua chưa thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này (nếu có);

*All penalties for late payment and compensation for damages that the Buyer has not yet paid to the Seller under this Contract (if any);*

iv) Phí Quản Lý Vận Hành theo Phụ Lục 02 Hợp Đồng này.

*Management and Operation Fees as per Annex 02 of this Contract.*

8.2. Thời hạn bàn giao căn hộ

*Handover Deadline:*

a) Bên Bán dự kiến bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua vào Quý 02/2026 (“Ngày Bàn Giao Dự Kiến”).

*The Seller expects to hand over the Apartment to the Buyer in Quarter 2/2026 (“Estimated Handover Date”).*

b) Thời gian bàn giao Căn Hộ có thể sớm hơn hoặc chậm hơn 180 (một trăm tám mươi) ngày so với Ngày Bàn Giao Dự Kiến. Trong trường hợp có phát sinh thời gian tạm ngừng do Sự kiện bất khả kháng, phát sinh Ngày gia hạn theo quy định tại Hợp Đồng này hoặc quy định, điều chỉnh của pháp luật, thì thời gian này được cộng là ngày gia hạn bàn giao cho Bên Bán (“Ngày Bàn Giao Cam Kết”);

*The handover period may be earlier or later by up to 180 (one hundred eighty) days compared to the Estimated Handover Date. In case of temporary suspension due to force majeure events, an extension date will be added according to this Contract or legal regulations, which will be considered as a new “Committed Handover Date”;*

c) Việc chậm bàn giao Căn Hộ phải được Bên Bán có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Căn Hộ. Để tránh hiểu nhầm, thời gian gia hạn bàn giao Căn Hộ quy định tại Điểm b Khoản 8.2 không phải là trường hợp Bên Bán vi phạm Hợp Đồng và Bên Bán không bị áp dụng xử lý vi phạm, Bên Mua không được đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp Đồng này;

*Any delay in handing over the Apartment must be communicated in writing by the Seller to the Buyer with reasons for the delay. To avoid misunderstanding, the extension period for handing over stipulated in Point b, Clause 8.2 is not considered a breach of contract by the Seller, and the Seller will not face penalties; thus, the Buyer cannot unilaterally terminate this Contract;*

d) Trước ngày bàn giao Căn Hộ tối thiểu 15 (mười lăm) ngày, 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 15 (fifteen) days prior to the handover date, the Seller must send written notification to the Buyer regarding the time, location, and procedures for handing over the Apartment.*

8.3. Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu quy định tại Danh mục vật tư, thiết bị thỏa thuận theo Hợp Đồng này, trừ trường hợp quy định tại điểm d khoản 5.1 Điều 5 của Hợp Đồng này.

*The Apartment handed over to the Buyer must conform to the approved design and utilize equipment and materials specified in this Contract’s Material and Equipment List, except as provided in Point d of Clause 5.1 of this Contract.*

8.4. Vào ngày bàn giao Căn Hộ theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế, đo đạc diện tích Căn Hộ so với thỏa thuận trong Hợp Đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán ký vào biên bản bàn giao Căn Hộ.

*On the scheduled handover date, either the Buyer or their legally authorized representative must inspect the actual condition, measure the area of the Apartment*

*against what is agreed in this Contract, and sign a handover record with a representative from the Seller.*

Trong trường hợp Bên Mua không nhất trí về diện tích thực tế của Căn Hộ tại thời điểm bàn giao, thì Bên Bán sẽ đề nghị một đơn vị độc lập thực hiện đo đạc lại trong vòng 15 (mười lăm) ngày. Khi đó, mọi chi phí phát sinh sẽ do Bên Mua chịu.

*If there is disagreement regarding the actual area at handover, an independent unit will be requested to measure it again within 15 (fifteen) days, with all incurred costs borne by the Buyer.*

Trường hợp Giá Bán Căn Hộ điều chỉnh theo điểm b khoản 2.1 Điều 2 Hợp đồng này thì Các Bên có nghĩa vụ thanh toán giá trị phần chênh lệch cho nhau trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày ký Biên bản bàn giao và hoàn tất thủ tục điều chỉnh Giá Bán Căn Hộ. Quá thời hạn trên, nếu Các Bên không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì sẽ bị tính lãi suất 0,05%/ngày/số tiền chậm thanh toán tương ứng với thời gian chậm thanh toán.

*If there is an adjustment in Selling Price according to Point b of Clause 2.1 of this Contract, both parties must settle any price difference within 30 (thirty) days from signing the handover record and completing price adjustment procedures. After this period, if either party fails to pay or pays insufficiently, interest will be charged at 0.05% per day on overdue amounts corresponding to late payment duration.*

Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn 10 (mười) ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn Hộ mà không thông báo và/hoặc không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại điểm g khoản 6.1 Điều 6 của Hợp Đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn Hộ theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn Hộ theo Hợp Đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Căn Hộ; việc không tiếp nhận và/hoặc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ như vậy sẽ được xác định là Bên Mua vi phạm Hợp Đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại khoản 12.4 Điều 12 của Hợp Đồng này.

*If either the Buyer or their authorized representative fails to receive handover as notified by the Seller within 10 (ten) days or attends but does not accept handover without notice or valid reasons (except as agreed in Point g of Clause 6.1 of this Contract), then from that due date onward, it will be deemed that the Buyer has accepted and officially received handover according to actual conditions, and that all responsibilities for handing over have been fulfilled by the Seller. The Buyer cannot raise unreasonable excuses for refusing to accept handover; such refusal will be deemed a breach of contract by the Buyer and will be handled according to Clause 12.4 of Article 12 of this Contract.*

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

*From the moment both parties sign the handover record, the Buyer has full rights to use the Apartment and bears all responsibilities related to it, regardless of whether they have started using it or not.*

- 8.6. Nếu Bên Mua phát hiện Căn Hộ có một hoặc một số vật tư, trang thiết bị có khiếm khuyết, sai sót so với mô tả tại Hợp Đồng, Bên Mua có quyền ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp bằng văn bản, có xác nhận của đại diện Bên Bán hoặc trong trường hợp từ chối nhận bàn giao Căn Hộ thì ghi nhận trong văn bản đề nghị sửa chữa. Để làm rõ, các khiếm khuyết, sai sót nhỏ của Căn Hộ tại thời điểm bàn giao không ảnh hưởng tới việc sử dụng, sinh hoạt bình thường của Bên Mua (ví dụ: xước một vài điểm nhỏ ở cửa, sàn gỗ, tủ bếp,.. hoặc vài vết sứt cạnh gạch đá ốp lát, thiết bị đồ

rời, sai lệch nhỏ khi lắp đặt thiết bị, màu sắc gạch ốp lát, thiết bị vật tư sai khác, không đồng đều nhỏ...) không được xem là lý do hợp lý để Bên Mua từ chối nhận bàn giao Căn Hộ. Mọi khiếm khuyết, nếu có, sẽ được Bên Bán sửa chữa theo quy định và không phải là cơ sở để Bên Mua từ chối việc nhận bàn giao Căn hộ, trừ trường hợp các khiếm khuyết, sai sót ảnh hưởng nghiêm trọng dẫn đến hậu quả Bên Mua không thể sử dụng được Căn Hộ. Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót này trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày ký Biên bản bàn giao Căn hộ.

*If upon inspection, the Buyer discovers one or more materials or equipment are defective or inconsistent with descriptions in this Contract, they have the right to clearly state repair requests in writing, confirmed by a representative of the Seller. If refusing handover due to these issues, it should be noted in a repair request document. Minor defects that do not affect normal use (e.g., small scratches on doors, wooden floors, kitchen cabinets, slight chips on tiles, minor discrepancies in equipment installation, color mismatches of tiles and materials, etc.) are not valid reasons for refusing handover. Any defects, if present, will be repaired by the Seller as stipulated and shall not serve as grounds for the Buyer to refuse handover of the Apartment, except in cases where significant defects or inconsistencies result in the Buyer being unable to use the Apartment. The Seller is responsible for rectifying these defects and inconsistencies within 30 (thirty) days from the date of signing the Apartment handover minutes.*

Trường hợp Bên Bán không đồng ý với các yêu cầu sửa chữa, khắc phục của Bên Mua, Bên Bán phải có văn bản phản hồi thông báo về việc không đồng ý và phải có các căn cứ kèm theo. Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Bên Bán ra thông báo, Bên Mua phải gửi phản hồi bằng văn bản kèm theo căn cứ, chứng cứ tới Bên Bán nêu rõ các cơ sở để yêu cầu sửa chữa và Các Bên cùng xem xét, khắc phục. Nếu quá thời hạn 15 (mười lăm) ngày này mà Bên Mua không phản hồi thì xem như Bên Mua đồng ý với thông báo của Bên Bán.

*If the Seller disagrees with the repair requests of the Buyer, the Seller must provide a written response notifying the Buyer of their disagreement, along with supporting evidence. Within 15 (fifteen) days from the date the Seller issues this notification, the Buyer must send a written response including their basis and evidence for requesting repairs to the Seller, so that both parties can review and address the issues together. If the Buyer fails to respond within this 15-day period, it will be considered that the Buyer agrees with the Seller's notification.*

- 8.7. Việc bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo Điều này không được hiểu là việc chuyển giao quyền sở hữu Căn Hộ từ Bên Bán sang Bên Mua, trừ trường hợp Bên Mua đã hoàn tất thanh toán Giá Bán Căn Hộ và các nghĩa vụ khác quy định theo Hợp Đồng.

*The handover of the Apartment as per this Article does not imply transfer of ownership rights from the Seller to the Buyer unless all payments for Selling Price and other obligations under this Contract have been fulfilled by the Buyer.*

## **ĐIỀU 9. BẢO HÀNH NHÀ Ở**

### **ARTICLE 9. HOUSING WARRANTY**

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

*The Seller is responsible for providing a warranty for the sold Apartment in accordance with the provisions outlined in the Contract and relevant housing laws, as well as other applicable legal regulations and amendments issued by the State at any given time.*

- 9.2. Khi bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 bản sao giấy tờ hoặc biên bản về nghiệm thu đưa công trình Nhà Chung Cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các bên xác định thời điểm bảo hành Căn Hộ.

*Upon handing over the Apartment to the Buyer, the Seller must notify and provide the Buyer with one copy of the documentation or minutes regarding the acceptance of the Apartment for use, as stipulated by construction law, to establish the warranty commencement date for the Apartment.*

- 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 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 nhà ở có bảo hành của Nhà sản xuất, Nhà phân phối thì Bên Bán thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn quy định của Nhà sản xuất, Nhà phân phối, cung cấp sản phẩm.

*The contents of the Housing Warranty include: repairs and rectification of damages to structural elements such as frames, columns, beams, floors, walls, ceilings, roofs, terraces, staircases, as well as finishes, electrical supply systems for domestic use and lighting, water tanks and domestic water supply systems, septic tanks, and wastewater drainage systems. This also covers issues related to tilting, settling, cracking, or subsidence of the housing. For other fixtures associated with the housing that are covered by warranties from manufacturers or distributors, the Seller shall carry out warranty repairs or replacements according to the terms specified by the manufacturer or distributor.*

Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành Căn Hộ bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các trang thiết bị cùng loại có chất lượng tương đương. 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 obligated to fulfill warranty obligations for the Apartment by replacing or repairing defective points or substituting with equivalent quality equipment. Warranty repairs or replacements may only be performed by the Seller or a party authorized by the Seller.*

- 9.4. Bên mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên bán ngay khi phát hiện nhà ở có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành và phải tạo mọi điều kiện thuận lợi để Bên Bán/đại diện của Bên Bán thực hiện trách nhiệm bảo hành. Nếu Bên Mua không tuân thủ điều kiện bảo hành hoặc không tạo điều kiện cho Bên Bán thực hiện việc bảo hành khi Bên Bán đã thông báo cho Bên Mua 03 lần, thì việc bảo hành sẽ bị mất hiệu lực toàn phần hoặc từng phần tùy theo mức độ vi phạm của Bên Mua, đồng thời tùy theo mức độ mà Bên Mua sẽ chịu toàn bộ hoặc một phần mọi chi phí cho việc sửa chữa, thay thế và khắc phục các hư hỏng và tổn thất phát sinh do vi phạm này.

*The Buyer must promptly notify the Seller in writing as soon as any defects covered by the warranty are discovered and must facilitate the Seller or the Seller's representative in fulfilling warranty obligations. If the Buyer fails to comply with warranty conditions or does not allow the Seller to carry out warranty work after three notifications from the Seller, the warranty will become entirely or partially void, depending on the severity of the Buyer's violation. Consequently, the Buyer may be liable for all or part of the costs associated with repairs, replacements, and damages arising from this breach.*

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 các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên Mua, những người cư ngụ và những người sử dụng Căn Hộ phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện Bảo Hành Nhà Ở. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà không có lý do chính đáng (như điều kiện thi công khó khăn do tình hình mưa, bão kéo dài, quyết định giãn cách xã hội của cơ quan nhà nước,...) gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.



*Within twenty (20) days from receiving notice from the Buyer, the Seller is required to perform warranty repairs in accordance with the agreement and legal provisions. The Buyer, residents, and users of the Apartment must facilitate the Seller in executing the Housing Warranty. If the Seller delays warranty performance without valid reasons (such as adverse weather conditions like prolonged rain or storms, government-imposed social distancing measures, etc.) that cause damage to the Buyer, they shall be liable for compensating the Buyer for actual damages incurred.*

Trong thời gian tiến hành công việc bảo hành, các nhân viên của Bên Bán hoặc các đại diện của Bên Bán hoặc các công ty dịch vụ chuyên nghiệp được thuê mượn sẽ nỗ lực giảm thiểu mọi bất tiện có thể gây ra cho Bên Mua, những người cư ngụ và những người sử dụng Căn Hộ sẽ nỗ lực không gây ra thêm bất kỳ hư hỏng nào cho Căn Hộ và cho tài sản của họ trong Căn Hộ trừ khi những hư hỏng thêm đó là tuyệt đối cần thiết để hoàn tất công việc bảo hành. Hư hỏng thêm sẽ được khắc phục với chi phí của Bên Bán, Ban Quản trị Nhà Chung Cư hoặc công ty dịch vụ ngoại trừ trong trường hợp vi phạm gây ra bởi Bên Mua, những người cư ngụ và những người sử dụng Căn Hộ.

*During warranty work, employees of the Seller or their representatives, or hired professional service companies will make efforts to minimize any inconvenience caused to the Buyer, residents, and users of the Apartment. They will also strive to prevent any additional damage to the Apartment and its contents unless such additional damage is absolutely necessary to complete the warranty work. Any additional damage will be rectified at the expense of the Seller, the Management Board of the Apartment Building, or service companies unless caused by violations from the Buyer, residents, or users of the Apartment.*

- 9.5. Căn Hộ được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn theo quy định của pháp luật về xây dựng. Thời gian Bảo Hành Nhà Ở là 60 tháng được tính từ thời điểm hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng.

*The Apartment is under warranty from the completion of construction and acceptance for use, with duration as stipulated by construction law. The warranty period for the Housing is sixty (60) months, calculated from the date of completion and acceptance of the project for use.*

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

*The Seller shall not be obligated to provide warranty services for the Apartment in the following circumstances:*

- a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;  
*Normal wear and tear;*
- b) Trường hợp tổn thất và hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;  
*Loss or damage caused by the Buyer or any users or Third Parties;*
- c) Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;  
*Damage resulting from force majeure events;*
- d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 9.5 Điều 9 này;  
*Expiration of the warranty period as specified in Clause 9.5 of this Article;*
- e) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 9.3 Điều 9 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;

*Situations not covered under the warranty provisions outlined in Clause 9.3 of this Article, including equipment or components installed or repaired by the Buyer without the Seller's consent.*

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

*After the expiration of the warranty period as stipulated in Clause 9.5 of this Article, responsibility for repairing any damages to the Apartment shall fall to the Buyer. Maintenance of Common Ownership of the Apartment Building shall be conducted in accordance with applicable housing laws.*

## **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 để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng. Việc tổ chức tín dụng chấp thuận, chấp thuận một phần hoặc từ chối cho Bên Mua vay là do tổ chức tín dụng tự quyết định phù hợp với quy định pháp luật và Bên Bán không chịu trách nhiệm đối với quyết định của tổ chức tín dụng liên quan giao dịch thế chấp này. Trong bất kỳ trường hợp nào, các bên hiểu và thống nhất rằng quyết định của Ngân hàng không phải là căn cứ, cơ sở để Bên Mua chậm thanh toán cho Bên Bán theo tiến độ thanh toán quy định tại Khoản 3.3 Điều 3 của Hợp đồng này và các phụ lục đính kèm.

*In the event that the Buyer wishes to mortgage the purchased Apartment to a credit institution operating in Vietnam before receiving the Certificate, the Buyer must provide prior written notice to the Seller so that both parties can complete the necessary procedures as required by the credit institution. The decision to approve, partially approve, or deny the loan application by the credit institution is at its sole discretion in accordance with legal regulations, and the Seller shall not be held responsible for the credit institution's decision regarding this mortgage transaction. In any case, both parties understand and agree that the Bank's decision shall not serve as grounds for the Buyer to delay payments to the Seller as stipulated in Clause 3.3 of Article 3 of this Contract and its attached annexes.*

- 10.2. Trong trường hợp Bên Mua chưa nhận bàn giao Căn Hộ từ Bên Bán mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng quy định về điều kiện, thủ tục và các quy định liên quan về chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Bên Bán không được thu thêm bất kỳ một khoản phí chuyển nhượng Hợp Đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Mua.

*If the Buyer has not yet received the Apartment from the Seller but wishes to transfer this Contract to a Third Party, both parties must comply with legal provisions regarding conditions, procedures, and regulations related to contract transfers as stipulated by real estate business laws. The Seller shall not charge any additional fees for confirming the transfer of the Contract for the Buyer.*

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

*Both parties agree that the Buyer may only transfer the sales contract to a Third Party if the following conditions are met:*

- a) Căn Hộ mua bán không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của Cơ quan nhà nước hoặc không có tranh chấp với Bên Thứ Ba, trừ trường hợp được Tổ chức tín dụng thế chấp đồng ý bằng văn bản để Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Thứ Ba;

*The purchased Apartment is not currently mortgaged with a credit institution, is not subject to transfer restrictions imposed by Governmental authorities, and is not in*

*dispute with any Third Party, unless prior written consent is obtained from the credit institution allowing the Buyer to transfer the contract to the Third Party;*

- b) Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến Căn Hộ đã mua đúng theo tiến độ thanh toán quy định tại Phụ lục 02 cho Bên Bán và các khoản phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại (nếu có) theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

*The Buyer has fulfilled all payment obligations due related to the purchased Apartment in accordance with the payment schedule specified in Annex 02 to the Seller and any penalties or compensations for damages (if applicable) as agreed in this Contract;*

- c) Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam, đủ điều kiện nhận chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp Đồng và cam kết tuân thủ các quy định trong Hợp Đồng này;

*The party receiving the contract transfer must meet the qualifications to purchase and own housing in Vietnam, must be eligible to receive the contract transfer according to the laws of Vietnam at the time of receiving the contract, and must commit to comply with the provisions of this Contract;*

- d) Thuộc diện chưa nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận;

*The party has not submitted an application to the competent authority for a Certificate;*

- e) 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 party receiving the contract transfer must commit to adhere to the agreements made between the Seller and the Buyer in this Contract;*

- f) Bên Mua cam kết phải chịu trách nhiệm kê khai, thanh/quyết toán mọi khoản thuế, phí và chi phí khác với các cơ quan, tổ chức khác theo quy định của pháp luật (nếu có) liên quan đến việc chuyển giao, chuyển nhượng Hợp Đồng.

*The Buyer commits to be responsible for declaring, paying, or settling any taxes, fees, and other costs with relevant authorities or organizations as required by law (if applicable) related to the transfer of the Contract.*

- 10.4. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 10.1 và khoản 10.2 Điều này, 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 trong Nội Quy Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng này.

*In both cases mentioned in clauses 10.1 and 10.2 of this Article, the party receiving the transfer of the Apartment Sales Contract shall enjoy the rights and must fulfill the obligations of the Buyer as stipulated in this Contract and in the attached Regulations on Management and Use of the Apartment Building*

- 10.5. Mọi khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán tính đến thời điểm hoàn tất việc chuyển nhượng sẽ không được hoàn lại mà sẽ được kết chuyển cho Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng. Theo đó mọi quyền lợi, trách nhiệm và nghĩa vụ của Bên Mua sẽ chuyển sang cho Bên nhận chuyển nhượng kể từ ngày Bên Bán ký xác nhận vào Văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng.

*All payments made by the Buyer to the Seller up to the point of completing the transfer shall not be refunded but will be transferred to the party receiving the contract transfer. Consequently, all rights, responsibilities, and obligations of the Buyer will be transferred to the Transferee from the date the Seller signs to confirm the Contract transfer document.*

- 10.6. Bên Bán xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng khi đáp ứng đủ điều kiện tại Khoản 10.2 và 10.3 Điều này và Bên Mua cung cấp cho Bên Bán đủ các giấy tờ sau:

*The Seller shall confirm the transfer of the Contract when the conditions specified in clauses 10.2 and 10.3 of this Article are met, and the Buyer provides the Seller with the following documents:*

- a) 07 (bảy) bản chính Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng;  
*Seven (7) original copies of the contract transfer document;*
- b) Bản chính Hợp Đồng và Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng trước đó (nếu có);  
*The original sales contract and any previous contract transfer documents (if applicable);*
- c) Bản chính chứng từ nộp thuế thu nhập cá nhân hoặc giấy tờ xác nhận được miễn thuế thu nhập cá nhân do cơ quan có thẩm quyền cấp;  
*The original tax payment receipt for personal income tax or documentation confirming exemption from personal income tax issued by a competent authority;*
- d) Bản chính hóa đơn thuế GTGT, phiếu thu Bên Bán đã xuất cho Bên Mua;  
*The original value-added tax invoice and receipt issued by the Seller to the Buyer;*
- e) Bản sao y chứng thực giấy tờ chứng thực cá nhân hoặc Giấy Chứng Nhận đăng ký doanh nghiệp (nếu là tổ chức);  
*A certified copy of personal identification documents or the Certificate of Enterprise Registration (applied for organization);*
- f) Bản chính Biên bản bàn giao Căn Hộ (nếu có);  
*The original handover minutes of the Apartment (if available);*
- g) Giấy tờ khác nếu có tùy theo quy định pháp luật tại từng thời điểm.  
*Any other documents as required by law at that time.*

- 10.7. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ khoản thuế, phí, lệ phí và các loại chi phí khác liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp Đồng giữa Bên Mua và Bên nhận chuyển nhượng.

*The Seller shall not be responsible for any taxes, fees, or other costs related to the transfer of the contract between the Buyer and the Transferee.*

- 10.8. Trong trường hợp Hợp Đồng/Căn Hộ trở thành di sản thừa kế, người được hưởng di sản phải xuất trình với Bên Bán văn bản thỏa thuận về việc phân chia di sản thừa kế ghi nhận Hợp Đồng/Căn Hộ là di sản đã được khai nhận/phân chia hợp pháp hoặc tài liệu pháp lý khác có giá trị tương đương và làm thủ tục chuyển giao, chuyển nhượng Hợp Đồng/Căn Hộ phù hợp với các quy định của pháp luật và Hợp Đồng này. Các văn bản, tài liệu pháp lý trên phải được các cơ quan Nhà nước/tổ chức có thẩm quyền xác nhận hoặc có quyết định công nhận.

*In the event that the Contract/Apartment becomes part of an inheritance, the heir must present to the Seller a written agreement regarding the division of the inherited assets that acknowledges the Contract/Apartment as legally declared or divided property, or other legal documentation of equivalent value, and complete the transfer procedures in accordance with legal regulations and this Contract. The aforementioned documents must be verified or recognized by competent State authorities/organizations.*

## **ĐIỀU 11. PHẦN SỞ HỮU RIÊNG, PHẦN SỞ HỮU CHUNG VÀ VIỆC SỬ DỤNG CĂN HỘ TRONG NHÀ CHUNG CƯ**

### **ARTICLE 11. PRIVATE OWNERSHIP, COMMON OWNERSHIP, AND USE OF THE APARTMENT IN THE APARTMENT BUILDING**

- 11.1. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích Căn Hộ đã mua và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ được liệt kê tại Phụ lục 01 Hợp Đồng này; có quyền sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong Nhà Chung Cư quy định tại khoản 11.3 Điều này.

*The Buyer has the right to private ownership of the area of the purchased Apartment and the technical equipment used exclusively associated with the Apartment as listed in Annex 01 of this Contract. The Buyer also has ownership rights and usage rights regarding the shared areas and equipment within the Apartment Building as stipulated in Clause 11.3 of this Article.*

11.2. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán bao gồm:

*The areas and technical equipment that are privately owned by the Seller include:*

- a) Các Căn Hộ khác mà Bên Bán chưa bán hoặc không bán;  
*Other apartments that the Seller has not sold or does not intend to sell;*
- b) Toàn bộ phần diện tích tầng hầm sau khi đã trừ phần diện tích để xe (xe máy, xe đạp) và hộp kỹ thuật theo quy định tại Điểm b Khoản 11.3 Điều 11 này được Bên Bán bố trí phù hợp với thiết kế được phê duyệt;

*The entire area of the basement after deducting the space allocated for parking (motorcycles, bicycles) and technical boxes as specified in Clause 11.3 of this Article, which the Seller has arranged in accordance with the approved design;*

- c) Toàn bộ diện tích của Nhà Chung Cư cho mục đích kinh doanh, thương mại, dịch vụ (bao gồm nhưng không giới hạn: trường mầm non, shophouse,...) theo thiết kế được phê duyệt;  
*The entire area of the Apartment Building designated for business, commercial, and service purposes (including but not limited to: kindergartens, shop houses, etc.) according to the approved design;*

- d) Hệ thống trang thiết bị sử dụng riêng, nội thất sử dụng riêng gắn liền với các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán như quy định trên. Đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng này, Bên Bán được quyền sử dụng và kinh doanh theo quy định của pháp luật.

*The technical equipment and furnishings used exclusively that are attached to the areas privately owned by the Seller as specified above. For these privately owned areas, the Seller has the right to use and conduct business in accordance with legal regulations.*

11.3. Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của Dự án bao gồm:

*The areas and equipment that are classified as common ownership and shared use within the Project include:*

- a) Phần diện tích còn lại của Nhà Chung Cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại Khoản 11.1 và Khoản 11.2 Điều này như: khu vực sinh hoạt cộng đồng của Nhà Chung Cư, hồ (bể) bơi, sân vườn cảnh quan tiện ích chung;

*The remaining area of the Apartment Building outside of the privately owned areas specified in clauses 11.1 and 11.2, such as community living spaces of the Apartment Building, swimming pools, and common landscaped gardens;*

- b) Nơi để xe (xe đạp, xe máy) cho các chủ sở hữu Nhà Chung Cư được bố trí tại nơi để xe theo quy định;

*Parking spaces (for bicycles and motorcycles) designated for the owners of the Apartment Building, arranged in accordance with regulations;*

- c) 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, ống xả rác, 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 hỏa và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu Nhà Chung Cư;

*The space and structural systems, as well as technical equipment used in common areas of the Apartment Building, which include frames, columns, load-bearing walls, external walls of the building, partition walls between apartments, floors, roofs, terraces, hallways, staircases, elevators, emergency exits, garbage disposal pipes, technical boxes,*

*electrical supply systems, water supply systems, communication systems, broadcasting systems, television systems, drainage systems, septic tanks, lightning rods, fire protection systems, and other components not classified as private ownership of the Apartment Building owners;*

- d) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với Nhà Chung Cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho Chủ đầu tư quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt;

*External technical infrastructure connected to the Apartment Building, except for infrastructure intended for public use or required to be handed over to the State or managed by the Investor according to the approved project content;*

- e) 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 ở được phê duyệt.

*Public facilities within the vicinity of the Apartment Building that are not constructed for business purposes or required to be handed over to the State according to the approved project content, including common yards, flower gardens, parks, and other structures specified in the content of the approved housing construction project.*

- 11.4. Đối với phần không gian và các công trình, hệ thống thuộc hạng mục sở hữu chung tại Khoản 11.3 nêu trên, 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, Bên Bán được quyền sử dụng, quản lý theo thỏa thuận giữa Bên Bán và Bên Mua.

*For the spaces and facilities classified as common ownership in Clause 11.3 above, from the time the Seller hands over the Apartment to the Buyer in accordance with Article 8 of this Contract until the Management Board of the Apartment Building is established, the Seller retains the right to use and manage these areas as per the agreement between the Seller and the Buyer.*

- 11.5. Hai bên nhất trí thỏa thuận mức Kinh Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư như sau:

*Both parties agree on the management operation costs of the Apartment Building as follows:*

- a) Tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này đến thời điểm Ban quản trị Nhà Chung Cư được thành lập được quy định tại Điều 3 Phụ lục 02 của Hợp Đồng này.

*From the time the Seller hands over the Apartment to the Buyer in accordance with Article 8 of this Contract until the establishment of the Management Board of the Apartment Building, as specified in Article 3 of Annex 02 of this Contract.*

- b) Sau khi Ban quản trị Nhà Chung Cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức kinh phí và việc đóng phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư sẽ do Hội nghị Nhà Chung Cư quyết định và do Ban quản trị Nhà Chung Cư thỏa thuận với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư.

*After the establishment of the Management Board of the Apartment Building, the scope of work, services, cost levels, and management fees will be determined by the Apartment Building Conference and agreed upon by the Management Board with the Apartment Building Management and Operation Unit.*

- c) Kinh Phí Quản Lý Vận Hành được sử dụng để thực hiện các công việc, Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư như: điều khiển và duy trì hoạt động của hệ thống trang thiết bị thuộc phần sở hữu chung hoặc sử dụng chung trong Nhà Chung Cư, bảo vệ, vệ sinh, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác đảm bảo cho Nhà Chung Cư hoạt động bình thường. Cụ thể:

*Management and Operation Fees will be used to perform tasks and services related to managing and operating the Apartment Building, such as controlling and maintaining the operation of common or shared equipment within the Apartment Building, security, cleaning, waste collection, gardening, pest control, and other services necessary for the normal operation of the Apartment Building. Specifically:*

- i) Chi phí sử dụng năng lượng, nguyên, nhiên, vật liệu và các chi phí khác (nếu có) để phục vụ công tác vận hành Nhà Chung Cư (bao gồm thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hệ thống điện chiếu sáng công cộng và các trang thiết bị khác thuộc sở hữu chung của Nhà Chung Cư);

*Costs for energy use, materials, and other expenses (if any) related to operating the Apartment Building (including elevators, water pumps, backup generators, technical infrastructure systems, public lighting systems, and other common equipment);*

- ii) Chi phí nhân công điều khiển và duy trì hoạt động của hệ thống trang thiết bị Nhà Chung Cư (bao gồm thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các trang thiết bị khác thuộc sở hữu chung của Nhà Chung Cư);

*Labor costs for operating and maintaining the equipment systems in the Apartment Building (including elevators, water pumps, backup generators, technical infrastructure systems, and other common equipment);*

- iii) Chi phí cho các dịch vụ trong Nhà Chung Cư như bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, chăm sóc cây cảnh, diệt côn trùng;

*Costs for services within the Apartment Building such as security, environmental cleaning, waste collection, gardening;*

- iv) Chi phí văn phòng phẩm, bàn ghế, phòng làm việc, chi phí điện, nước sinh hoạt tại văn phòng và một số chi phí khác của Đơn vị quản lý Nhà Chung Cư;

*Office supplies costs, furniture expenses, office space costs, utility expenses at the office, and other costs incurred by the Management Unit of the Apartment Building;*

- v) Thuế giá trị gia tăng: theo quy định hiện hành của nhà nước;

*Value-added tax: as per current government regulations;*

- vi) Chi phí khác cho Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư.

*Other costs for services related to managing and operating the Apartment Building.*

## **ĐIỀU 12. TRÁCH NHIỆM CỦA HAI BÊN VÀ VIỆC XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG**

### **ARTICLE 12. RESPONSIBILITIES OF BOTH PARTIES AND HANDLING CONTRACT VIOLATIONS**

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

*Both parties agree on the forms and methods for addressing violations when the Buyer delays payment for the Apartment as follows:*

- a) Nếu quá 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua Căn Hộ theo quy định tại Phụ lục 02 Hợp Đồng này mà Bên Mua không thực hiện thanh toán thì sẽ bị tính lãi suất phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán là: 0,05%/ngày/số tiền chậm thanh toán. Thời điểm tính lãi suất phạt chậm thanh toán được tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày Bên Mua hoàn thành nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán.

*If the Buyer fails to make the payment within fifteen (15) days from the due date specified in Annex 02 of this Contract, a late payment interest of 0.05% per day on the overdue*

*amount will be applied. The late payment interest will be calculated from the due date until the Buyer fulfills their payment obligation to the Seller.*

- b) Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo quy định tại Phụ lục 02 Hợp Đồng này vượt quá 60 (sáu mươi) ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng này. Khi đó, Bên Bán phải thông báo cho Bên Mua được biết về việc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này.

*If the total duration of the Buyer's delayed payments for all installments specified in Annex 02 exceeds sixty (60) days, the Seller has the right to unilaterally terminate this Contract as per the provisions in Article 15 of this Contract. In this case, the Seller must notify the Buyer about the unilateral termination of this Contract.*

Trong trường hợp này Bên Bán được quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này và quyết định giao dịch hoặc bán Căn Hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi suất) sau khi đã khấu trừ:

*In such an event, the Seller is entitled to unilaterally terminate this Contract and decide to sell or transfer the Apartment to another customer without needing the Buyer's consent. The Seller will refund the amounts paid by the Buyer (excluding interest) after deducting:*

- i) Tiền phạt do Bên Mua vi phạm Hợp Đồng tương đương 30% Giá Bán Căn Hộ (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng); và

*A penalty fee for breach of contract by the Buyer equivalent to 30% of the Selling Price of the Apartment (excluding value-added tax); and*

- ii) Tiền lãi chậm thanh toán, tiền bồi thường toàn bộ thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Bán (nếu có).

*Any late payment interest, as well as compensation for all actual damages incurred by the Seller (if any).*

Toàn bộ số tiền sau khi xử lý sẽ được Bên Bán hoàn trả cho Bên Mua sau khi các bên hoàn tất các thủ tục thanh lý (chấm dứt) Hợp Đồng theo Biên bản thanh lý các bên ký kết.

*The total amount after processing will be refunded to the Buyer after both parties complete the liquidation procedures (termination) of the Contract as documented in a liquidation record signed by both parties.*

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

*The Parties agree on the form and manner of addressing violations when the Seller delays the handover of the Apartment to the Buyer as follows:*

- a) Nếu Bên Mua đã thanh toán tiền mua Căn Hộ, tiền phạt chậm thanh toán và các nghĩa vụ thanh toán khác theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp Đồng này hoặc đã khắc phục hoàn toàn vi phạm Hợp đồng nhưng quá thời hạn 10 (mười) ngày, kể từ ngày Bên Bán phải bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại Khoản 8.2 Điều 8 của Hợp Đồng này (**“Ngày quá hạn bàn giao”**) mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền lãi là 0,05%/ngày/ trên tổng số tiền mua Căn Hộ mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (không bao gồm thuế giá trị gia tăng, tiền lãi chậm thanh toán, phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại của Bên Mua, nếu có), tính từ Ngày quá hạn bàn giao hoặc từ ngày Bên Mua đã hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán, tùy theo thời điểm nào đến sau đến ngày bàn giao thực tế theo Thông báo của Bên Bán.

*If the Buyer has paid for the Apartment, late payment penalties, and other payment obligations according to the schedule agreed in this Contract, or has fully remedied any breaches of the contract but exceeds 10 (ten) days from the date the Seller is obliged to hand over the Apartment as agreed in Clause 8.2 of Article 8 of this Contract (**“Overdue***



*Handover Date”), and the Seller has still not delivered the Apartment to the Buyer, then the Seller must pay the Buyer interest at a rate of 0.05% per day on the total amount paid by the Buyer for the Apartment (excluding value-added tax, late payment interest, penalties for breach, and any damages owed by the Buyer, if applicable), calculated from the Overdue Handover Date or from the date when the Buyer has fulfilled all payment obligations, whichever occurs later until the actual handover date as notified by the Seller.*

- b) Trường hợp Bên Mua đã thanh toán đầy đủ tiền mua Căn Hộ, tiền phạt chậm thanh toán và các nghĩa vụ thanh toán khác theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp Đồng này và đã quá 60 (sáu mươi) ngày kể từ Ngày quá hạn bàn giao nêu trên mà Bên Mua vẫn chưa nhận được Thông báo bàn giao từ Bên Bán, Bên Mua có quyền quyết định chấm dứt thực hiện Hợp Đồng theo quy định tại điểm này. Khi Bên Mua quyết định chấm dứt thực hiện Hợp đồng theo trường hợp này, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không bao gồm các khoản tiền lãi do Bên Mua chậm thanh toán, tiền bồi thường thiệt hại (nếu có) và các chi phí đã thanh toán khác) và thanh toán thêm cho Bên Mua:

*In cases where the Buyer has fully paid for the Apartment, late payment penalties, and other payment obligations according to this Contract and it has been more than 60 (sixty) days since the aforementioned Overdue Handover Date without receiving a handover notification from the Seller, the Buyer has the right to decide to terminate this Contract according to this provision. When the Buyer decides to terminate this Contract under this circumstance, the Seller must refund all amounts that the Buyer has paid (excluding any late payment interest owed by the Buyer, damages (if any), and other payments already made) and additionally pay to the Buyer:*

- i) Khoản tiền lãi chậm bàn giao tính từ ngày Ngày quá hạn bàn giao hoặc từ ngày Bên Mua đã hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán (tùy theo thời điểm nào đến sau) đến thời điểm Bên Mua thông báo chấm dứt Hợp đồng.

*The amount of interest for delayed handover calculated from either the Overdue Handover Date or from when the Buyer has completed their payment obligations (whichever occurs later) until the time when the Buyer notifies termination of this Contract.*

- ii) Khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng là 30% Giá Bán Căn Hộ (không bao gồm thuế giá trị gia tăng và Kinh phí bảo trì).

*A penalty for breach of contract amounting to 30% of the Selling Price of the Apartment (excluding value-added tax and maintenance funds).*

Toàn bộ số tiền nêu trên sẽ được Bên Bán hoàn trả hoặc thanh toán cho Bên Mua trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Mua và Bên Bán hoàn tất các thủ tục thanh lý (chấm dứt) Hợp Đồng.

*All amounts mentioned above shall be refunded or paid by the Seller to the Buyer within 30 (thirty) days from when both Parties complete liquidation procedures (termination) of this Contract.*

- 12.3. Trường hợp Bên Bán đã hoàn tất thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua tại Cơ quan Nhà nước và đã gửi thông báo yêu cầu Bên Mua hoàn tất việc thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng này và các khoản phát sinh nếu có (tiền phạt chậm thanh toán, lệ phí trước bạ, lệ phí thẩm định, phí cấp Giấy Chứng Nhận hoặc các khoản tiền khác mà theo quy định của pháp luật thuộc trách nhiệm thanh toán của Bên Mua hoặc số tiền Bên Bán phải chi trả trước cho Bên Mua khi làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận) mà Bên Mua không thanh toán, thanh toán không đầy đủ thì Bên Bán được quyền yêu cầu Bên Mua thanh toán tiền phạt do trì hoãn việc thực hiện các nghĩa vụ với mức lãi suất 0,05%/ngày/số tiền phải thanh toán tương ứng với thời gian trì hoãn. Số tiền này Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán trước khi yêu cầu Bên Bán bàn giao Giấy Chứng Nhận.

*In the event that the Seller has completed the procedures for issuing the Certificate to the Buyer at the State authority and has sent a notification requesting the Buyer to complete the payment as stipulated in this Contract and any additional fees, if applicable (including late payment penalties, registration fees, appraisal fees, fees for issuing the Certificate, or any other amounts that are legally the responsibility of the Buyer, or amounts that the Seller must pay on behalf of the Buyer when processing the Certificate), and the Buyer fails to make payment or makes insufficient payment, then the Seller has the right to demand that the Buyer pay a penalty for delaying their obligations at an interest rate of 0.05% per day on the corresponding amount due for each day of delay. This amount must be paid by the Buyer to the Seller before requesting the Seller to hand over the Certificate.*

- 12.4. Trường hợp đến hạn bàn giao Căn Hộ/Giấy Chứng Nhận theo thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nhận bàn giao thì xử lý như sau:

*If the deadline for handing over the Apartment/Certificate as notified by the Seller arrives and the Buyer does not accept the handover, the following provisions shall apply:*

- a) Nếu quá 10 (mười) ngày mà Bên Mua chậm nhận bàn giao thì Bên Mua sẽ phải thanh toán cho Bên Bán số tiền tương ứng là 500.000 đồng (năm trăm nghìn đồng) cho mỗi ngày Bên Mua chậm nhận bàn giao được tính từ ngày quá hạn bàn giao được ấn định trong thông báo của Bên Bán cho đến ngày thực tế Bên Mua nhận bàn giao thực tế.

*If the Buyer delays acceptance of the handover for more than 10 (ten) days, the Buyer shall pay the Seller a penalty of VND 500,000 (five hundred thousand Vietnamese dong) for each day of delay, calculated from the day after the established handover deadline in the Seller's notification until the actual day the Buyer receives the handover.*

Trong trường hợp này, Ngày nhận bàn giao căn hộ vẫn được xác định là ngày đến hạn theo thông báo của Bên Bán.

*In this case, the date of handover shall still be considered as the date specified in the Seller's notification.*

Đồng thời, Bên Mua có trách nhiệm hoàn tất toàn bộ giấy tờ và cung cấp cho Bên Bán theo thông báo của Bên Bán để thực hiện cấp Giấy Chứng Nhận. Trong trường hợp này, nếu Bên Mua không thực hiện theo thông báo thì Bên Mua có trách nhiệm tự thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận.

*Additionally, the Buyer is responsible for completing all paperwork and providing it to the Seller as per the Seller's notification to facilitate the issuance of the Certificate. If the Buyer fails to comply with this notification, they must independently carry out the procedures for obtaining the Certificate.*

- b) Nếu quá 60 (sáu mươi) ngày mà Bên Mua vẫn không nhận bàn giao thì Bên Bán có quyền áp dụng việc đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng theo quy định tại Điểm b Khoản 15.1 Điều 15 Hợp Đồng này hoặc tùy theo quyết định khác của Bên Bán.

*If more than 60 (sixty) days pass without the Buyer accepting the handover, the Seller has the right to unilaterally terminate this Contract in accordance with Point b of Clause 15.1 of Article 15 of this Contract or take another decision at their discretion.*

Để làm rõ, việc không nhận bàn giao của Bên Mua dẫn đến việc không thể hoàn tất nghĩa vụ thanh toán Giá Bán Căn Hộ và các nghĩa vụ tài chính khác cho Bên Bán thì được xem là Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán và Bên Bán có quyền chấm dứt Hợp đồng theo điểm b khoản 15.1 Điều 15 Hợp Đồng này.

*To clarify, if the Buyer's failure to accept handover prevents them from fulfilling their payment obligations for the Selling Price of the Apartment and other financial obligations to the Seller, it will be considered a breach of payment obligations by the Buyer, and the Seller has the right to terminate this Contract under Point b of Clause 15.1 of Article 15 of this Contract.*

### **ĐIỀU 13. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN**

#### **ARTICLE 13. COMMITMENTS OF THE PARTIES**

##### **13.1. Bên Bán cam kết:**

*Commitments of the Seller:*

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

*The Apartment specified in Article 2 of this Contract is not subject to any prior sale to another party and is not prohibited from sale under applicable law;*

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

*The Apartment specified in Article 2 of this Contract has been constructed in accordance with the approved planning, design, and drawings provided to the Buyer, ensuring quality and compliance with the building materials stipulated in this Contract.*

##### **13.2. Bên Mua cam kết:**

*Commitments of the Buyer:*

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

*The Buyer has thoroughly researched and reviewed the information regarding 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;

*The Buyer has received copies of all necessary documents, materials, and information related to the Apartment from the Seller, has read them carefully, and understands the provisions of this Contract as well as the attached annexes. The Buyer has investigated all matters deemed necessary to verify the accuracy of those documents, materials, and information;*

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

*The purchase price of the Apartment under this Contract is legal and free from disputes with any Third Party. The Seller shall not be held liable for any disputes regarding the amount paid by the Buyer under this Contract. In the event of a dispute concerning this purchase price, this Contract shall remain valid for both parties;*

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

*The Buyer shall provide all necessary documents as requested by the Seller in accordance with legal regulations to facilitate the issuance of the Certificate for the Buyer;*

- e) Có đầy đủ năng lực theo quy định pháp luật và thuộc đối tượng được phép sở hữu nhà ở, đối tượng được phép cấp Giấy Chứng Nhận đối với Căn Hộ mua; không có bất kỳ tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện nào có thể làm cản trở thực hiện hay dẫn đến vô hiệu một phần hoặc toàn bộ Hợp Đồng này.

*The Buyer possesses full legal capacity as required by law and is among those eligible to own housing and to be granted a Certificate for the purchased Apartment; there are no disputes, complaints, or lawsuits that could hinder or render this Contract partially or wholly invalid.*

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

*The signing of this Contract by the Parties is entirely voluntary and free from coercion or deception.*

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

*In the event that one or more articles, clauses, or points of this Contract are declared invalid, without legal effect, or unenforceable by a competent State authority under current legal regulations, the remaining articles, clauses, and points of this Contract shall remain in effect for both Parties. The Parties shall agree to amend the articles, clauses, or points that have been declared invalid or without legal effect in accordance with the law and in alignment with the intent of both Parties.*

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

*Both Parties commit to fully comply with the agreements stipulated in this Contract.*

#### **ĐIỀU 14. SỰ KIẾN BẤT KHẢ KHÁNG**

##### **ARTICLE 14. FORCE MAJEURE EVENTS**

- 14.1. Các bên nhất trí Sự Kiện Bất Khả Kháng là sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép, bao gồm các trường hợp sau đây:

*The Parties agree that a Force Majeure Event is an objective event that is unforeseen and cannot be remedied despite the application of all necessary and feasible measures, including the following situations:*

- a) Do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;  
*Changes in State policy or law;*
- b) Do phải thực hiện quyết định của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền, do sự chậm trễ của Cơ quan nhà nước mà không do lỗi của Các Bên;  
*Compliance with decisions from competent State authorities, or delays caused by State agencies not attributable to the Parties;*
- c) Các trường hợp khác bao gồm nhưng không giới hạn: chiến tranh, dịch bệnh, các tai họa thiên nhiên như động đất, sóng thần, thiên tai khác hoặc phong tỏa hoặc cấm vận, chiếm đóng, nội chiến, nổi loạn, phá hoại, hay rối loạn xã hội, đình công (không do lỗi của Bên Bán) hoặc bất kỳ việc công bố, ban hành, thay đổi văn bản quy phạm pháp luật, văn bản hành chính, văn bản khác, hành vi hành chính của Cơ quan có thẩm quyền, người có thẩm quyền trong các Cơ quan có thẩm quyền (mà một hoặc Các Bên không có lỗi);  
*Other cases including, but not limited to: war, epidemics, natural disasters such as earthquakes, tsunamis, other calamities, blockades or embargoes, occupation, civil wars, riots, sabotage, social unrest, strikes (not attributable to the Seller), or any announcement, issuance, amendment of legal documents, administrative documents, or actions taken by competent authorities or officials (for which one or both Parties are not at fault);*
- d) Trong thời gian Bên Mua cấp cứu tại cơ sở y tế do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu theo quy định Luật khám bệnh, chữa bệnh và Bên Mua cung cấp được hồ sơ, chứng từ hợp lệ;

*During the time the Buyer is receiving emergency medical care due to an accident or illness requiring urgent treatment as stipulated by the Law on Medical Examination and Treatment, provided that the Buyer can present valid documentation;*

- e) Các trường hợp khác do pháp luật quy định.

*Other cases as stipulated by law.*

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

*Any purely financial difficulties shall not be considered as a Force Majeure Event.*

- 14.3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 14.1 Điều này thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho bên còn lại biết trong thời hạn 03 (ba) ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (Bên bị tác động xuất trình giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng (nếu có)). 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. Tuy nhiên Bên bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng vẫn phải thực hiện nội dung Hợp Đồng trong phạm vi các nghĩa vụ không bị ảnh hưởng của Sự Kiện Bất Khả Kháng và phải áp dụng các biện pháp cần thiết, hữu hiệu để giảm thiểu tổn thất hoặc khắc phục ảnh hưởng của Sự kiện bất khả kháng trong thời gian ngắn nhất.

*When a Force Majeure Event occurs as defined in Clause 14.1 of this Article, the affected Party must notify the other Party in writing or directly within 03 (three) days from the date of occurrence of the Force Majeure Event (the affected Party must provide documentation proving the reason for the Force Majeure Event, if available). The inability of the affected Party to fulfill its obligations shall not be deemed a breach of contract, nor shall it serve as grounds for the other Party to terminate this Contract. However, the affected Party must still perform its obligations under the Contract to the extent that they are not impacted by the Force Majeure Event and must take all necessary and effective measures to minimize losses or mitigate the effects of the Force Majeure Event as quickly as possible.*

- 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 khoản 15.1 Điều 15 của Hợp Đồng này.

*The performance of obligations under this Contract by both Parties shall be suspended during the occurrence of a Force Majeure Event. The Parties will resume fulfilling their obligations after the Force Majeure Event have ended, except in cases specified in Point d of Clause 15.1 of Article 15 of this Contract.*

## **ĐIỀU 15. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG**

### **ARTICLE 15. TERMINATION OF THE CONTRACT**

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

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

- a) Hai bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản và lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng;

*Both Parties agree to terminate the Contract in writing and establish a specific written agreement regarding the conditions and timeframe for termination;*

- b) Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp Đồng trong các trường hợp sau:

*The Seller unilaterally terminates the Contract in the following cases:*

- i) Bên Mua chậm thanh toán tiền mua Căn Hộ theo thỏa thuận tại điểm b khoản 12.1 Điều 12 của Hợp Đồng này;  
*The Buyer delays payment for the Apartment as agreed in Point b of Clause 12.1 of Article 12 of this Contract;*
  - ii) Bên Mua không nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Khoản 12.4 Điều 12 Hợp Đồng này.  
*The Buyer fails to accept the handover of the Apartment as stipulated in Clause 12.4 of Article 12 of this Contract.*
  - c) Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại điểm b khoản 12.2 Điều 12 của Hợp Đồng này và phải gửi văn bản thông báo qua bưu điện/công ty dịch vụ đến Bên Bán theo thỏa thuận tại Hợp đồng này;  
*The Buyer unilaterally terminates the Contract as provided in Point b of Clause 12.2 of Article 12 of this Contract and must send a written notification via postal service or courier to the Seller as agreed in this Contract;*
  - d) Trong trường hợp bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 60 (sáu 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 the event that a Party affected by a Force Majeure Event cannot remedy the situation to continue fulfilling its obligations within 60 (sixty) days from the date of occurrence of the Force Majeure Event, and there is no other agreement between the Parties, either Party has the right to unilaterally terminate this Contract, and such termination shall not be considered a breach of contract.*
- 15.2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại khoản 15.1 Điều này như sau:  
*The handling of consequences resulting from the termination of the Contract as stipulated in Clause 15.1 of this Article is as follows:*
- a) Trong trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điểm a Khoản 15.1 Điều này, Các Bên thỏa thuận về việc xử lý tiền mua Căn Hộ và các vấn đề phát sinh (nếu có) trên tinh thần tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp của nhau.  
*In the event of termination of the Contract under Point a of Clause 15.1 of this Article, the Parties shall agree on the handling of the purchase price for the Apartment and any arising issues (if any) in a manner that respects each other's legal rights and interests.*
  - b) Trong trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điểm b và Điểm c Khoản 15.1 Điều này thì sẽ thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 12 của Hợp Đồng.  
*In the event of termination of the Contract under Points b and c of Clause 15.1 of this Article, the provisions in Article 12 of this Contract shall apply accordingly.*
  - c) Trong trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điểm d Khoản 15.1 Điều này, Các Bên sẽ thương lượng việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng trên tinh thần hài hòa lợi ích và hoàn cảnh của Các Bên.  
*In the event of termination of the Contract under Point d of Clause 15.1 of this Article, the Parties will negotiate the handling of consequences resulting from the termination in a spirit that harmonizes the interests and circumstances of both Parties.*
- 15.3. Việc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng của Các Bên phải thực hiện bằng văn bản.  
*Any unilateral termination of this Contract by either Party must be executed in writing.*

## **ĐIỀU 16. THÔNG BÁO**

### **ARTICLE 16. NOTIFICATION**

- 16.1. Địa chỉ liên hệ, email, số điện thoại để các bên nhận thông báo của bên kia được nêu tại phần đầu của Hợp đồng.  
*The contact address, email, and phone number for the Parties to receive notifications from each other are specified at the beginning of this Contract.*
- 16.2. Hình thức thông báo giữa các bên: Email, SMS, thư, giao trực tiếp. Các Bên thống nhất rằng, các thông báo từ Bên Bán bằng email được gửi từ địa chỉ email của Bên Bán được thể hiện tại thỏa thuận này có giá trị như gửi bằng văn bản.  
*The forms of notification between the Parties include: email, SMS, mail, and direct delivery. The Parties agree that notifications from the Seller sent via email from the Seller's email address specified in this agreement shall be considered as valid written notifications.*
- 16.3. Trường hợp Bên Mua có từ 02 (hai) người trở lên, mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp Đồng này có nghĩa là dẫn chiếu đến từng người của Bên Mua. Để thuận tiện, những người thuộc Bên Mua tại đây đồng ý cho người được quy định tên đầu tiên thuộc Bên Mua là người đại diện theo ủy quyền để nhận các thông báo, yêu cầu khiếu nại hoặc thư từ giao dịch với Bên Bán liên quan đến Hợp Đồng này.  
*In cases where the Buyer consists of two (2) or more individuals, any reference to the Buyer in this Contract shall refer to each individual member of the Buyer. For convenience, the individuals identified as part of the Buyer hereby agree that the person named first among the Buyers shall act as the authorized representative to receive notifications, requests, complaints, or correspondence related to this Contract with the Seller.*
- 16.4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp Đồng này phải được lập thành văn bản. Hai bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại Điều này và trong thời gian như sau:  
*Any notification, request, information, or complaint arising in relation to this Contract must be made in writing. The Parties agree that notifications, requests, and complaints shall be considered received if sent to the correct address, addressed to the correct recipient, and in the proper form as agreed upon in this Article, within the following timeframes:*
- a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;  
*On the day of sending in the case of hand-delivered letters with the recipient's signature;*
  - b) Vào ngày thứ 03 (ba), kể từ ngày đóng dấu bưu điện, công ty dịch vụ trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;  
*On the 03<sup>rd</sup> (third) day from the date of postal stamp for notifications sent via express mail;*
  - c) Vào ngày gửi trong trường hợp thông báo qua email và có xác nhận về việc gửi thành công;  
*On the day of sending in the case of notifications via email with confirmation of successful delivery;*
  - d) Vào ngày gửi tin nhắn điện thoại SMS trong trường hợp thông báo qua tin nhắn điện thoại SMS và có xác nhận về việc gửi thành công.  
*On the day of sending SMS messages in the case of notifications sent via SMS with confirmation of successful delivery.*
- 16.5. Các bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về địa chỉ hình thức, tên người nhận thông báo mà bên có thay đổi không thông báo lại cho bên kia biết thì bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

*The Parties must provide written notification to each other regarding any changes to their address, notification method, or the name of the recipient of notifications. If a Party changes its address, notification method, or recipient's name and fails to inform the other Party, the sending Party shall not be liable for any failure of the receiving Party to receive notifications.*

- 16.6. Bên Bán không chịu bất kỳ trách nhiệm pháp lý nào khi Bên Mua không nhận được thông báo bằng tin nhắn Thư/SMS/Email/ từ Bên Bán ngay cả khi xảy ra sự cố do nguyên nhân kỹ thuật thuộc trang bị của Bên Mua hoặc Bên Mua có thay đổi số điện thoại di động, địa chỉ email, địa chỉ liên hệ mà không thông báo thay đổi bằng văn bản có xác nhận của Bên Bán.

*The Seller shall not bear any legal responsibility if the Buyer does not receive notifications via mail/SMS/email from the Seller, even in cases of technical issues related to the Buyer's equipment or if the Buyer changes their mobile phone number, email address, or contact address without providing written notification of such changes confirmed by the Seller.*

## **ĐIỀU 17. CÁC THỎA THUẬN KHÁC**

### **ARTICLE 17. OTHER AGREEMENTS**

- 17.1. Bên Mua đồng ý ký kết Hợp đồng này sau khi đã tìm hiểu kỹ và biết rõ về Dự Án, tình trạng pháp lý Dự Án, tiến độ thực hiện Dự Án, xem xét kỹ thông tin về Căn Hộ, tình trạng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở hình thành trong tương lai mà không yêu cầu Bên Bán phải thực hiện thêm bất kỳ thủ tục pháp lý nào khi ký Hợp đồng.

*The Buyer agrees to sign this Contract after thoroughly researching and understanding the Project, the legal status of the Project, the implementation progress of the Project, carefully reviewing information about the Apartment, and the status of mortgage rights related to the land use and future ownership of the property without requiring the Seller to undertake any additional legal procedures upon signing the Contract.*

- 17.2. Mặc dù Hợp Đồng này có thể ghi nhận gồm 02 (hai) người hoặc nhiều người cùng đứng tên Bên Mua nhưng Bên Bán sẽ coi đây là quyền và nghĩa vụ chung hợp nhất không phân chia của Bên Mua. Tất cả mọi người đều có nghĩa vụ thực hiện những cam kết, thỏa thuận trong Hợp Đồng này. Khi có một hoặc một số trong những người đứng tên trên Hợp Đồng này không hoặc không thể thực hiện nghĩa vụ thì những người khác còn lại có trách nhiệm thực hiện toàn bộ nghĩa vụ trong Hợp Đồng kể cả khi chỉ còn một người duy nhất.

*Although this Contract may include two (2) or more individuals as Buyers, the Seller shall consider this as a collective and indivisible right and obligation of the Buyers. All individuals named as Buyers are obligated to fulfill the commitments and agreements in this Contract. If one or more of the individuals named in this Contract fail or are unable to fulfill their obligations, the remaining individuals shall be responsible for fulfilling all obligations under this Contract, even if only one individual remains.*

- 17.3. Tất cả các quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ của Các Bên trong Hợp Đồng này sẽ là quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ ràng buộc đối với Các Bên kế nhiệm và Các Bên nhận chuyển nhượng được phép tương ứng. Trong trường hợp Bên Mua chết hoặc bị Tòa án tuyên bố là đã chết, (những) người thừa kế của Bên Mua được kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng này theo quy định của pháp luật.

*All rights, interests, duties, responsibilities, and obligations of the Parties in this Contract shall be binding on their successors and permitted assignees. In the event that the Buyer dies or is declared deceased by a court, the heirs of the Buyer shall inherit all rights and obligations of the Buyer under this Contract as provided by law.*

- 17.4. Trường hợp có sai sót trong việc nhập thông tin, số liệu trong quá trình làm Hợp đồng mà một trong hai Bên chứng minh được thông tin, số liệu đó là sai theo các điều khoản điều



kiện của Hợp đồng, các phụ lục, các văn bản thỏa thuận liên quan mà Các Bên đã ký kết, thống nhất trên thực tế thì Bên kia phải chấp nhận các số liệu, thông tin điều chỉnh.

*In cases where there are errors in entering information or data during the contract formation process, and one Party can prove that such information or data is incorrect according to the terms and conditions of this Contract, its annexes, or related agreements that the Parties have signed and agreed upon, the other Party must accept the corrected information and data.*

- 17.5. Các Bên thống nhất rằng, số nhà chính thức cấp cho Căn Hộ được ghi trên Quyết định cấp số nhà và Giấy Chứng Nhận của Căn Hộ sẽ do cơ quan chức năng có thẩm quyền cấp theo quy định của pháp luật tại từng thời điểm. Bên Bán có trách nhiệm đảm bảo thực hiện đánh mã số Căn Hộ theo đúng quy định pháp luật. Trường hợp nếu số nhà chính thức cấp cho Căn Hộ không đồng nhất với mã Căn Hộ và số tầng có Căn Hộ thỏa thuận tại Hợp đồng này phát sinh do có sự thay đổi hoặc do sự điều chỉnh, thay thế văn bản quy phạm pháp luật liên quan đến quy định về quy tắc đánh số nhà làm ảnh hưởng đến thay đổi số nhà chính thức thì Bên Bán không bị xem là vi phạm Hợp đồng và không phải chịu bất kỳ khoản phạt, bồi thường nào liên quan.

*The Parties agree that the official house number assigned to the Apartment will be recorded on the house numbering decision and the Certificate, which will be issued by the competent authorities in accordance with the law at each point in time. The Seller is responsible for ensuring that the Apartment is assigned a code in compliance with legal regulations. If the officially assigned house number does not match the Apartment code and floor number agreed upon in this Contract due to changes or adjustments resulting from amendments to legal documents related to house numbering regulations, the Seller shall not be considered in breach of contract and shall not be liable for any penalties or compensation related to this discrepancy.*

- 17.6. 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 các hạng mục chính và việc điều chỉnh, thay đổi này nhằm mục đích hoàn thiện Căn Hộ theo hướng tốt hơn trên cơ sở đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành.

*The Seller may make minor adjustments or changes to the design and interior of the Apartment, provided that such adjustments do not affect its functionality, structural integrity of major components, and are aimed at improving the Apartment while ensuring compliance with current legal regulations.*

## **ĐIỀU 18. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP**

### **ARTICLE 18. DISPUTE RESOLUTION**

- 18.1. Hợp Đồng này sẽ được hiểu, diễn giải và điều chỉnh theo pháp luật Việt Nam.

*This Contract shall be understood, interpreted, and governed by the laws of Vietnam.*

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

*In the event of a dispute regarding the contents of this Contract, the Parties shall negotiate to resolve the issue amicably. Within 30 (thirty) days from the date one Party notifies the other Party in writing about the arising dispute, if the dispute is not resolved through negotiation, either Party has the right to request a competent court in Vietnam to resolve the matter in accordance with the laws of Vietnam.*

## **ĐIỀU 19. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG**

### **ARTICLE 19. EFFECTIVENESS OF THE CONTRACT**

- 19.1. Hợp Đồng này có hiệu lực từ ngày ký.  
*This Contract shall take effect from the date of signing.*
- 19.2. Hợp Đồng này có 19 điều, được lập thành 03 (ba) bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 02 (hai) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.  
*This Contract consists of 19 articles and is made in 03 (three) copies, all of which have equal legal validity. The Buyer shall retain 01 (one) copy, and the Seller shall keep 02 (two) copies for record-keeping, tax payment procedures, fees, and the issuance of the Certificate for the Buyer.*
- 19.3. Kèm theo Hợp Đồng này là Phụ lục 01 - Danh mục vật tư, thiết bị cung cấp cho Căn Hộ, Phụ lục 02 – Giá Bán Căn Hộ và Tiến độ thanh toán, Phụ lục 03 - 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ mua bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ mua bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà có Căn Hộ mua bán, Phụ lục 04 - Nội Quy Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư.  
*Attached to this Contract are Annex 01 - List of materials and equipment provided for the Apartment, Annex 02 - Selling Price of the Apartment and Payment Schedule, Annex 03 - 01 design layout drawing of the sold Apartment, 01 design layout drawing of the floor containing the sold Apartment, 01 design layout drawing of the building containing the sold Apartment, and Annex 04 - Regulations on Management and Use of the Apartment Building.*  
Các phụ lục đính kèm Hợp Đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của hai bên là nội dung không tách rời Hợp Đồng này và có hiệu lực thi hành đối với hai bên.  
*The attached annexes and any amendments or supplements agreed upon by both Parties are integral parts of this Contract and shall be enforceable against both Parties.*
- 19.4. Trong trường hợp các bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp Đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả hai bên. Các phụ lục đính kèm Hợp Đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Các Bên là nội dung không tách rời Hợp Đồng này và có hiệu lực thi hành đối với Các Bên kể từ thời điểm ký kết.  
*In the event that the Parties agree to change any content of this Contract, such changes must be made in writing and signed by both Parties. The attached annexes and any amendments or supplements agreed upon by the Parties are integral parts of this Contract and shall be enforceable against both Parties from the time of signing.*
- 19.5. Trong trường hợp Bên Mua là cá nhân/tổ chức nước ngoài thì Hợp đồng sẽ được lập song ngữ Việt - Anh. Tuy nhiên trong trường hợp có sự khác biệt giữa tiếng Việt và tiếng Anh thì bản tiếng Việt được ưu tiên áp dụng.  
*In cases where the Buyer is a foreign individual or organization, this Contract shall be drafted in both Vietnamese and English. In the event of any discrepancies between the Vietnamese and English versions, the Vietnamese version shall prevail.*  
Các Bên đã đọc, hiểu rõ nội dung và cùng ký tên dưới đây.  
*The Parties have read and fully understood the contents of this Contract and hereby affix signatures below.*

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

**BÊN MUA**  
**THE BUYER**

**TRẦN THỊ HÀ**

**PHỤ LỤC 01**  
**DANH MỤC VẬT TƯ, THIẾT BỊ CUNG CẤP CHO CĂN HỘ**  
*(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở số [SoMB] ngày [NgàyMB]/[ThangMB]/[NamMB])*

**ANNEX 01**  
**LIST OF MATERIALS AND EQUIPMENT PROVIDED FOR THE APARTMENT**  
*(Attached to the Contract for Sale & Purchase of Apartment No. [SoMB]  
day [NgàyMB]/[ThangMB]/ [NamMB])*

STT/ NO.	HẠNG MỤC/ITEMS	MÔ TẢ/ DESCRIPTION	THƯƠNG HIỆU/ BRAND NAME
<b>I. TRANG TRÍ NỘI THẤT/INTERIOR DECORATION</b>			
1	Sơn trong nhà <i>Interior Paint</i>	Sơn nước bên trong <i>Water-based paint for interiors</i>	Jotun/Nippon/hoặc tương đương <i>Jotun/Nippon or equivalent</i>
2	Sàn phòng khách, phòng bếp <i>Living Room &amp; Kitchen Flooring</i>	Gạch Porcelain <i>Porcelain tiles</i>	AMY GRES hoặc tương đương <i>AMY GRES or equivalent</i>
3	Sàn lô gia, WC, giặt phơi <i>Balcony, WC, Laundry Flooring</i>	Gạch Porcelain <i>Porcelain tiles</i>	AMY GRES hoặc tương đương <i>AMY GRES or equivalent</i>
4	Sàn phòng ngủ <i>Bedroom Flooring</i>	Lát gỗ/Gạch Porcelain <i>Wood/Porcelain tiles</i>	An Cường/AMY GRES/ATC/Đất Mới hoặc tương đương <i>An Cuong/AMY GRES/ATC/New Land or equivalent</i>
5	Tường WC <i>WC Walls</i>	Ốp tường gạch Porcelain <i>Porcelain wall tiles</i>	AMY GRES hoặc tương đương <i>AMY GRES or equivalent</i>
6	Trần phòng ngủ, phòng khách, phòng bếp <i>Ceiling (Bedroom, Living Room, Kitchen)</i>	Trần thạch cao khung chìm <i>Concealed gypsum ceiling</i>	Vĩnh Tường/Lê Trần/Zeit hoặc tương đương <i>Vinh Tuong/Le Tran/Zeit or equivalent</i>
7	Trần phòng vệ sinh <i>WC Ceiling</i>	Trần thạch cao chống ẩm khung chìm <i>Moisture-resistant concealed gypsum ceiling</i>	Vĩnh Tường/Lê Trần/Zeit hoặc tương đương <i>Vinh Tuong/Le Tran/Zeit or equivalent</i>
8	Trần logia, khu vực giặt phơi <i>Loggia &amp; Laundry Area Ceiling</i>	Trần bê tông, sơn hoàn thiện <i>Concrete ceiling with finishing paint</i>	Jotun/Nippon/Dulux hoặc tương đương <i>Jotun/Nippon/Dulux or equivalent</i>
9	Cửa chính căn hộ <i>Main Apartment Door</i>	Cửa chính ra vào của căn hộ <i>Main entrance door</i>	An Cường/Amavi/hoặc tương đương <i>An Cuong/Amavi or equivalent</i>
10	Khóa chính căn hộ <i>Main Door Lock</i>	Lắp đặt cho cửa chính căn hộ, có tính năng bảo mật như thẻ từ và mật mã, khóa cơ, vân tay	Yale/Kaadas/Hafele/Tenon hoặc tương đương <i>Yale/Kaadas/Hafele/Tenon or equivalent</i>

STT/ NO.	HẠNG MỤC/ITEMS	MÔ TẢ/ DESCRIPTION	THƯƠNG HIỆU/ BRAND NAME
		<i>Security features (card, code, mechanical, fingerprint)</i>	
11	Mắt thần 200 độ <i>Peephole (200 degrees)</i>	Lắp đặt trên cửa chính, có tính năng quan sát từ bên trong căn hộ <i>Installed on the main door for internal viewing</i>	Theo thiết kế <i>According to design</i>
12	Cửa phòng ngủ căn hộ <i>Bedroom Doors</i>	Cửa ra vào của các phòng ngủ <i>Entrance doors for bedrooms</i>	An Cường/Amavi hoặc tương đương <i>An Cuong/Amavi or equivalent</i>
13	Cửa sổ phòng ngủ <i>Bedroom Windows</i>	Cửa sổ mở bật + ô fix <i>Casement window + fixed panel</i>	Sunspace/Sinh Nam/HTC hoặc tương đương <i>Sunspace/Sinh Nam/HTC or equivalent</i>
14	Tay nắm cửa phòng ngủ <i>Bedroom Door Handles</i>	Tay nắm cửa lắp đặt trên cửa ra vào phòng ngủ <i>Door handles installed on bedroom doors</i>	Theo thiết kế <i>According to design</i>
15	Cửa phòng vệ sinh <i>WC Doors</i>	Cửa ra vào các nhà vệ sinh bên trong căn hộ <i>Entrance doors for internal WCs</i>	An Cường/Amavi/ hoặc tương đương <i>An Cuong/Amavi or equivalent</i>
16	Tay nắm cửa WC <i>WC Door Handles</i>	Tay nắm cửa lắp đặt trên cửa ra vào nhà vệ sinh <i>Handles installed on WC doors</i>	Theo thiết kế <i>According to design</i>
17	Cửa lôgia <i>Loggia Door</i>	Cửa đi lùa 2 cánh – Nhôm kính <i>Sliding door (2 panels) - Aluminum glass</i>	Sunspace/Sinh Nam/HTC hoặc tương đương <i>Sunspace/Sinh Nam/HTC or equivalent</i>
18	Cửa phòng giặt phơi (Nếu có, theo bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ) <i>Laundry Room Door (if applicable, according to the apartment floor plan design)</i>	Cửa đi 1 cánh - Nhôm kính <i>Single panel door - Aluminum glass</i>	Sunspace/Sinh Nam/HTC hoặc tương đương <i>Sunspace/Sinh Nam/HTC or equivalent</i>
<b>II. BẾP KITCHEN</b>			
19	Tường bếp <i>Kitchen Wall</i>	Ốp gạch hoặc kính cường lực màu khu vực bếp <i>Tiled or tempered glass in the kitchen area</i>	VIFG/Việt Nhật hoặc tương đương <i>VIFG/Viet Nhat or equivalent</i>
20	Tủ bếp dưới <i>Lower Kitchen Cabinets</i>	Xương gỗ Công nghiệp Gỗ MDF kháng ẩm	An Cường/ATC/Đất Mới hoặc tương đương

STT/ NO.	HẠNG MỤC/ITEMS	MÔ TẢ/ DESCRIPTION	THƯƠNG HIỆU/ BRAND NAME
		Melamine Industrial wood frame, moisture-resistant MDF Melamine	An Cuong/ATC/New Land or equivalent
21	Tủ bếp trên Upper Kitchen Cabinets	Xương gỗ Công nghiệp Gỗ MDF Phủ Melamine Industrial wood frame, MDF covered with Melamine	An Cường/ATC/Đất Mới hoặc tương đương An Cuong/ATC/New Land or equivalent
22	Chậu rửa Sink	2 hộc, dùng để rửa bát Double bowl, used for washing dishes	Hafele/Teka/Moen hoặc tương đương Hafele/Teka/Moen or equivalent
23	Vòi rửa Faucet	Dùng chung với chậu rửa bát Used with the sink for washing dishes	Hafele/Teka/Moen hoặc tương đương Hafele/Teka/Moen or equivalent
24	Bếp Stove	Bếp loại 2 vùng nấu Two-burner stove	Hafele /Electrolux/Teka hoặc tương đương Hafele/Electrolux/Teka or equivalent
25	Mặt bếp Countertop	Lắp đặt khu vực bếp Installed in the kitchen area	Đá granite Granite
26	Máy hút mùi Range Hood	Lắp đặt khu vực bếp Installed in the kitchen area	Hafele /Electrolux /Teka hoặc tương đương Hafele/Electrolux/Teka or equivalent
<b>III. THIẾT BỊ VỆ SINH SANITARY EQUIPMENT</b>			
27	Lavabo Sink (Lavabo)	Lavabo âm bàn Undermount sink	Innoci/Inax/Moen hoặc tương đương Innoci/Inax/Moen or equivalent
28	Vòi rửa Lavabo Sink Faucet	Lắp đặt cùng với Lavabo Installed with the sink	Innoci/Inax/Moen hoặc tương đương Innoci/Inax/Moen or equivalent
29	Bàn cầu và vòi xịt Toilet and Bidet Spray	Bàn cầu 1 khối One-piece toilet	Innoci/Inax/Moen hoặc tương đương Innoci/Inax/Moen or equivalent
30	Vòi sen tắm Shower Faucet	Sen tắm nóng lạnh Hot and cold shower faucet	Innoci/Inax/Moen hoặc tương đương Innoci/Inax/Moen or equivalent
31	Gương soi Mirror	Lắp đặt trên vị trí lavabo Installed above the sink	Trong nước Domestic brands
32	Lô giấy vệ sinh Toilet Paper Holder	Lắp đặt bên cạnh bàn cầu và vòi xịt Installed next to the toilet and bidet spray	Innoci/Inax/ Moen hoặc tương đương Innoci/Inax/Moen or equivalent

STT/ NO.	HẠNG MỤC/ITEMS	MÔ TẢ/ DESCRIPTION	THƯƠNG HIỆU/ BRAND NAME
33	Thanh treo khăn <i>Towel Rack</i>	Lắp đặt bên trong nhà vệ sinh <i>Installed inside the bathroom</i>	Innoci/Inax/ Moen hoặc tương đương <i>Innoci/Inax/Moen or equivalent</i>
34	Vách kính phòng tắm đứng <i>Shower Glass Partition</i>	Kính cường lực, lắp đặt bên trong nhà vệ sinh <i>Tempered glass, installed inside the bathroom</i>	Sunspace/Sinh Nam/HTC hoặc tương đương <i>Sunspace/Sinh Nam/HTC or equivalent</i>
35	Quạt hút <i>Exhaust Fan</i>	Lắp đặt bên trong nhà vệ sinh <i>Installed inside the bathroom</i>	Grineu hoặc tương đương <i>Grineu or equivalent</i>
36	Bàn đá Lavabo nhà vệ sinh <i>Countertop for Sink</i>	Lắp đặt cùng với lavabo âm bàn trong nhà vệ sinh <i>Installed with undermount sink in the bathroom</i>	Đá granite <i>Granite</i>
<b>IV. THIẾT BỊ ĐIỆN VÀ CHIẾU SÁNG ELECTRICAL AND LIGHTING EQUIPMENT</b>			
37	Thiết bị đèn <i>Lighting Fixtures</i>	Đèn chiếu sáng bên trong căn hộ <i>Interior lighting fixtures for the apartment</i>	Duahal hoặc tương đương <i>Duahal or equivalent</i>
38	Công tắc điện, ổ cắm điện <i>Switches and Sockets</i>	Ổ cắm điện bên trong căn hộ <i>Electrical sockets within the apartment</i>	ABB /Sino hoặc tương đương <i>ABB/Sino or equivalent</i>
39	Ống đồng máy lạnh <i>Copper Pipes for Air Conditioning</i>	Lắp đặt đường ống máy lạnh trong căn hộ <i>Installation of air conditioning pipes in the apartment</i>	Toàn phát hoặc tương đương <i>Toan Phat or equivalent</i>
40	Ống nước ngưng máy lạnh <i>Condensate Drain Pipes for AC</i>	Lắp đặt tại vị trí máy lạnh bên trong căn hộ <i>Installed at the air conditioning unit location</i>	Dekko/Tiền phong/ Đệ Nhất hoặc tương đương <i>Dekko/Tien Phong/ De Nhat or equivalent</i>
<b>V. HỆ THỐNG THÔNG TIN LIÊN LẠC COMMUNICATION SYSTEM</b>			
41	Cáp tivi (từ hộp chia trong căn hộ đến ổ cắm) <i>TV Cable (from the splitter box in the Apartment to the outlet)</i>	Lắp đặt đến vị trí đặt tivi bên trong căn hộ <i>Installation from the splitter to the TV socket</i>	Theo thiết kế <i>According to design</i>
42	Hệ thống internet <i>Internet System</i>	Lắp đặt đến đầu kết nối internet trong căn hộ <i>Installation to the internet connection point</i>	Theo thiết kế <i>According to design</i>
43	Video call <i>Video Call System</i>	Video door phone <i>Video door phone installation</i>	Theo thiết kế <i>According to design</i>

Các vật tư, thiết bị với xuất xứ/thương hiệu trên sẽ do Bên Bán lựa chọn phù hợp với tình hình thực tế tại từng thời điểm. Bên Bán có thể thay đổi màu sắc và/hoặc điều chỉnh vật tư, thiết bị với chất lượng tương đương. Để tránh hiểu nhầm, việc đánh giá sự tương đương dựa trên tiêu chí chất lượng (công năng sử dụng, mức độ hoàn thiện tùy vào đánh giá của Bên Bán).

*The materials and equipment specified with their origin/brand above shall be selected by the Seller in accordance with the actual circumstances at each point in time. The Seller may change the colors and/or adjust the materials and equipment to ensure equivalent quality. To avoid misunderstandings, the assessment of equivalence shall be based on quality criteria (functionality and level of finish, as determined by the Seller).*

Trừ trường hợp có sự nhầm lẫn khác, nếu có bất kỳ sự khác biệt nào giữa các thông tin, hạng mục nêu tại Bảng danh mục vật tư, thiết bị này với các tài liệu bán hàng và/hoặc nhà mẫu của Dự án thì Bảng danh mục vật tư, thiết bị này là cơ sở pháp lý có giá trị chính thức áp dụng giữa Bên Mua và Bên Bán theo Hợp Đồng.

*Unless otherwise stated, if there are any discrepancies between the information or items listed in this table of materials and equipment and those in the sales documents and/or model units of the Project, this table of materials and equipment shall serve as the official legal basis applicable between the Buyer and the Seller under this Contract.*

**Lưu ý/Notes:**

- Gạch lát và các sàn gỗ công nghiệp, trong quá trình sản xuất luôn có sự khác biệt về sắc thái, kích thước, độ dày, độ phẳng bề mặt và kết cấu. Việc đánh giá và chấp nhận những khác biệt này sẽ được xem xét đúng theo tiêu chuẩn của nhà sản xuất.

*During the manufacturing process, there will always be variations in shade, size, thickness, surface flatness, and texture for tiles and engineered wood flooring. The evaluation and acceptance of these differences will be made according to the manufacturer's standards.*

- Các loại kính của tất cả các nhà sản xuất đều có thể tự rạn vỡ do các tạp chất sunfua niken không nhìn thấy được trong kính gây ra, do đó Bên Mua được khuyến nghị xem xét dịch vụ bảo hiểm nhà ở có bao gồm việc bảo hiểm rạn vỡ kính để được bảo đảm khi vấn đề xảy ra.

*All types of glass from various manufacturers may spontaneously crack due to invisible nickel sulfide impurities within the glass. Therefore, the Buyer is advised to consider obtaining housing insurance that includes coverage for glass breakage to ensure protection in case such issues arise.*

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

**BÊN MUA  
THE BUYER**

**TRẦN THỊ HÀ**

**PHỤ LỤC 02**  
**GIÁ BÁN CĂN HỘ VÀ TIỀN ĐỘ THANH TOÁN**  
(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở số [SoMB] ngày [NgàyMB]/[ThangMB]/[NamMB])

**ANNEX 02**  
**SELLING PRICE OF THE APARTMENT AND PAYMENT SCHEDULE**  
(Attached to the Contract for Sale & Purchase of Apartment No. [SoMB]  
day [NgàyMB]/[ThangMB]/[NamMB])

**ĐIỀU 1: GIÁ BÁN CĂN HỘ VÀ KINH PHÍ BẢO TRÌ**

**ARTICLE 1. SELLING PRICE OF THE APARTMENT AND MAINTENANCE FEES**

**1.1. Giá Bán Căn Hộ/Selling Price of the Apartment**

- Giá Bán Căn Hộ là: [TongGiaTriHDMB] đồng  
(Bằng chữ: [TongGiaTriHDMBBC]).  
*The Selling Price of the Apartment is: [TongGiaTriHDMB] VND  
(In words: [TongGiaTriHDMBTA]).*

- Giá Bán Căn Hộ quy định trên được tính theo công thức lấy đơn giá trên 01 m<sup>2</sup> Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ (tạm tính, đã có thuế GTGT) nhân (x) với tổng Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ. Cụ thể là:

*The Selling Price of the Apartment is calculated using the formula: unit price per 01 m<sup>2</sup> of Usable Area of the Apartment (provisional, including value-added tax) multiplied (x) by the total usable area of the Apartment. Specifically:*

Giá Bán Căn Hộ = [DonGiaThongThuyVATSauCK] đồng/ m<sup>2</sup> (x) DienTichThongThuy] m<sup>2</sup> = [TongGiaTriHDMB] VND.

*Selling Price of the Apartment = VND [DonGiaThongThuyVATSauCK]/m<sup>2</sup> (x) [DienTichThongThuy] m<sup>2</sup> = VND [TongGiaTriHDMB]*

Bao gồm:/This includes:

- (i) Giá bán (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất nhưng không bao gồm thuế giá trị gia tăng và Kinh Phí Bảo Trì): [GiaTriSauCKKM] đồng  
(Bằng chữ: [GiaTriSauCKKMTA]);

*Selling price (including the value of land use rights and land use fees but excluding value-added tax and Maintenance Fund): [GiaTriSauCKKM] VND*

*(In words: [GiaTriSauCKKMTA]);*

- (ii) Thuế giá trị gia tăng tạm tính: [ThueVAT] đồng  
(Bằng chữ: [ThueVATBC]).

*Provisional value-added tax: [ThueVAT] VND*

*(In words: [ThueVATTA]).*

Thuế giá trị gia tăng có thể thay đổi theo Quyết định của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

*The value-added tax may change according to decisions made by the competent State authorities.*

**1.2. Kinh Phí Bảo Trì**

**Maintenance Fund**

- Tại thời điểm ký Hợp Đồng này, Kinh Phí Bảo Trì bằng 2% Giá Bán Căn Hộ (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng) là [PhiBaoTri] đồng.  
(Bằng chữ: [PhiBaoTriBC])

*At the time of signing this Contract, the Maintenance Fund, equal to 2% of the Selling Price of the Apartment (excluding value-added tax), which is VND [PhiBaoTri].*



(In words: [PhiBaoTriTA]).

- Kinh Phí Bảo Trì quy định trên chỉ là tạm tính và có thể thay đổi nếu Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế tại Biên bản bàn giao Căn Hộ có sự chênh lệch so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ được quy định tại Điều 2 Hợp Đồng này. Trong trường hợp pháp luật có thay đổi và Nhà nước yêu cầu nộp thuế giá trị gia tăng cho phần Kinh Phí Bảo Trì này thì Bên Mua chịu trách nhiệm đối với các thay đổi phát sinh và thanh toán tiền thuế này (nếu có).

*The Maintenance Fund specified above is provisional and may change if the actual Usable Area of the Apartment at the handover report differs from the Usable Area stipulated in Article 2 of this Contract. In case of legal changes requiring value-added tax payment on this Maintenance Fund, the Buyer shall be responsible for any arising changes and payment of this tax (if applicable).*

- Thời hạn thanh toán Kinh Phí Bảo Trì 2%: Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Bên Bán gửi Thông báo bàn giao Căn Hộ.

*The payment term for the 2% Maintenance Fund: The Buyer is responsible for paying the Seller within 15 (fifteen) days from the date the Seller sends a notice of handover of the Apartment.*

- Trường hợp Kinh Phí Bảo Trì không đủ để thực hiện bảo trì thì Bên Mua có nghĩa vụ đóng góp thêm Kinh Phí Bảo Trì tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng (Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ) của Bên Mua theo quy định của pháp luật.

*If the Maintenance Fund is insufficient to cover maintenance, the Buyer is obligated to contribute additional Maintenance Fees corresponding to their privately owned area (Usable Area of the Apartment) as per legal regulations.*

- Việc bàn giao Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư được các bên thực hiện theo quy định tại Khoản 2, Điều 153 của Luật Nhà ở, Điều 36 của Thông tư 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.

*The transfer of Maintenance Fund for Common Ownership Areas of the Apartment Building shall be carried out by both Parties according to Clause 2 of Article 153 of the Law on Housing, Article 36 of Circular No. 05/2024/TT-BXD dated July 31, 2024, and any amendments or supplements made by State regulations at any given time.*

**ĐIỀU 2: TIẾN ĐỘ THANH TOÁN VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN**

**ARTICLE 2. PAYMENT SCHEDULE AND PAYMENT METHOD**

- 2.1.** Bên Mua thanh toán Giá Bán Căn Hộ cho Bên Bán theo các đợt với số tiền tương ứng tiến độ công việc theo quy định cụ thể như sau:

*The Buyer shall pay the Sale Price of the Apartment to the Seller in installments corresponding to the progress of work, as specifically stipulated below:*

<b>ĐỢT/ INST ALL MEN T</b>	<b>THỜI HẠN THANH TOÁN PAYMENT DEADLINE</b>	<b>TIẾN ĐỘ CÔNG VIỆC CONSTRUCTION PROGRESS</b>	<b>TỶ LỆ (%) GIÁ BÁN PERCENTAGE (%) OF SELLING PRICE</b>	<b>SỐ TIỀN THANH TOÁN (Đã bao gồm VAT) PAYMENT AMOUNT (including value-added tax)</b>
1	Ký Hợp Đồng Mua Bán <i>Signing of the Purchase &amp; Sale Contract</i>	Thi công xong móng <i>Completion of foundation work</i>	10%	[SoTienTT1]
2	Trong vòng 02 (hai) tháng kể từ ngày đến hạn thanh toán Đợt 1 <i>Within 02 (two) months from the due date of 1<sup>st</sup> Installment</i>		10%	[SoTienTT2]
3	Trong vòng 20 (hai mươi) tháng kể		30%	[SoTienTT3]

	từ ngày đến hạn thanh toán Đợt 1 <i>Within 20 (twenty) months from the due date of 1<sup>st</sup> Installment</i>			
4	Trong vòng 23 (hai mươi ba) tháng kể từ ngày đến hạn thanh toán Đợt 1 <i>Within 23 (twenty-three) months from the due date of 1<sup>st</sup> Installment</i>		5%	[SoTienTT4]
5	Trong vòng 26 (hai mươi sáu) tháng kể từ ngày đến hạn thanh toán Đợt 1 <i>Within 26 (twenty-six) months from the due date of 1<sup>st</sup> Installment</i>		5%	[SoTienTT5]
6	Trong vòng 29 (hai mươi chín) tháng kể từ ngày đến hạn thanh toán Đợt 1 <i>Within 29 (twenty-nine) months from the due date of 1<sup>st</sup> Installment</i>		5%	[SoTienTT6]
7	Trong vòng 32 (ba mươi hai) tháng kể từ ngày đến hạn thanh toán Đợt 1 <i>Within 32 (thirty-two) months from the due date of 1<sup>st</sup> Installment</i>		5%	[SoTienTT7]
8	Trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ khi Chủ Đầu Tư ra thông báo nhận bàn giao Căn Hộ <i>Within 15 (fifteen) days after the Developer notifies handover of the Apartment</i>	<i>Bàn giao Căn hộ</i> <i>Handover of the Apartment</i>	25%	[SoTienTT8]
9	Trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Chủ Đầu Tư thông báo nhận giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu Căn Hộ <i>Within 15 (fifteen) days after the Developer notifies receipt of the Apartment Ownership Certificate</i>		5%	[SoTienTT9]
<b>Tổng cộng</b>			<b>100%</b>	<b>[TongGiaTriHDMB]</b>

- 2.2.** Trước ngày đến hạn của mỗi đợt thanh toán trên, Bên Bán có thể 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 của Hợp Đồng. Tuy nhiên, trường hợp Bên Bán chậm gửi thông báo hoặc kể cả trong trường hợp không gửi thông báo đến Bên Mua thì Bên Mua vẫn chịu trách nhiệm về việc hoàn thành nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán theo quy định của Hợp Đồng này.

*Prior to the due date of each payment installment mentioned above, the Seller may send a notification to the Buyer regarding the amount and payment deadline for that installment. The notification shall be delivered to the Buyer in accordance with the methods stipulated in the Contract. However, in the event that the Seller delays in sending the notification or even fails to send a notification to the Buyer, the Buyer shall still be responsible for fulfilling their payment obligations to the Seller as specified in this Contract.*

- 2.3.** Bên Mua thanh toán cho Bên Bán bằng tiền Việt Nam theo hình thức như sau:

*The Buyer shall make payments to the Seller in Vietnamese Dong through the following methods:*

- Chuyển khoản theo thông tin tài khoản sau:  
*Bank transfer to the following account information:*
  - ❖ Chủ tài khoản/ *Account Holder*: **CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN LÊ PHONG**
  - ❖ Tài khoản số/ *Account Number*: **8667686868**
  - ❖ Tại ngân hàng : TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam (BIDV) – Chi nhánh Gia Định  
*At Bank: Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade (BIDV) - Gia Dinh Branch*
  - ❖ Nội dung chuyển khoản: [Tên Bên Mua] + [mã căn] + E68  
*Transfer Content: [Buyer's Name] + [Apartment Code] + E68*
- Phí ngân hàng, phí chuyển khoản, phí bảo lãnh và các khoản phí tương tự khác do ngân hàng thu trên bất kỳ khoản thanh toán nào mà Bên Mua thanh toán cho Bên Bán chỉ do một mình Bên Mua chịu và Bên Mua bảo đảm rằng Bên Bán luôn nhận được đầy đủ mọi khoản tiền mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này;  
*Bank fees, transfer fees, guarantee fees, and similar charges imposed by the bank on any payment made by the Buyer to the Seller shall be borne solely by the Buyer. The Buyer ensures that the Seller receives the full amount that the Buyer is obligated to pay under this Contract.*
- Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán là thời điểm số tiền thanh toán chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản Ngân hàng của Bên Bán.  
*The time at which the Buyer is deemed to have made payment shall be the time the transferred payment amount is credited to the Seller's Bank account.*
- Thông tin số tài khoản thanh toán của Bên Bán có thể thay đổi. Khi đó, Bên Bán có trách nhiệm thông báo bằng văn bản (Thông báo thay đổi số tài khoản, Thông báo/Đề nghị thanh toán/Thông báo nhắc nợ và/hoặc văn bản khác có giá trị tương đương) cho Bên Mua về việc thay đổi này.  
*The Seller's payment account information may be subject to change. In such cases, the Seller shall be responsible for notifying the Buyer in writing (via a Notification of Account Change, Payment Notice/Request, Reminder Notice, and/or other equivalent documents) of such changes.*

### **ĐIỀU 3: KINH PHÍ QUẢN LÝ VẬN HÀNH**

#### **ARTICLE 3. MANAGEMENT AND OPERATION FEES**

- 3.1.** Trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị Nhà Chung Cư, việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư sẽ do Chủ đầu tư hoặc Đơn vị có chức năng và chuyên môn để thực hiện dịch vụ do Chủ đầu tư lựa chọn dựa theo uy tín và chất lượng dịch vụ. Nguyên tắc tổ chức, quản lý và vận hành Nhà Chung Cư đảm bảo công khai, minh bạch.  
*During the period prior to the establishment of the Apartment Building Management Board, the management and operation of the Apartment Building shall be conducted by the Investor or a qualified and specialized entity selected by the Investor based on reputation and service quality. The principles of organization, management, and operation of the Apartment Building shall ensure transparency and openness.*
- 3.2.** 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 thì mức Kinh Phí Quản Lý Vận Hành dự kiến trong 12 tháng đầu tiên sẽ do Bên Bán quy định là **13.600 VND** (Mười ba nghìn sáu trăm đồng)/m<sup>2</sup>/tháng (Đã bao gồm thuế GTGT). Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này cho Bên Bán cho 06 (sáu) tháng đầu tiên trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Bên

Bán gửi thông báo bàn giao Căn Hộ. Sau kỳ thu đầu tiên, Phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư sẽ được thu theo tháng vào ngày đầu tiên của mỗi tháng.

*From the time the Seller hands over the Apartment to the Buyer as stipulated in Article 8 of this Contract until the Apartment Building Management Board is established and signs a management contract, the anticipated Management and Operation Fees for the first 12 months shall be set by the Seller at VND 13,600 (Thirteen thousand six hundred Vietnamese Dong) per square meter per month (including value-added tax). The Buyer is responsible for paying this fee to the Seller for the first six months within 15 (fifteen) days from the date the Seller sends a notification of apartment handover. After the first collection period, the Apartment Management and Operation Fees shall be collected monthly on the first day of each month.*

- 3.3.** Mức phí này có thể được Bên Bán điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với từng thời điểm.

*This fee may be adjusted by the Seller but must be calculated reasonably in accordance with each specific time period.*

- 3.4.** Sau khi Ban quản trị Nhà Chung Cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức kinh phí và việc đóng Kinh Phí Quản Lý Vận Hành sẽ do hội nghị Nhà Chung Cư quyết định và do Ban quản trị Nhà Chung Cư thỏa thuận với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư.

*After the establishment of the Apartment Building Management Board, the scope of work, services, cost levels, and payment of Management and Operation Fees shall be determined by a General Meeting of the Apartment Building and agreed upon by the Apartment Building Management Board with the Management Unit of the Apartment Building.*

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

**BÊN MUA**  
**THE BUYER**

**TRẦN THỊ HÀ**

**PHỤ LỤC 03**

**BẢN VẼ**

*(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở số [SoMB] ngày [NgàyMB]/[ThangMB]/[NamMB])*

**ANNEX 03**

**DESIGN LAYOUT DRAWINGS**

*(Attached to the Contract for Sale & Purchase of Apartment No. [SoMB]*

*day [NgàyMB]/[ThangMB]/[NamMB])*

**BẢN VẼ THIẾT KẾ MẶT BẰNG CĂN HỘ MUA BÁN**

**DESIGN LAYOUT DRAWING OF THE SOLD APARTMENT**

**BẢN VẼ THIẾT KẾ MẶT BẰNG TẦNG CÓ CĂN HỘ MUA BÁN**

*(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở số [SoMB] ngày [NgàyMB]/[ThangMB]/[NamMB])*

**DESIGN LAYOUT DRAWING OF THE FLOOR**

**CONTAINING THE SOLD APARTMENT**

*(Attached to the Contract for Sale & Purchase of Apartment No. [SoMB]*

*day [NgàyMB]/[ThangMB]/[NamMB])*

**BẢN VẼ THIẾT KẾ MẶT BẰNG TÒA NHÀ CHUNG CƯ**

*(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở số [SoMB] ngày [NgàyMB]/[ThangMB]/[NamMB])*

**DESIGN LAYOUT DRAWING OF THE APARTMENT BUILDING**

*(Attached to the Contract for Sale & Purchase of Apartment No. [SoMB]*

*day [NgàyMB]/[ThangMB]/[NamMB])*

**PHỤ LỤC 04**  
**NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ**  
(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở số [SoMB] ngày [NgàyMB]/[ThangMB]/[NamMB])

**ANNEX 04**  
**REGULATIONS ON MANAGEMENT AND USE OF THE APARTMENT BUILDING**  
(Attached to the Contract for Sale & Purchase of Apartment No. [SoMB]  
day [NgàyMB]/[ThangMB]/[NamMB])

**ĐIỀU 1. QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI CHỦ SỞ HỮU, NGƯỜI SỬ DỤNG, NGƯỜI TẠM TRÚ VÀ KHÁCH RA VÀO NHÀ CHUNG CƯ**

**ARTICLE 1. REGULATIONS FOR OWNERS, USERS, TEMPORARY RESIDENTS, AND VISITORS TO THE APARTMENT BUILDING**

- 1.1. Chủ sở hữu Nhà Chung Cư phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy này.

*The owner of the Apartment Building must strictly comply with the management and usage regulations issued by the Ministry of Construction and this Internal Regulation.*

- 1.2. Khách ra vào Nhà Chung Cư phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ Nhà Chung Cư. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ Nhà Chung Cư được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào Nhà Chung Cư để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của Nhà Chung Cư. Đối với khu vực dành cho văn phòng, dịch vụ, thương mại thì không cần phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân này.

*Visitors entering the Apartment Building must register and present identification documents at the reception desk (if available) or at the security team and must adhere to the instructions of the reception staff or security personnel of the Apartment Building. If necessary, the reception staff or security personnel may retain identification documents of visitors for security and safety control within the Apartment Building. For areas designated for offices, services, and commerce, registration and presentation of identification documents are not required.*

- 1.3. Người đến tạm trú tại Căn Hộ phải đăng ký danh sách người tạm trú với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và có trách nhiệm đăng ký tạm trú tại cơ quan công an cấp phường sở tại theo quy định.

*Individuals temporarily residing in the Apartment must register their list of temporary residents with the reception desk (if available) or at the security team and are responsible for registering their temporary residence with the local police authority as required by law.*

- 1.4. Người sử dụng Căn Hộ, người tạm trú phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư và Bản nội quy này.

*Users of the Apartment and temporary residents shall be held legally accountable for any violations of the management and usage regulations of the Apartment Building and this Internal Regulation.*

- 1.5. Để xe, đỗ xe, theo sự điều hành của Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư, quy định của Ban quản trị Nhà Chung Cư. Cư dân, khách thanh toán Phí giữ xe theo phương thức và mức phí do Ban quản lý quy định phù hợp với từng loại xe.

*Parking shall be managed by the Management Unit of the Apartment Building according to the regulations set forth by the Apartment Building Management Board. Residents and visitors shall pay parking fees in accordance with methods and rates established by the Management Board based on vehicle types.*

- 1.6. Các quy định áp dụng đối với nhân viên làm việc tại khu vực văn phòng, dịch vụ, thương mại: Phải tuân thủ đầy đủ các quy định tại Bản Nội Quy Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư và các quy định của Chủ đầu tư, Hội nghị Nhà Chung Cư theo từng thời điểm phù hợp với tình hình thực tế.

*Regulations applicable to employees working in office, service, and commercial areas: They must fully comply with the provisions outlined in this Internal Regulation on Management and Usage of the Apartment Building and any regulations set forth by the Investor or General Meeting of the Apartment Building as appropriate to current circumstances.*

## **ĐIỀU 2. CÁC HÀNH VI BỊ NGHIÊM CẤM TRONG VIỆC SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ** **ARTICLE 2. PROHIBITED CONDUCT IN THE USE OF THE APARTMENT BUILDING**

- 2.1. Sử dụng Phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư, Kinh phí bảo trì không đúng quy định của Luật Nhà ở, các văn bản hướng dẫn thi hành và Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây dựng ban hành có hiệu lực tại từng thời điểm.

*Utilizing the Management and Operation Fees and Maintenance Fund of the Apartment Building in violation of the provisions of the Law on Housing, applicable guiding documents, and the management and usage regulations issued by the Ministry of Construction as effective from time to time.*

- 2.2. Sử dụng hoặc cho phép sử dụng các Phần sở hữu chung vào các mục đích bất hợp pháp hoặc gây tổn hại đến danh tiếng của Nhà Chung Cư hoặc gây rắc rối, phiền hà hoặc nguy hiểm cho bất kỳ Chủ sở hữu và Người sử dụng khác.

*Using or allowing the use of Common ownership areas for illegal purposes or in a manner that harms the reputation of the Apartment Building, or causes trouble, inconvenience, or danger to any other Owners and Users.*

- 2.3. Gây thấm, dột, gây tiếng ồn quá mức quy định của pháp luật hoặc phóng uế, xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc bản Nội quy này.

*Causing leaks, excessive noise beyond legal limits, or improperly disposing of waste, wastewater, emissions, or hazardous substances not in accordance with environmental protection laws or this Internal Regulation.*

- 2.4. Tự ý gắn, dựng hoặc treo bất cứ ăng-ten truyền thanh hoặc truyền hình nào trên hoặc lên tường, sơn, trang trí mặt ngoài Phần sở hữu riêng, Phần sở hữu chung, sử dụng chung trong Nhà Chung Cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.

*Unilaterally installing, erecting, or hanging any broadcasting antennas on or against the walls, painting, or decorating the exterior of Private ownership areas, Common ownership or shared usage areas within the Apartment Building in violation of design and architectural regulations.*

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

*Unilaterally changing the function or purpose of Common ownership or shared usage areas of the Apartment Building; using non-residential areas within the Apartment Building contrary to approved designs or without approval from competent authorities.*

- 2.6. Vào bất cứ khu vực nào trong các Phần sở hữu chung, sử dụng chung mà được quy định là chỉ có những người có trách nhiệm mới được vào, nếu không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Chủ đầu tư/Ban quản trị Nhà Chung Cư/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư (tùy từng trường hợp cụ thể).

*Entering any area within Common ownership or shared usage that is designated for authorized personnel only without prior written consent from the Investor/Apartment*

*Building Management Board/Management Unit of the Apartment Building (depending on specific circumstances).*

- 2.7. Thực hiện bất cứ hành động nào mà có thể làm tăng phí bảo hiểm đối với Nhà Chung Cư. Trong trường hợp vi phạm dẫn tới việc tăng phí bảo hiểm đối với Nhà Chung Cư, phải bồi hoàn phần phí bảo hiểm tăng thêm.

*Engaging in any actions that may increase the insurance premiums for the Apartment Building. In the event of a violation that leads to an increase in insurance premiums for the Apartment Building, the responsible party must reimburse the additional insurance costs.*

- 2.8. Xây dựng hay lắp đặt bất kỳ công trình nào dưới bất cứ hình thức gì ở trên, bên dưới hay xung quanh các Phần sở hữu chung, sử dụng chung.

*Constructing or installing any structures in any form on, beneath, or around Common ownership or shared usage areas.*

- 2.9. Hút thuốc trong các Phần sở hữu chung, ngoại trừ tại các khu vực được cho phép và có chỉ dẫn cho phép hút thuốc.

*Smoking in Common ownership areas, except in designated areas where smoking is permitted and indicated.*

- 2.10. Gây mất an ninh, trật tự, nói tục, chửi bậy, sử dụng truyền thanh, truyền hình hoặc các thiết bị phát ra âm thanh gây ồn ào làm ảnh hưởng đến sinh hoạt của các chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư (Đặc biệt trong các khung giờ: từ 12h00-14h00 và 22h00-7h00).

*Causing disturbances to security and order, using profanity, or operating sound equipment that generates noise affecting the daily lives of other owners and users of the Apartment Building (especially during the hours of 12:00 PM to 2:00 PM and 10:00 PM to 7:00 AM).*

- 2.11. Nuôi gia súc, gia cầm trong khu vực thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung/khu vực thuộc sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng làm ảnh hưởng tới trật tự, mỹ quan và môi trường sống của các hộ khác và khu vực công cộng.

*Keeping livestock or poultry in Common ownership or shared usage areas/Private ownership or private usage areas that disrupt the order, aesthetics, and living environment of other residents and public areas.*

- 2.12. Ném bất cứ vật gì từ cửa sổ, ban công Căn Hộ.

*Throwing any objects from windows or balconies of the Apartment.*

- 2.13. Đốt vàng mã, đốt lửa trong Nhà Chung Cư, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định tại tòa Nhà Chung Cư.

*Burning joss paper or starting fires within the Apartment Building, except in designated areas approved for burning joss paper as stipulated by the Apartment Building regulations.*

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

*Hanging or placing clothes and any items on the balcony or in the space from the balcony upwards, or across the windows of the Apartment.*

- 2.15. Ngắt hoa, bẻ cành, dẫm chân lên cỏ, viết vẽ bậy, gây bẩn, dán thông tin quảng cáo, rao vặt lên tường, trần, sàn khu hành lang, thang máy, khu vực sinh hoạt chung, tường rào, ...

*Picking flowers, breaking branches, trampling grass, defacing property, littering, or posting advertisements and flyers on walls, ceilings, floors of common hallways, elevators, communal areas, fences, etc.*



- 2.16. Cấm kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa sau đây trong phần diện tích dùng để kinh doanh của Nhà Chung Cư:

*The operation of the following businesses and goods within the commercial areas of the Apartment Building is prohibited:*

- a) Vật liệu gây cháy nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy;  
*Explosive materials and any business activities that pose a danger to the lives and property of users according to fire prevention and fighting laws;*
- b) Kinh doanh karaoke, vũ trường; sửa chữa xe có động cơ; giết mổ gia súc; các hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.  
*Karaoke businesses, dance clubs; motor vehicle repairs; slaughtering livestock; and other service activities that cause pollution as defined by environmental protection laws.*

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

*Other prohibited actions as defined by law.*

### **ĐIỀU 3. QUY ĐỊNH VỀ VIỆC SỬ DỤNG PHẦN SỞ HỮU CHUNG, SỬ DỤNG CHUNG CỦA NHÀ CHUNG CƯ**

#### **ARTICLE 3. REGULATIONS ON THE USE OF COMMON OWNERSHIP OR SHARED USAGE AREAS IN THE APARTMENT BUILDING**

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

*Owners, users, and visitors entering and exiting the Apartment Building must comply with the following regulations:*

- 3.1. Sử dụng thang máy và các trang thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng. Trẻ em dưới 12 tuổi khi sử dụng thang máy hoặc công trình phục vụ chung phải có cha, mẹ hoặc người trông coi đi kèm và giám sát.  
*Elevators and shared facilities must be used for their intended purposes and designed functionalities. Children under 12 years old must be accompanied and supervised by a parent or guardian when using elevators or shared facilities.*
- 3.2. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của Nhà Chung Cư.  
*Damage to or violation of the common property of the Apartment Building is strictly prohibited.*
- 3.3. Không được chiếm dụng, sử dụng phần diện tích thuộc sở hữu chung, sử dụng chung vào mục đích riêng; không được để các vật dụng thuộc sở hữu riêng tại phần sở hữu chung, sử dụng chung.  
*Occupying or using Common ownership or shared usage areas for private purposes is not allowed; personal belongings must not be placed in Common ownership or shared usage areas.*
- 3.4. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.  
*All users must fully comply with regulations regarding parking in designated areas as specified.*
- 3.5. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.  
*The community activity room must be used for its intended purposes in accordance with housing laws.*
- 3.6. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của Nhà Chung Cư: Nghiêm cấm việc chèn, chặn cửa thoát hiểm. Không để đồ đạc, vật dụng tại các khu vực hành lang, cầu thang bộ, thang thoát hiểm. Không coi nói, lắp đặt hệ thống cửa, khung

sắt, inox,... bên ngoài cửa chính, hành lang và tại khu vực logia, ban công, làm ảnh hưởng đến khả năng thoát nạn....

*All users must fully comply with fire safety regulations of the Apartment Building: It is strictly prohibited to block or obstruct emergency exits. No items are allowed to be placed in hallways, stairwells, or emergency exit areas. No alterations, installations of doors, iron frames, stainless steel, etc., may be made outside the main entrance, in hallways, or in loggias and balconies that could affect evacuation capabilities.*

- 3.7. Đối với phần không gian và các công trình, hệ thống thuộc hạng mục sở hữu chung, Chủ đầu tư có quyền sử dụng miễn phí hoặc kinh doanh, cho thuê từ thời điểm bàn giao Căn Hộ cho Chủ sở hữu Căn hộ theo quy định tại Hợp Đồng Mua Bán đến thời điểm Ban quản trị Nhà Chung Cư được thành lập nhằm mục đích quảng bá thương hiệu, nâng cao giá trị dự án hoặc thu hút đầu tư, hỗ trợ các đối tác nhằm nâng cao các tiện ích tại dự án,...

*For common spaces and facilities classified as common ownership, the Investor has the right to use them free of charge or to conduct business or lease them from the time the Apartment is handed over to the Apartment owner as stipulated in the Sale Contract until the Apartment Building Management Board is established. This is aimed at promoting the brand, enhancing project value, attracting investment, and supporting partners to improve amenities within the project.*

#### **ĐIỀU 4. QUY ĐỊNH VỀ VIỆC SỬA CHỮA CÁC HƯ HỎNG, THAY ĐỔI HOẶC LẮP ĐẶT THÊM TRONG CĂN HỘ, PHẦN DIỆN TÍCH KHÁC THUỘC SỞ HỮU RIÊNG**

#### **ARTICLE 4. REGULATIONS ON REPAIRING DAMAGES, MODIFICATIONS, OR ADDITIONAL INSTALLATIONS IN THE APARTMENT AND OTHER PRIVATE OWNERSHIP AREAS**

- 4.1. Trường hợp Căn Hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng có hư hỏng thì chủ sở hữu hoặc người sử dụng được quyền sửa chữa, thay thế nhưng không được làm hư hỏng phần sở hữu chung và ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác.

*In the event that the Apartment or other private ownership areas are damaged, the owner or user has the right to repair or replace them, provided that they do not damage common ownership areas or affect other owners.*

- 4.2. Trường hợp có hư hỏng ở phần sở hữu riêng mà ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác thì chủ sở hữu có trách nhiệm sửa chữa các hư hỏng đó, nếu chủ sở hữu mà không thực hiện sửa chữa thì Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư hoặc người được giao quản lý Nhà Chung Cư được tạm ngừng hoặc đề nghị đơn vị cung cấp dịch vụ tạm ngừng cung cấp dịch vụ điện, nước sinh hoạt đối với phần sở hữu riêng này.

*If there is damage in the private ownership area that affects other owners, the owner is responsible for repairing that damage. If the owner fails to carry out the repairs, the Management Unit of the Apartment Building or the designated management entity may temporarily suspend or request service providers to suspend electricity and water services to that private ownership area.*

- 4.3. Trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thiết bị thêm thì phải bảo đảm không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của Nhà Chung Cư.

*When replacing, repairing, or installing additional equipment, it must be ensured that there are no changes, distortions, or damages to the structure of the Apartment Building.*

- 4.4. Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung gắn liền với Căn Hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng thì việc thay thế, sửa chữa phải được thực hiện theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây dựng ban hành nhưng không được làm ảnh hưởng hay phiền hà đến sinh hoạt bình thường của Chủ sở hữu và Người sử dụng của phần sở hữu riêng xung quanh. Chủ sở hữu phải thông báo cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư để kịp thời sửa chữa, thay thế khi có

hư hỏng và phải tạo điều kiện thuận lợi cho đơn vị thi công khi sửa chữa các hư hỏng này.

*In the event of damage to equipment that is part of the common ownership or shared usage areas connected to the Apartment or other private ownership areas, any replacement or repair must be conducted in accordance with the regulations of the Management and Usage Regulations issued by the Ministry of Construction. Such actions must not disrupt or inconvenience the normal activities of the owners and users of surrounding private ownership areas. The owner must notify the Management Unit of the Apartment Building to ensure timely repairs or replacements when damage occurs and must facilitate access for the service providers during these repairs.*

- 4.5. Thông báo về việc sửa chữa hư hỏng, thay đổi hoặc lắp đặt thêm: Chủ sở hữu và Người sử dụng phải thông báo cho Chủ đầu tư/Ban quản trị/Đơn vị quản lý chấp thuận trước ít nhất 03 (ba) ngày làm việc về nội dung và tiến độ của việc sửa chữa hư hỏng, thay đổi hoặc lắp đặt thêm theo đúng phạm vi thiết kế, yêu cầu kỹ thuật và chất lượng và các yêu cầu khác mà Chủ đầu tư và Ban quản trị chấp thuận hay đưa ra và phải cam kết chịu hoàn toàn trách nhiệm bồi thường và khắc phục bất kỳ hư hỏng hay thiệt hại nào khác phát sinh.

*Notification regarding repairs, changes, or additional installations: Owners and users must notify the Investor/Management Board/Management Unit at least three (3) working days in advance regarding the content and schedule of repairs, changes, or additional installations. These must comply with design specifications, technical requirements, quality standards, and any other requirements approved by the Investor and Management Board. The notifying party must commit to fully assume responsibility for compensating and remedying any damages or losses that may arise from these actions.*

- 4.6. Để hạn chế bớt sự ảnh hưởng đối với các chủ sở hữu khác, công tác thi công sửa chữa hư hỏng, thay đổi hoặc lắp đặt thêm chỉ được thực hiện trong khoảng thời gian quy định như sau: Sáng: 08 giờ 00 đến 11 giờ 30, Chiều: 13 giờ 30 đến 17 giờ 00.

*To minimize the impact on other owners, repair, modification, or additional installation work may only be carried out during the following specified hours:*

*Morning: 08:00 AM to 11:30 AM, Afternoon: 01:30 PM to 05:00 PM.*

- 4.7. Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong Nhà Chung Cư hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho Ban Quản trị Nhà Chung Cư, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 9 giờ sáng tới 19 giờ chiều hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của Nhà Chung Cư.

*In the case of transporting equipment or materials within the Apartment Building for repairs, prior notification must be given to the Apartment Building Management Board and the Management Unit of the Apartment Building. Such transportation is only permitted between 09:00 AM and 07:00 PM daily to avoid disrupting the operations of the Apartment Building.*

## **ĐIỀU 5. QUY ĐỊNH VỀ VIỆC XỬ LÝ KHI CÓ SỰ CỐ CỦA NHÀ CHUNG CƯ**

### **ARTICLE 5. REGULATIONS ON HANDLING INCIDENTS IN THE APARTMENT BUILDING**

- 5.1. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong Nhà Chung Cư thì chủ sở hữu, người sử dụng phải thông báo ngay cho Ban Quản trị Nhà Chung Cư, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư để xử lý.

*In the event of an incident that may pose a danger to life and property safety within the Apartment Building, owners and users must immediately notify the Apartment Building Management Board and the Management Unit to address the situation.*

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

*In cases of emergency that require evacuation from the Apartment Building, individuals must follow the instructions provided via public address systems or emergency exit signs, or as directed by security personnel or authorized entities to move to a safe location.*

## **ĐIỀU 6. QUY ĐỊNH VỀ PHÒNG CHỐNG CHÁY NỔ TRONG NHÀ CHUNG CƯ**

### **ARTICLE 6. REGULATIONS ON FIRE PREVENTION AND CONTROL IN THE APARTMENT BUILDING**

- 6.1. Chủ sở hữu, Người sử dụng phải tuân thủ và thực hiện đầy đủ các quy định về phòng chống cháy nổ trong Nhà Chung Cư của Nội quy này, phương án phòng cháy chữa cháy (PCCC) cơ sở được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, quy định vận hành riêng của Đơn vị quản lý và văn bản pháp luật liên quan.

*Owners and users must fully comply with the fire prevention and control regulations outlined in this Internal Regulation, the fire prevention and fighting plan issued by the competent state authority, operational regulations set by the Management Unit, and relevant legal documents.*

- 6.2. Cửa cầu thang thoát hiểm là cửa chống cháy để quạt tạo áp phục vụ cho công tác thoát hiểm khi có sự cố hỏa hoạn xảy ra, yêu cầu các cửa ra vào cầu thang thoát hiểm luôn phải đóng, không được tự ý chèn vật cản để mở cửa.

*The emergency exit stair doors are fire-resistant doors designed for pressurization to facilitate evacuation in the event of a fire. It is required that these emergency exit doors remain closed at all times, and no one is permitted to prop them open with any objects.*

- 6.3. Chủ sở hữu, Người sử dụng là người chịu trách nhiệm tổ chức hoạt động và thường xuyên kiểm tra PCCC như sau:

*Owners and users are responsible for organizing fire prevention activities and regularly checking fire safety as follows:*

- a) Khi vắng nhà dài ngày phải thông báo cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư, tắt hết mọi nguồn thiết bị điện, nước, gas, ngắt cầu dao tổng

*When leaving the Apartment for an extended period, they must notify the Management Unit of the Apartment Building, turn off all electrical devices, water, gas, and disconnect the main circuit breaker.*

- b) Không tự tiện can thiệp, đấu nối, sửa chữa, lắp thêm thiết bị vào hệ thống báo cháy nổ, loa thông tin ở khu vực thuộc Phần sở hữu riêng.

*They must not interfere with, connect, repair, or add devices to the fire alarm system or public address systems in areas classified as private ownership.*

- c) Không hút thuốc lá ở hành lang, các thang bộ, cầu thang máy và những nơi công cộng khác của Nhà Chung Cư. Vứt đầu mẩu thuốc lá đúng nơi quy định.

*Smoking is prohibited in hallways, stairwells, elevators, and other public areas of the Apartment Building. Cigarette butts must be disposed of properly.*

- d) Không sử dụng lửa trần.

*Open flames are not allowed.*

- e) Luôn thận trọng trong việc đun nấu, sử dụng các nguồn tạo ra nhiệt lượng. Thường xuyên kiểm tra, duy tu bảo dưỡng các trang thiết bị (điều hòa không khí, tủ lạnh, máy đun nước, đèn sưởi,...) dây dẫn, ống dẫn của hệ thống gas, điện và các trang thiết bị khác nếu thấy có gì bất thường cần báo ngay cho Đơn vị quản lý xem xét xử lý. Phải đảm bảo an toàn khi không sử dụng hoặc khi ra khỏi Phần sở hữu riêng.

*Caution must be exercised when cooking or using heat-generating sources. Regular inspections and maintenance of equipment (such as air conditioners, refrigerators, water heaters, heaters) and gas and electrical wiring must be conducted. Any abnormalities should be reported immediately to the Management Unit for assessment and resolution. Safety must be ensured when not in use or when leaving private ownership areas.*

- f) Có trách nhiệm phổ biến đến từng thành viên sinh sống trong Căn Hộ nội quy phòng chống cháy nổ, cửa thoát hiểm, biết cách sử dụng bình bột, vòi nước cứu hỏa để tự xử lý ngay từ phút đầu tiên tránh để đám cháy lan rộng.

*Owners are responsible for disseminating fire prevention regulations to all residents living in the Apartment, including information on emergency exits and how to use fire extinguishers and hoses to address fires immediately to prevent them from spreading.*

- g) Phương tiện giao thông cơ giới từ 04 chỗ ngồi trở lên của cư dân... phải đảm bảo các điều kiện theo quy định của cơ quan quản lý Nhà nước về PCCC.

*Motor vehicles with four or more seats owned by residents must meet the conditions set by state management authorities regarding fire prevention.*

- h) Chủ sở hữu Nhà Chung Cư có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu riêng của mình và có trách nhiệm đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu chung. Chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc phần sở hữu chung được phân bổ tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu.

*The owner of the Apartment Building is responsible for purchasing mandatory fire insurance for their private ownership area and contributing to the cost of mandatory fire insurance for common ownership areas. The cost of mandatory fire insurance for common ownership areas will be allocated according to the area of private ownership held by each owner.*

6.4. Các hành vi bị nghiêm cấm:

*The following actions are strictly prohibited:*

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

*Intentionally causing fires or explosions that endanger human life or health, and cause damage to state property, organizations, or individuals.*

- b) Cố ý gây ra sự có báo cháy giả.

*Intentionally triggering false fire alarms.*

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

*Producing, storing, transporting, preserving, using, or illegally buying and selling hazardous fire and explosion materials, in serious violation of regulations regarding the management and use of fire sources, heat sources, and fire prevention standards established by the State.*

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

*Damaging, altering, or moving fire prevention equipment, signs, instructions, or emergency exit indicators without authorization.*

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

*Placing flammable or explosive materials near sources of fire or heat.*

- f) Đốt vàng mã trong Nhà Chung Cư, phải mang đốt đúng nơi quy định của Nhà Chung Cư.

*Burning joss paper within the Apartment Building; such activities must be conducted only in designated areas approved by the Apartment Building management.*

- g) Nghiêm cấm đun than tổ ong, bếp dầu hỏa, bình ga công nghiệp trong tòa nhà.  
*It is strictly prohibited to use charcoal stoves, kerosene stoves, or industrial gas cylinders within the building.*
- h) Vứt nguồn vật liệu gây cháy vào nơi để rác thải như: mẩu thuốc lá còn đang cháy, đầu báo rò rỉ khí gas, ...  
*Disposing of flammable materials in waste disposal areas, such as: burning cigarette butts, leaking gas alarm devices, etc.*
- i) Mang chất dễ cháy, dễ nổ vào khu vực Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư.  
*Bringing flammable or explosive substances into Common ownership areas of the Apartment Building.*

#### **ĐIỀU 7. QUY ĐỊNH VỀ VIỆC CÔNG KHAI THÔNG TIN CỦA NHÀ CHUNG CƯ**

#### **ARTICLE 7. REGULATIONS ON DISCLOSURE OF INFORMATION ABOUT THE APARTMENT BUILDING**

- 7.1. Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của Nhà Chung Cư.  
*The Management Unit of the Apartment Building must publicly announce information related to the management and usage of the Apartment Building through bulletins, notice boards, or other information media of the Apartment Building.*
- 7.2. Ban Quản trị Nhà Chung Cư phải thông báo công khai tại hội nghị Nhà Chung Cư thông tin về tài khoản tiền gửi kinh phí bảo trì đã lập và định kỳ 06 tháng thông báo công khai trên bảng tin của Nhà Chung Cư về các khoản chi tiêu tiền gửi kinh phí bảo trì (nếu có).  
*The Apartment Building Management Board must publicly disclose at the General Meeting of the Apartment Building information about the maintenance fund deposit account that has been established and periodically announce every six months on the bulletin board of the Apartment Building regarding expenditures from the maintenance fund (if any).*
- 7.3. Các nội quy về phòng cháy, chữa cháy phải được gắn đúng nơi quy định; nội quy sử dụng thang máy phải được gắn bên cạnh thiết bị này để đảm bảo việc sử dụng được an toàn, thuận tiện.  
*Fire prevention and control regulations must be posted in designated areas; elevator usage regulations must be displayed next to the equipment to ensure safe and convenient use.*

#### **ĐIỀU 8. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CHỦ SỞ HỮU, NGƯỜI SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ**

#### **ARTICLE 8. RIGHTS AND OBLIGATIONS OF OWNERS AND USERS OF THE APARTMENT BUILDING**

- 8.1. Yêu cầu Ban Quản trị và Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư.  
*Owners and users have the right to request information and relevant content regarding the management and usage of the Apartment Building from the Management Board and the Management Unit.*
- 8.2. Chủ sở hữu Nhà Chung Cư có trách nhiệm đóng bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của pháp luật.  
*Owners of the Apartment Building are responsible for purchasing fire insurance as required by law.*

- 8.3. Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Bản nội quy này và Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây dựng ban hành.

*Owners must strictly comply with the provisions of this Internal Regulation and the management and usage regulations issued by the Ministry of Construction.*

- 8.4. Đóng đầy đủ, đúng thời hạn Kinh Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư và các chi phí khác theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận với các nhà cung cấp dịch vụ.

*Owners must fully and timely pay the Management and Operation Fees of the Apartment Building and any other costs as stipulated by law and agreed upon with service providers.*

## **ĐIỀU 9. XỬ LÝ CÁC HÀNH VI VI PHẠM**

### **ARTICLE 9. HANDLING OF VIOLATIONS**

- 9.1. Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào Nhà Chung Cư nếu có hành vi vi phạm các quy định của Bản nội quy này hoặc vi phạm quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây dựng ban hành thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày.

*Owners, users, temporary residents, and visitors to the Apartment Building who violate the provisions of this Internal Regulation or the management and usage regulations issued by the Ministry of Construction will be subject to consideration and handling according to the law, depending on the severity of the violation. They are also required to compensate for any damages caused by their breaches within 30 (thirty) days.*

- 9.2. Trường hợp Chủ sở hữu và/ hoặc Người sử dụng hoặc đơn vị thi công thực hiện các công việc mà trực tiếp hoặc gián tiếp gây ảnh hưởng tới kết cấu của Căn hộ của mình và/hoặc Phần sở hữu riêng của người khác và/hoặc Phần sở hữu chung, sử dụng chung thì Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư sẽ tiến hành lập biên bản, tạm ngưng thi công đồng thời thông báo cho Cơ quan thanh tra xây dựng và Chính quyền địa phương để xử lý theo đúng quy định pháp luật.

*In cases where the Owner and/or User or construction unit performs work that directly or indirectly affects the structure of their own Apartment and/or the Private ownership of others and/or Common ownership or shared usage areas, the Management Unit of the Apartment Building will prepare a record of the violation, temporarily suspend construction, and notify the construction inspection agency and local authorities for legal processing.*

- 9.3. Mức bồi thường thiệt hại và chi phí để khắc phục (dọn dẹp, vệ sinh, sửa chữa,...) sẽ do Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư đưa ra và được Chủ đầu tư hoặc Ban Quản trị Nhà Chung Cư chấp thuận sẽ được áp dụng trong việc xử lý các vi phạm.

*The amount of compensation for damages and costs for remediation (cleaning, maintenance, repairs, etc.) will be determined by the Management Unit of the Apartment Building and must be approved by the Investor or the Apartment Building Management Board. This amount will be applied in handling violations.*

- 9.4. Chủ sở hữu, người sử dụng phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

*Owners and users must strictly comply with the decisions regarding violation handling made by competent authorities and organizations.*

- 9.5. Các trường hợp vi phạm đã được thông báo, nhắc nhở nhưng tiếp tục tái diễn sẽ bị đơn vị quản lý xử lý vi phạm bằng hình thức ngừng cung cấp dịch vụ điện, nước.

*In cases where violations have been previously notified and reminded but continue to recur, the Management Unit will address these violations by suspending the provision of electricity and water services.*

## **ĐIỀU 10. ĐIỀU KHOẢN CHUNG**

### **ARTICLE 10. GENERAL PROVISIONS**

- 10.1. Nội quy này cũng sẽ được áp dụng để giải quyết các tranh chấp phát sinh liên quan tới việc quản lý, vận hành và sử dụng Nhà Chung Cư. Trong trường hợp có mâu thuẫn giữa Nội quy này và Hợp đồng mua bán Căn Hộ ký kết giữa Chủ đầu tư và Chủ sở hữu, thì Hợp đồng mua bán Căn Hộ sẽ được ưu tiên sử dụng để giải quyết tranh chấp hoặc mâu thuẫn giữa Chủ sở hữu và Chủ đầu tư.

*This Internal Regulation shall also be applied to resolve disputes arising from the management, operation, and usage of the Apartment Building. In case of any conflict between this Internal Regulation and the Sale Contract signed between the Investor and the Owner, the Sale Contract shall take precedence in resolving disputes or conflicts between the Owner and the Investor.*

- 10.2. Trong quá trình thực hiện Nội quy này, nếu có những kiến nghị cần sửa đổi, bổ sung Nội quy, các tổ chức, cá nhân có liên quan gửi ý kiến đóng góp bằng văn bản về Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư hoặc Ban Quản trị Nhà Chung Cư để đưa ra Chủ đầu tư (Khi chưa thành lập Ban quản trị Nhà Chung Cư) hoặc Ban quản trị Nhà Chung Cư để đưa ra Hội nghị Nhà Chung Cư quyết định theo thẩm quyền quy định tại Nội quy này.

*During the implementation of this Internal Regulation, if there are recommendations for amendments or additions, relevant organizations or individuals shall submit their written feedback to the Management Unit of the Apartment Building or the Apartment Management Board to present to the Investor (when the Apartment Management Board has not yet been established) or to the Apartment Management Board for consideration at the General Meeting of the Apartment Building according to the authority stipulated in this Internal Regulation.*

- 10.3. Cho đến khi tổ chức Hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu, trên cơ sở tham vấn ý kiến của các bên liên quan, Chủ đầu tư có thể tiến hành việc điều chỉnh, sửa đổi một số điều khoản của Nội quy trên cơ sở phù hợp với nhu cầu quản lý, vận hành thực tế của Nhà Chung Cư, và đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành.

*Until the 1<sup>st</sup> General Meeting of the Apartment Building is organized, the Investor may adjust or amend certain provisions of this Internal Regulation based on consultations with relevant parties, ensuring that such adjustments align with the actual management and operational needs of the Apartment Building and comply with current legal regulations.*

- 10.4. Nội Quy Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư là một bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng mua bán Căn Hộ. Nội Quy Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư có hiệu lực kể từ khi Chủ đầu tư ban hành cho đến khi được thay thế bởi một bản Nội quy khác do Hội nghị Nhà Chung Cư thông qua.

*This Management and Usage Regulations of the Apartment Building is an integral part of the Apartment Sale Contract. These regulations take effect from the time they are issued by the Investor until they are replaced by another set of regulations approved by the General Meeting of the Apartment Building.*

## **ĐIỀU 11. ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

### **ARTICLE 11. ENFORCEMENT PROVISIONS**

- 11.1. Nội quy này có thể được điều chỉnh, bổ sung theo từng thời điểm cho phù hợp với tình hình thực tế và theo pháp luật Việt Nam hoặc thông qua ý kiến của Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị và đa số cư dân nếu các điều chỉnh, bổ sung đó không trái với pháp luật và không ảnh hưởng đến bất cứ quyền lợi hợp pháp và tài sản của Chủ Đầu Tư và được Chủ Đầu Tư thông qua.

*This Internal Regulation may be adjusted or supplemented from time to time to align with actual circumstances and in accordance with the laws of Vietnam, or through the*



*opinions of the Investor, the Management Board, and the majority of residents, provided that such adjustments or supplements do not violate the law and do not affect any legal rights and properties of the Investor, and are approved by the Investor.*

- 11.2. Nội quy này có tính bắt buộc thực hiện đối với các bên liên quan.

*This Internal Regulation is mandatory for all relevant parties to implement.*

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

**BÊN MUA**  
**THE BUYER**

**TRẦN THỊ HÀ**