

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

GIỮA
BETWEEN

CÔNG TY TNHH BECAMEX TOKYU
BECAMEX TOKYU CO., LTD

VÀ/ AND

[TÊN KHÁCH HÀNG]
[CUSTOMER NAME]

SỐ HỢP ĐỒNG/ <i>CONTRACT NO.</i>	[*]
NGÀY/ <i>DATE</i>	[*]
DỰ ÁN/ <i>PROJECT</i>	Chung Cư F2 (MIDORI PARK The TEN)
KÝ HIỆU CĂN HỘ/ <i>APARTMENT NO</i>	[*]

MỤC LỤC / TABLE OF CONTENT

TRANG/PAGE

ĐIỀU 1 <i>ARTICLE 1.</i>	GIẢI THÍCH TỪ NGỮ <i>DEFINITIONS AND INTERPRETATION</i>	5
ĐIỀU 2 <i>ARTICLE 2.</i>	ĐẶC ĐIỂM CỦA CĂN HỘ MUA BÁN <i>CHARACTERISTICS OF APARTMENT</i>	12
ĐIỀU 3 <i>ARTICLE 3.</i>	GIÁ BÁN, KINH PHÍ BẢO TRÌ, PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN <i>PRICE, MAINTANANCE FEE, METHOD AND PAYMENT TERM</i>	12
ĐIỀU 4 <i>ARTICLE 4.</i>	CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG <i>QUALITY OF THE CONSTRUCTION WORKS</i>	16
ĐIỀU 5 <i>ARTICLE 5.</i>	QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN <i>RIGHTS AND OBLIGATIONS OF THE SELLER</i>	17
ĐIỀU 6 <i>ARTICLE 6.</i>	QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA <i>RIGHTS AND OBLIGATIONS OF THE PURCHASER</i>	20
ĐIỀU 7 <i>ARTICLE 7.</i>	THUẾ VÀ PHÍ LIÊN QUAN <i>RELATED TAX, AND FEE</i>	24
ĐIỀU 8 <i>ARTICLE 8.</i>	BÀN GIAO <i>DELIVERY</i>	24
ĐIỀU 9 <i>ARTICLE 9.</i>	BẢO HÀNH <i>WARRANTY</i>	27
ĐIỀU 10 <i>ARTICLE 10.</i>	CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG <i>ASSIGNMENT OF THE AGREEMENT</i>	29
ĐIỀU 11 <i>ARTICLE 11.</i>	THỎA THUẬN VỀ PHẦN SỞ HỮU CHUNG VÀ PHẦN SỞ HỮU RIÊNG, VÀ CÁC DỊCH VỤ TRONG TÒA NHÀ CHUNG CƯ <i>CONVENENTS ON PRIVATE AND COMMON OWNERSHIP, AND SERVICE IN THE BUILDING</i>	30
ĐIỀU 12 <i>ARTICLE 12.</i>	VI PHẠM CỦA CÁC BÊN <i>BREACH OF THE PARTIES</i>	33
ĐIỀU 13 <i>ARTICLE 13.</i>	CÁC CAM ĐOAN <i>UNDERTAKINGS</i>	36
ĐIỀU 14 <i>ARTICLE 14.</i>	SỰ KIẾN BẤT KHẢ KHÁNG <i>EVENTS OF FORCE MAJURE</i>	38



ĐIỀU 15 <i>ARTICLE 15.</i>	CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG <i>TERMINATION</i>	38
ĐIỀU 16 <i>ARTICLE 16.</i>	THÔNG BÁO VÀ THƯ TỪ GIAO DỊCH <i>NOTICE AND CORRESPONDENCE</i>	40
ĐIỀU 17 <i>ARTICLE 17.</i>	QUYỀN SỞ HỮU <i>OWNERSHIP RIGHTS</i>	40
ĐIỀU 18 <i>ARTICLE 18.</i>	MIỄN TRÁCH NHIỆM <i>WAIVER OF LIABILITY</i>	42
ĐIỀU 19 <i>ARTICLE 19.</i>	LUẬT ĐIỀU CHỈNH VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP <i>GOVERNING LAW AND DISPUTE SETTLEMENT</i>	42
ĐIỀU 20 <i>ARTICLE 20.</i>	HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG <i>VALIDITY OF AGREEMENT</i>	42
PHỤ LỤC 1 <i>SCHEDULE 1</i>	THÔNG TIN VỀ CĂN HỘ TÒA NHÀ CHUNG CƯ VÀ ĐIỀU KHOẢN, ĐIỀU KIỆN KHÁC <i>INFORMATION OF APARTMENT BUILDING AND OTHER TERMS, CONDITIONS</i>	45
PHỤ ĐÍNH 1 <i>ANNEX 1.</i>	BIỂU PHÍ <i>FEE SCHEME</i>	51
PHỤ ĐÍNH 2 <i>ANNEX 2.</i>	TÀI KHOẢN BÊN A <i>PARTY A'S BANK ACCOUNT</i>	53
PHỤ ĐÍNH 3 <i>ANNEX 3.</i>	VẬT TƯ HOÀN THIỆN CỦA CĂN HỘ TÒA NHÀ CHUNG CƯ <i>FINISHING MATERIALS OF APARTMENT BUILDING</i>	55
PHỤ ĐÍNH 4 <i>ANNEX 4.</i>	BẢN VẼ SƠ ĐỒ MẶT BẰNG CỦA CĂN HỘ, SƠ ĐỒ BẢN VẼ MẶT BẰNG TẦNG CỦA TÒA NHÀ CHUNG CƯ <i>FLOOR PLAN OF THE APARTMENT, FLOOR PLAN OF THE BUILDING</i>	60
PHỤ LỤC 2 <i>SCHEDULE 2</i>	NỘI QUY QUẢN LÝ NHÀ CHUNG CƯ <i>BUILDING INTERNAL MANAGEMENT REGULATIONS</i>	61
PHỤ LỤC 3 <i>SCHEDULE 3</i>	NỘI QUY QUẢN LÝ KHU ĐÔ THỊ (NẾU CÓ) <i>INTERNAL MANAGEMENT REGULATIONS (IF ANY)</i>	111



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

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

....., ngày.....thángnăm 20.....
.....,, 20.....

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

Số/No.:

- Căn cứ Bộ Luật Dân Sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;
Pursuant to the Civil Code dated November 24th 2015;
- Căn cứ Luật Nhà Ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;
Pursuant to Law on Residential Housing dated November 27th 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 28th 2023;
- Căn cứ Luật Bảo Vệ Người Tiêu Dùng ngày 20 tháng 6 năm 2023;
Pursuant to the Law on protection of consumers' rights dated June 20th 2023;
- Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh Bất động sản;
Pursuant to Decree No. 96/2024/NĐ-CP dated July 24th 2024 of the Government providing detailed regulations and guidance of some articles of Law on Real Estate Business;
- Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
Pursuant to Decree No. 95/2024/ND-CP dated July 24th 2024 of the Government providing detailed regulations and guidance of some articles of Law on Housing;
- Căn cứ Nghị định số 55/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 5 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;
Pursuant to Decree No. 55/2024/NĐ-CP dated May 16th 2024 of the Government detailing and guiding the implementation of some articles of the Law on Protection of Consumers' Rights;
- Căn cứ Thông tư 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;
Pursuant to Circular No. 05/2024/TT-BXD dated July 31st 2024 of the Ministry of Construction detailing some articles of the Law on Housing;
- Và các văn bản có liên quan.
And other relevant documents.

Các Bên dưới đây gồm:
The Parties below include:



Bên A: BÊN BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ (sau đây gọi là “Bên Bán”):**Party A: THE APARTMENT SELLER (hereinafter referred to as the “Seller”):**

Tên: Name:	CÔNG TY TNHH BECAMEX TOKYU BECAMEX TOKYU CO., LTD		
Địa chỉ:	Khu đô thị mới thuộc Khu liên hợp Công nghiệp-Dịch vụ-Đô thị Tỉnh Bình Dương, Phường Hòa Phú, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương.		
Address:	The modern Urban Zone belonging to the Binh Duong Industrial, Service and Residential Complex, Hoa Phu Ward, Thu Dau Mot City, Binh Duong Province.		
Được đại diện bởi: Represented by:	ÔNG HIRATA SHUJI MR. HIRATA SHUJI	Chức vụ: Position:	Phó Tổng Giám Đốc Deputy General Director
Hộ chiếu số: Passport No.:	TZ2038871	Cấp ngày: Issue date:	21/08/2020
Tại: Issued by:	Tổng Lãnh Sự Quán Nhật Bản tại Thành Phố Hồ Chí Minh Consulate - General of Japan in Ho Chi Minh City	Tel: Fax:	+84 -274-222-1109 +84-274-222-1112
Mã số doanh nghiệp: ERC code:	3702013478		
Giấy ủy quyền (Nếu có): Authorization Letter (If any):	Theo Giấy Ủy Quyền số 230/2022/UQ-BTC ngày 05/12/2022, có hiệu lực kể từ ngày 05/12/2022. Pursuant to Authorization Letter No. 230/2022/UQ-BTC dated December 5 th 2022, with the effective date on December 5 th 2022.		

Bên B: BÊN MUA CĂN HỘ (sau đây gọi là “Bên Mua”):**PARTY B: THE APARTMENT PURCHASER (hereinafter referred to as the “Purchaser”):**

Ông (Bà): Mr. (Ms.):		Giới tính: Sex:	
Số CCCD (Hộ chiếu): ID No. (Passport):		Cấp ngày: Issue date:	
Ngày sinh: Date of birth:		Tại: Issued by:	
Hộ khẩu thường trú: Permanent Address:			
Địa chỉ gửi thư: Mailing Address:			
Số điện thoại: Phone number:		Email:	
Fax:			



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

The Seller and the Purchaser, each, a “Party”, together, the “Parties”

Các Bên đồng ý ký kết bản hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này với các điều, khoản sau đây:

The Parties hereby agree to enter this apartment sales and purchase agreement with the following terms and conditions:

ĐIỀU 1. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

ARTICLE 1. DEFINITIONS AND INTERPRETATION

1.1 Trừ khi ngữ cảnh có yêu cầu khác đi, các từ ngữ và thuật ngữ dưới đây sẽ có nghĩa như sau:

Unless otherwise required by the context, the following terms and expressions shall have meanings as follows:

- | | |
|---|---|
| (a) Căn Hộ
<i>Apartment</i> | nghĩa là một căn hộ có công năng sử dụng để ở, bao gồm một 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 TNHH BECAMEX TOKYU đầu tư xây dựng với các thông tin, đặc điểm của căn hộ được mô tả tại Điều 2.1 của Hợp Đồng này và cũng được xác định cụ thể tại Điều 1 của Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này.

<i>means an apartment used for residential purposes, including the apartment was built according to closed structure, its designs were approved and invested by BECAMEX TOKYU CO., LTD with the information and characteristics of the apartment as described in Article 2.1 of this Agreement and Article 1 of Schedule 1 hereto.</i> |
| (b) Tòa Nhà Chung Cư
<i>Building</i> | nghĩa là toàn bộ tòa nhà chung cư mà trong đó có Căn Hộ mua bán như được mô tả tại Điều 2 của Phụ Lục 1, do CÔNG TY TNHH BECAMEX TOKYU làm chủ đầu tư, bao gồm các căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại, v.v... thuộc Dự Án, và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên được xây dựng tại ô quy hoạch số 463 (F2) thuộc Dự Án, tại phường Hòa Phú, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương.

<i>means whole condominium building in which includes Apartment as described in Article 2 of Schedule 1 due to BECAMEX TOKYU CO., LTD as investor, including the apartments, business and commercial area, etc of Project and the common facilities and the campus were built in Lot No. 463 (F2) of the Project located at Hoa Phu Ward, Thu Dau Mot City, Binh Duong Province.</i> |
| (c) Hợp Đồng
<i>Apartment (Contract)</i> | nghĩa là Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư này và tất cả các Phụ Lục và Phụ Đính của Hợp Đồng này cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản do Các Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này.

<i>means this Apartment Sales and Purchase Agreement and all the Schedules, and the Annexes hereto, as well as any written amendment and supplementation hereto which</i> |



		<i>shall be made and signed by the Parties from time to time.</i>
(d)	Giá Bán Căn Hộ <i>Apartment Price</i> <i>(Contract Value)</i>	nghĩa là giá bán của Căn Hộ được nêu tại Điều 3.1 của Hợp Đồng này. <i>means the selling price of the Apartment as stated in Article 3.1 hereto.</i>
(e)	Bảo Hành <i>Warranty</i>	nghĩa là việc Bên Bán thực hiện trách nhiệm bảo hành Căn Hộ để khắc phục, sửa chữa, hoặc thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp Đồng khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do Sự Kiện Bất Khả Kháng, hoặc các cư dân của Căn Hộ, nhân viên của Công Ty Quản Lý, hoặc các bên thứ ba khác không phải là người bán của Bên Bán gây ra trong thời gian bảo hành theo quy định của pháp luật nhà ở, pháp luật xây dựng và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này. <i>means the Seller conducts their warranty obligations to rectify, repair, or replace any items as set forth in Article 9 of the Agreement when such items are broken, defected or in abnormal use and operation which all are not caused by the Event of Force Majeure, or by the residents of the Apartment, the staff of the Management Company, or other third parties who are not the Seller's vendors during the warranty period in accordance with law on housing, construction law and agreed in this Agreement.</i>
(f)	Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ <i>Apartment Floor Area</i>	là diện tích sàn xây dựng của Căn Hộ được tính từ tim tường bao và tường ngăn của Căn Hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột hoặc hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ; <i>is the Apartment floor area measured from the center of the surrounding and partition walls of the Apartment, including the area of any column or technical box arranged inside the Apartment.</i>
(g)	Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ <i>Usable Apartment Area</i>	nghĩa là diện tích sử dụng riêng của Căn Hộ được tính theo diện tích sàn hiệu dụng (được biết như là diện tích thông thủy) và được ghi vào Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu cấp cho Bên Mua, bao gồm ban công, lô-gia như trong sơ đồ mặt bằng đính kèm tại Phụ Đính 4 của Phụ Lục 1 của Hợp Đồng; không tính tường bao quanh Căn Hộ, tường phân chia Căn Hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ. Toàn bộ diện tích sàn của ban công gắn liền với Căn Hộ cũng được tính vào Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ, nếu ban công có diện tích tường chung, thì diện tích sàn ban công được tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ đã được phê duyệt; <i>means the area of private use calculated in accordance with net floor area (known as water-flowing area) and</i>



recorded in the Ownership Certificate issued to the Purchaser, including balcony, loggia attached in the floor plan attached to Annex 4 of Schedule 1 hereto; not including the surrounding, partitioning walls, and the area of any column or technical box arranged inside the Apartment. The whole floor of the balcony attached to the Apartment shall be included, if the balcony has the shared wall area, the measurement shall be taken from the inside edge of the shared wall presented clearly in the approved floor plan of the Apartment.

- (h) Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua
The Privately Owned Section Of The Purchaser
- là phần Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ, diện tích khác trong Tòa Nhà Chung Cư được công nhận là sở hữu riêng của Bên Mua và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ này, hoặc các diện tích khác thuộc sở hữu riêng được Các Bên đồng ý tại Điều 11.1 của Hợp Đồng này;
are the Usable Apartment Area, other area in the Building which are recognized as being under private ownership of the Purchaser and the technical facilities separately used attached with this Apartment or to other areas under private ownership as agreed on by the Parties in Article 11.1 of this Agreement;
- (i) Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán
The Privately Owned Section Of The Seller
- là phần diện tích trong Tòa Nhà Chung Cư mà Bên Bán giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và không phân bổ vào Giá Bán Căn Hộ như được định nghĩa tại Điều 11.3 của Hợp Đồng này;
is the area in the Building kept for using or doing business by the Seller and is not partitioned to the Apartment Price as defined in Article 11.3 of this Agreement;
- (j) Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà Chung Cư
The Commonly Owned Section In The Building
- là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu hoặc sử dụng chung trong Tòa Nhà Chung Cư theo quy định của Pháp Luật Việt Nam về nhà ở và được Các Bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11.7 của Hợp Đồng này;
are the area and the facilities owned or used in the Building pursuant to the regulations of Laws of Vietnam on residential housing and particularly agreed by the Parties in Article 11.7 of this Agreement;
- (k) Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Tòa Nhà Chung Cư (“Kinh Phí Bảo Trì”)
Maintenance Fee For The Commonly Owned Section In The Building (“Maintenance Fee”)
- nghĩa là khoản tiền 2% giá trị Căn Hộ, được đóng góp bởi cư dân của Tòa Nhà Chung Cư dùng cho mục đích bảo trì phần sở hữu chung của Tòa Nhà Chung Cư, bao gồm bảo dưỡng, kiểm tra, sửa chữa chính, tu bổ, thay thế, vận hành hoặc tái xây dựng các hạ tầng cơ sở và các khu vực công cộng của Tòa Nhà Chung Cư.
means a mount of 2% of Apartment price, contributed by residents of Buiding, for maitenance purpose of The Commonly Owned Section In The Building, including maintenance, inspection, major repair, overhaul,



- replacement, installation or re-construction of infrastructure facilities and common areas of the Building.
- (l) Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà Chung Cư
Building Operation Management Services
nghĩa là các dịch vụ quản lý, vận hành Tòa Nhà Chung Cư nhằm đảm bảo cho Tòa Nhà Chung Cư hoạt động bình thường.
means the operation and management services for the Building in order to ensure the Building's normal operation.
- (m) Bảo Trì Tòa Nhà Chung Cư
Building Maintenance
nghĩa là việc duy tu, bảo dưỡng Tòa Nhà Chung Cư theo định kỳ và sửa chữa khi có hư hỏng nhằm duy trì chất lượng Tòa 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 Tòa 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 Chung Cư.
means periodic maintenance, repair of the Building and repair when damage occurs in order to maintain the quality of the Building; it includes inspection, monitoring, quality control, minor repairs, periodic repairs and major repairs of the Building's construction; the inspection and maintenance of the fire prevention and fighting safety system; the replacement of components or common equipment of the Building.
- (n) Bản Nội Quy Quản Lý Nhà Chung Cư
Building Internal Management Regulations
nghĩa là nội quy quản lý, sử dụng Tòa Nhà Chung Cư kèm theo Hợp Đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được hội nghị nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng Tòa Nhà Chung Cư, áp dụng cho cư dân của Tòa Nhà Chung Cư.
means all the provisions of management and use of Building attached to this Agreement and all amendments and supplements, approved by general resident meeting during the management and use of the Building, applied to Building's residents.
- (o) Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư
Building Operation And Management Company
("Công Ty Quản Lý")
("Management Company")
là một doanh nghiệp có chức năng, năng lực thực hiện việc quản lý, vận hành Tòa Nhà Chung Cư sau khi Tòa Nhà Chung Cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng, được ủy thác bởi Bên Bán hoặc Ban Quản Trị của Tòa Nhà Chung Cư.
means an enterprise, having the function and capacity to manage and operate the Building after it was built and commissioned into use, entrusted by the Seller or its Management Committee.



- (p) Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu
Ownership Certificate
- là một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất do Cơ Quan Thẩm Quyền cấp cho Bên Mua đối với Căn Hộ.
a certificate of land use right and properties ownership attached to the land issued by Governmental Agency to the Purchaser in respect of the Apartment.
- (q) Sự Kiện Bất Khả Kháng
Event Of Force Majeure
- nghĩa là một sự kiện không thể lường trước được, mà việc xảy ra và hậu quả của sự kiện ấy Các Bên không thể ngăn chặn hoặc tránh được, bao gồm nhưng không giới hạn một trong các sự kiện sau đây: (i) do chiến tranh: tình trạng nổi dậy, chiến tranh (có tuyên bố hoặc không tuyên bố), tình trạng khẩn cấp quốc gia (có tuyên bố hoặc không tuyên bố), khởi nghĩa, cách mạng và các hành động quân sự tương tự, v.v... (ii) do thiên tai: động đất, bão, lũ lụt, hỏa hoạn, giông, sóng thần và các thiên tai khác, v.v..., (iii) do sự thay đổi về chính sách Pháp Luật Việt Nam, (iv) do phải phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định; (v) do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế; và (vi) các bất ổn dân sự và đình công, trì trệ và các tranh chấp lao động khác hoặc các hành động, tẩy chay, phê chuẩn, cấm đoán, các hành động hoặc trì hoãn của bất kỳ các cơ quan, cán bộ nhà nước có thẩm quyền, cơ quan hành chính hoặc tư pháp nào, v.v...
- Mọi trường hợp khó khăn về tài chính không được xem là Sự Kiện Bất Khả Kháng.
means an event that is unforeseeable and of which the occurrence and consequences cannot be prevented or avoided by the Parties, including, but not limited to one of the following causes of: (i) war: riots, war (declared or undeclared), national emergency (declared or undeclared), insurrection, revolution and similar military actions, etc.; ii) disasters: earthquake, typhoon, flood, fire, storm, tsunami and other natural disasters, etc.; (iii) the change of Laws of Vietnam; (iv) the implementation of decisions of governmental agencies or other cases prescribed by law; (v) an accident or illness that requires emergency treatment at hospital; and (vi) civil unrest and strikes, labour disputes or actions, boycott, sanctions, prohibition, acts or delays by any governmental, administrative or judicial authorities, ... Any cases relating to financial difficulties should not be regarded as the Force Majeure Event.
- (r) Cơ Quan Thẩm Quyền
Governmental Agency
- nghĩa là các cơ quan của Nhà Nước Việt Nam liên quan đến giao dịch quy định trong Hợp Đồng này.



		<i>means any bodies of the State of Vietnam relevant to the transaction contemplated herein.</i>
(s)	Thuế Và Phí <i>Tax And Fee</i>	là các loại thuế, phí và lệ phí được quy định tại Điều 3.2 của Hợp Đồng này. Thuế Và Phí có thể thay đổi tùy theo Pháp Luật Việt Nam mà không cần thông báo trước. <i>means the taxes, fees and charges stated in Article 3.2 hereof. Tax and Fee shall be subject to change in accordance with Laws of Vietnam without prior notice.</i>
(t)	Thuế GTGT <i>VAT</i>	là thuế giá trị gia tăng. <i>means the value added tax.</i>
(u)	VND hoặc Đồng Việt Nam <i>VND or Vietnamese Dong</i>	là đơn vị tiền tệ hợp pháp của Việt Nam. <i>means the lawful currency of Vietnam.</i>
(v)	Tiền Phạt <i>Penalty Amount</i>	nghĩa là số tiền áp tính cho Bên Mua như là tiền phạt do việc Bên Mua vi phạm Hợp Đồng dẫn đến Bên Bán phải đơn phương chấm dứt Hợp Đồng, theo chi tiết được quy định tại Điều 5 Phụ lục 1. <i>means the amount imposed on the Purchaser as its penalty due to the Purchaser's breach to the Agreement resulting in an unilateral termination of the Agreement by the Seller, as identified with detailed in Article 5 of Schedule 1.</i>
(w)	Bồi Thường <i>Compensation Amount</i>	nghĩa là số tiền bồi thường cho các thiệt hại phát sinh cho Bên Bán do việc Bên Mua vi phạm Hợp Đồng dẫn đến Bên Bán phải đơn phương chấm dứt Hợp Đồng, theo chi tiết được quy định tại Điều 5 Phụ lục 1. <i>means the compensation amount for damages incurred to the Seller due to the Purchaser's breach to the Agreement resulting in an unilateral termination of the Agreement by the Seller, as identified with detailed in Article 5 of Schedule 1.</i>
(x)	Ngày Hoàn Thành <i>Completion Date</i>	nghĩa là ngày Bên Bán nhận bàn giao Dự Án từ nhà thầu. <i>means the date the Seller takes over Project from the contractor.</i>
(y)	Ngày Bàn Giao Dự Kiến <i>Expected Delivery Date</i>	nghĩa là ngày Căn Hộ dự kiến được bàn giao cho Bên Mua như được quy định tại Điều 8.1 của Hợp Đồng. <i>means the date on which the Apartment is expected to be delivered to the Purchaser as stated in Article 8.1 of the Agreement.</i>
(z)	Ngày Bàn Giao <i>Delivery Date</i>	nghĩa là ngày được nêu trong thông báo của Bên Bán gửi cho Bên Mua, vào ngày đó Căn Hộ được tiến hành bàn giao cho Bên Mua. <i>means the date as specified in the Seller's notice to the Purchaser on which the Apartment will be delivered to the Purchaser.</i>



- (aa) Dự Án
Project nghĩa là dự án xây dựng và kinh doanh Tòa Nhà Chung Cư theo các tài liệu chấp thuận được đề cập trong Phụ Lục 1 của Hợp Đồng.
means the project for construction and sale of the Building in accordance with the approval documents as mentioned in Schedule 1 hereto.
- (bb) Phí Quản Lý
Management Fee nghĩa là khoản phí phải trả hàng tháng bởi các chủ sở hữu và người sử dụng Căn Hộ cho mục đích vận hành và quản lý các thiết bị, máy móc và các tiện ích của Tòa Nhà Chung Cư. Phí Quản Lý sẽ được tính dựa trên tổng chi phí cho các hoạt động đó của Tòa Nhà Chung Cư và được chia cho chủ sở hữu Căn Hộ theo tỷ lệ Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ.
means monthly charges payable by the owners and the users for the purposes of operation and management of equipment, machinery and facilities of the Building. The Management Fee shall be calculated on the basis of total expenses for such activities of the Building and allocated to the Apartment's owner in proportion to the Usable Apartment Area.
- (cc) Ban Quản Trị
Management Committee là một ủy ban gồm các thành viên được bổ nhiệm bởi và từ các cư dân để đại diện các cư dân trong việc giám sát các hoạt động quản lý và vận hành của Tòa Nhà Chung Cư theo quy định tại Mục 2 của Nội Quy Quản Lý.
a committee with members appointed by and from residents to represent residents in supervising the management and the operation activities of the Building as set forth in Section 2 of Internal Management Regulations.

và các thuật ngữ và diễn giải khác theo định nghĩa trong Hợp Đồng này.
and other terms and expressions as defined in the Agreement.

1.2 Trừ khi ngữ cảnh hoặc các quy định của Hợp Đồng này có yêu cầu khác đi, thì:

Unless otherwise required by the context or provisions of this Agreement:

- a) Đề mục hoặc tiêu đề trong Hợp Đồng này chỉ để tiện tham khảo và không được xem xét để diễn giải hoặc giải thích về mặt nội dung cho Hợp Đồng;
Titles or headings in the Agreement are for convenience only and are not considered for interpretation or explanation of the substance of the Agreement;
- b) Mọi tham chiếu đến các Điều, Phụ Lục, và Phụ Đính là các tham chiếu đến các Điều, Phụ Lục và Phụ Đính của Hợp Đồng này;
All references to Articles, Schedules, and Annexes are references to Articles, Schedules, and Annexes hereto;
- c) Các từ số ít cũng bao gồm số nhiều và ngược lại; và
Singular terms also include plurals, and vice versa; and



- d) Việc dẫn chiếu đến một người hoặc một bên thứ ba sẽ được hiểu là dẫn chiếu đến cá nhân hoặc pháp nhân được thành lập dưới bất kỳ hình thức nào cũng như những bên thế vị hoặc bên kế nhiệm của họ.

Reference to a person or a third party shall be construed as reference to an individual or a legal entity established in any form, as well as its succeeding heirs or successors.

ĐIỀU 2. ĐẶC ĐIỂM CỦA CĂN HỘ MUA BÁN

ARTICLE 2. CHARACTERISTICS OF APARTMENT

Bên Bán theo đây đồng ý bán và Bên Mua bằng văn bản này đồng ý mua Căn Hộ, theo như mô tả và có thông số kỹ thuật sau đây theo các điều kiện và điều khoản của Hợp Đồng.

The Seller hereby agrees to sell and the Purchaser agrees to purchase the Apartment, with the following details and descriptions under terms and conditions of this Agreement.

- 2.1. Chi tiết của đặc điểm Căn Hộ được mô tả trong Điều 1 của Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này.

The details of the Apartment are described in Article 1 of Schedule 1 hereto.

- 2.2. Đặc điểm về đất xây dựng Tòa Nhà Chung Cư có Căn Hộ nêu tại Khoản 1 Điều này như được mô tả tại Điều 2 của Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này.

Characteristics of Building's construction land indicated in Clause 1 of this Article as described in Article 2 of Schedule 1 hereto.

- 2.3. Giấy tờ pháp lý của Tòa Nhà Chung Cư có Căn Hộ nêu tại Khoản 1 Điều này như được mô tả tại Điều 3 của Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này.

The Building's legal documents information containing the Apartment indicated in Clause 1 of this Article as described in Article 3 of Schedule 1 hereto.

- 2.4. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Căn Hộ như được mô tả tại Điều 4 của Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này.

Status of infrastructures and services in relation to the Apartment described in Article 4 of Schedule 1 hereto.

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

ARTICLE 3. PRICE, MAINTANANCE FEE, METHOD AND TERM OF PAYMENT

- 3.1. Giá Bán Căn Hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m² Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ nhân (x) với tổng Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ. Chi tiết Giá Bán Căn Hộ như sau:

Apartment Price will be calculated in accordance with the following formula: the apartment price unit of per square of Usable Apartment Area multiplied by (x) total Usable Apartment Area. Details of Apartment Price as follows:



Giá Bán Căn Hộ: <i>Apartment Price:</i> Bằng chữ: <i>In words:</i>	[Diện tích Căn Hộ] m ² sử dụng nhân (x) [*] Đồng Việt Nam/1 m ² sử dụng = [*] Đồng Việt Nam. <i>[Apartment area] m² of total Usable Apartment Area multiplied by (x) [*] VND of per square of Usable Apartment Area = [*] VND</i>
Giá Bán Căn Hộ quy định ở trên đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng và Kinh Phí Bảo Trì của Tòa Nhà Chung Cư, trong đó: <i>Apartment Price above is inclusive of value of land use right, land use levy, value added tax and Maintenance Fee in the Building, in which:</i>	
(i) Giá Bán Căn Hộ (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất, nhưng chưa bao gồm VAT): <i>Apartment Price (included value of land use right, land use levy, but excluded VAT):</i> Bằng chữ: <i>In words:</i>	 [*] [*]
(ii) Thuế GTGT (Khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Cơ Quan Thẩm Quyền theo quy định của Pháp Luật Việt Nam): <i>VAT (this VAT is not calculated on land use levy paid the Governmental Agency according to the Laws of Vietnam):</i> Bằng chữ: <i>In words:</i>	 [*] [*]
(iii) Kinh Phí Bảo Trì, là 2% (hai phần trăm) Giá Bán Căn Hộ được tính trước thuế: <i>The Maintenance Fee is 2% (two percent) of Apartment Price excluded VAT:</i> Bằng chữ: <i>In words:</i>	 [*] [*]



Giá Bán Căn Hộ sẽ được giữ cố định trong suốt quá trình thực hiện Hợp Đồng, ngoại trừ trường hợp có thỏa thuận khác bằng văn bản giữa Các Bên.

The Apartment Price shall be remains unchanged during term of this Agreement, otherwise as agreed in writing by the Parties.

- 3.2. Giá Bán Căn Hộ quy định tại Điều 3.1 của Hợp Đồng này không bao gồm các khoản dưới đây, Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán các khoản dưới đây bằng chi phí của Bên Mua:

The Apartment Price as stated in Article 3.1 of this Agreement is not inclusive of the following amounts, the Purchaser, at its own cost, is liable to pay such amounts:

- (a) Phí Quản Lý như quy định tại Điều 1 của Phụ đính 1 Phụ Lục 1;
Management Fee as regulated in Article 1 of Annex 1 of Schedule 1;
- (b) Các chi phí, lệ phí cho bất kỳ tiện ích và dịch vụ được cung cấp cho Căn Hộ, bao gồm nhưng không giới hạn: chi phí điện, nước, internet, điện thoại, khí đốt, và các dịch vụ khác; và
Costs, charges of any utility and services supplied to the Apartment, including but not limited to charges of electricity, water, internet, telephone and gas supply; and
- (c) Thuế áp tính đối với quyền sở hữu nhà ở và người sử dụng đất theo Pháp Luật Việt Nam.
Taxes imposed on an owner of a property and land user under the Laws of Vietnam.
- (d) Các khoản Thuế Và Phí theo quy định của Pháp Luật Việt Nam liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu cho Bên Mua;
Any Tax and Fee prescribed by the Laws of Vietnam related to the implementation of procedures for issuance of the Ownership Certificate to the Purchaser;

- 3.3. Phương thức thanh toán và Thời hạn thanh toán:

Method and term of payment:

- (a) Bên Mua sẽ thanh toán Giá Bán Căn Hộ theo tiến độ thanh toán được quy định dưới đây.
The Purchaser shall pay the Apartment Price in accordance with the following payment schedule.

Đợt thanh toán <i>Payment Schedule</i>	Hạn thanh toán <i>Payment due date</i>	Diễn giải <i>Remarks</i>	%	Giá Bán Căn Hộ (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất, nhưng chưa bao gồm thuế GTGT) <i>Apartment Price (included value of land use right, land use levy, but excluded VAT)</i>	Thuế GTGT VAT	Giá Bán Căn Hộ (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất và thuế GTGT) <i>Apartment Price (included value of land use right, land use levy and VAT)</i>
TỔNG CỘNG <i>Total</i>			100 %	[*]	[*]	[*]

Bên Mua phải thanh toán đủ số tiền phải thanh toán trước khi nhận Bàn Giao theo Thông báo Bàn Giao.

The Purchaser must pay the necessary amount before Hand over under the Delivery Notice.



- (b) Thời hạn thanh toán Phí Bảo Trì: Bên Mua có trách nhiệm thanh toán toàn bộ cho Bên Bán trước Ngày Bàn Giao. Hai bên nhất trí rằng Bên Bán có trách nhiệm gửi khoản tiền này vào tài khoản tiết kiệm của Bên Bán mở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trong thời hạn bảy (07) ngày, kể từ ngày thu kinh phí của Bên Mua.

Trong thời hạn bảy (07) ngày, kể từ ngày Ban Quản Trị được thành lập, Bên Bán có trách nhiệm bàn giao khoản kinh phí này (bao gồm cả lãi suất tiền gửi) cho Ban Quản Trị của Tòa Nhà Chung Cư.

Payment term of the Maintenance Fee: The Purchaser is liable to make the payment in whole to the Seller prior to the Delivery Date. The Parties agree that the Seller shall be obliged to send this amount to its saving account at a credit institution operating in Vietnam within seven (07) days from the date of this payment.

Within seven (07) days from the establishment of the Management Committee, the Seller must hand over this Fee (including the interest amount) to the Management Committee of the Building.

- (c) Thời hạn thanh toán Phí Quản Lý năm đầu tiên: Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán trước thời điểm của Ngày Bàn Giao. Đối với tiến độ thanh toán cho những năm còn lại, vui lòng tham khảo Điều 19 của Nội Quy Quản Lý.

Payment term of the first year of the Management Fee: The Purchaser is subject to payment to the Seller prior to the time of Delivery Date. With respect to the payment schedule for the remaining years, please refer to Article 19 of Internal Management Regulations.

- (d) Các Bên thống nhất rằng kể từ Ngày Bàn Giao và trong suốt thời hạn sở hữu và sử dụng Căn Hộ, Bên Mua phải nộp đầy đủ các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, tuân thủ lịch trình thanh toán Phí Quản Lý và lịch trình thanh toán các khoản phí dịch vụ khác phát sinh từ việc sử dụng điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp, internet, v.v... cho những nhà cung cấp dịch vụ đó.

The Parties agree that from the Delivery Date and throughout and duration of ownership and use of the Apartment, the Purchaser shall pay all financial obligations in accordance with prevailing regulations, comply with the payment schedule of the Management Fee and payment schedule for service fees incurred from usage of power, water, telephone, cable television, etc., to the suppliers of such services.

- 3.4. Tất cả các khoản thanh toán theo Hợp Đồng sẽ được thực hiện bằng Đồng Việt Nam (VNĐ) vào tài khoản của Bên Bán (tại Phụ Định 2 của Phụ Lục 1) hay tài khoản khác do Bên Bán chỉ định theo từng thời điểm.

All payment under this Agreement shall be made in Vietnamese Dong (VND) through the nominated bank account (defined in Annex 2 of Schedule 1) or any another bank account as decided by the Seller from time to time.

- 3.5. Trường hợp Bên Mua thực hiện thanh toán theo hình thức chuyển khoản, thì Bên Bán xem như đã nhận được khi số tiền thanh toán đã vào tài khoản ngân hàng như chỉ định và ghi có vào tài khoản của Bên Bán. Bên Mua chịu trách nhiệm tất cả các khoản phí ngân hàng và chi phí khác đối với khoản thanh toán. Bên Mua bảo đảm rằng Bên Bán sẽ luôn được nhận đúng và đầy đủ số tiền của bất kỳ khoản phải trả nào theo Hợp Đồng này.

In case of wire payment(s), it is deemed to be received by the Seller when the amount is in the bank account as nominated and to be recorded as a credit in the Seller's account. The Purchaser shall bear all bank charges and the like in respect of the payment. The Purchaser shall



make sure that the Seller shall always receive the correct and full amount of any payable amount due under this Agreement.

- 3.6. Các Bên theo đây đồng ý và xác nhận rằng Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế vào Ngày Bàn Giao cho Bên Mua được phép dao động trong giới hạn $[\pm 2\%]$ mà sẽ không có khiếu nại nào từ Các Bên. Trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ vượt quá $[\pm 2\%]$ thì tùy trường hợp tương ứng, Bên không được lợi chỉ có thể yêu cầu Bên kia trả khoản tiền chênh lệch tương đương phần diện tích chênh lệch như sau:

The Parties hereby agree that the actual Usable Apartment Area at the Delivery Date may fluctuate within the range of $[\pm 2\%]$ without further claims from the Parties. In case of the Usable Apartment Area exceeding $[\pm 2\%]$, then as the case may be, the Party not enjoying the benefit may only request the other Party to pay any amount arising out of the difference amount equivalent to the portion of the difference area as follows:

- (i) Số tiền chênh lệch = Đơn Giá Bán Căn Hộ theo m^2 X Diện tích chênh lệch $[\pm 2\%]$.

Difference amount = Unit Price Per Square Meter x area in difference by $[\pm 2\%]$.

Đơn Giá Bán Căn Hộ theo m^2 chỉ để phục vụ mục đích tính toán, và không thể lấy điển giải như yếu tố hình thành Giá Bán Căn Hộ.

The Unit Price Per Square Meter is used for the purpose of calculation only, and by no means interpreted as a constituent forming the Apartment Price.

- (ii) Nếu Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ chênh lệch tăng, thì Bên Mua sẽ thanh toán số tiền chênh lệch cho Bên Bán vào kỳ thanh toán tiếp theo (được nêu tại Điều 3.3 của Hợp Đồng này); hoặc

In case of increase in the Usable Apartment Area, the Purchaser shall pay the difference amount to the Seller in the following payment (as specified in Article 3.3 of this Agreement); or

- (iii) Nếu Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ chênh lệch giảm, thì Bên Bán sẽ cân trừ số tiền chênh lệch cho Bên Mua vào kỳ thanh toán đợt cuối (được nêu tại Điều 3.3 của Hợp Đồng này).

In case of decrease in the the Usable Apartment Area, the Seller shall set off the difference amount to the Purchaser against the last payment (as specified in Article 3.3 of this Agreement).

- 3.7. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thể hiện trên Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu được cấp có thể có khác biệt tùy theo cách đo đạc, tuy nhiên, sẽ không ảnh hưởng nếu Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ đúng theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.

The Usable Apartment Area shown in the Ownership Certificate may vary subject to the measurement method, however, shall be of no meaning if the Usable Apartment Area is correct as agreed herein.

ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

ARTICLE 4. QUALITY OF THE CONSTRUCTION WORKS

- 4.1 Bên Bán cam kết chất lượng công trình xây dựng của Tòa Nhà Chung Cư (trong đó Căn Hộ là một phần của Tòa Nhà Chung Cư) phù hợp với thiết kế đã được phê duyệt của Cơ Quan Thẩm Quyền và tiêu chuẩn xây dựng do Pháp Luật Việt Nam quy định, và Căn Hộ sẽ được trang bị và lắp đặt các vật tư xây dựng như miêu tả và liệt kê theo Hợp Đồng này.

The Seller shall make sure the construction work quality of the Building (of which the Apartment is part of it) is in accordance with the design as approved by the Governmental Agency and



construction standards as set forth by the Laws of Vietnam; and the Apartment shall be equipped and installed with building materials as described and listed herein.

- 4.2 Tiến độ xây dựng dự kiến: [Chỉ thỏa thuận trong trường hợp mua bán căn hộ hình thành trong tương lai] Các Bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng Căn Hộ theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây:

Giai đoạn 1: Hoàn thiện móng tòa nhà: Quý 4 năm 2024

Giai đoạn 2: Cất nóc công trình: Quý 2 năm 2025

Giai đoạn 3: Hoàn thiện đưa vào sử dụng: Quý 4 năm 2025

Expected Construction schedule: [agreement in case of purchasing and selling off-the-plan apartments only] The parties mutually agree the Seller is responsible for carrying out the construction of the Apartment according to the following schedule:

Stage 1: Complete the towers sub-structure: Quarter 4, 2024

Stage 2: Top off: Quarter 2, 2025

Stage 3: Completion and take into operation: Quarter 4, 2025

- 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 Tòa 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 Cơ Quan Thẩm Quyền quy định.

The Seller has to construct technical infrastructure, and social infrastructure works to meet demand of living in the Building of the Purchaser according to the master plan, design, content, schedule of the Project which is approved by the Governmental Agency and ensures construction's quality in accordance with the regulations and standards of the Governmental Agency.

- 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 Tòa 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; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống cung cấp chất đốt; hệ thống công trình hạ tầng xã hội, v.v.

The Seller has to complete the infrastructure works to serve essential residence demand of the Purchaser in the Building according to the approved contents and schedules of Project before the Delivery Date, including transportation systems; public lighting and domestic electricity systems; water supply and sewerage systems; fuel supply systems; social infrastructure systems, etc.

ĐIỀU 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN

ARTICLE 5. RIGHTS AND OBLIGATIONS OF THE SELLER

- 5.1 Bên Bán có các quyền sau đây:

Rights of the Seller:

- (a) Yêu cầu Bên Mua trả đủ tiền mua nhà theo đúng thỏa thuận ghi trong Hợp Đồng và trả các khoản phạt chậm thanh toán được quy định theo Hợp Đồng này trong trường hợp Bên Mua thanh toán không đúng tiến độ;

To demand the Purchaser to make payments as agreed herein and charge a late payment penalty as set forth herein in case the Purchaser fails to pay as scheduled;

- (b) Yêu cầu Bên Mua nhận Bàn Giao Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng;

To demand the Purchaser to take Delivery of the Apartment as agreed herein;

- (c) Từ chối bàn giao Căn Hộ và Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu cho đến khi Bên Mua



hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

To refuse to deliver the Apartment and the Ownership Certificate until such time the Purchaser has fulfilled all payment obligation as agreed in this Agreement;

- (d) Được quyền thay đổi trang thiết bị hoặc vật liệu xây dựng Tòa Nhà Chung Cư có giá trị chất lượng tương đương mà không cần phải thông báo cho Bên Mua;

To replace equipments or building materials of the Building with equivalent quality without any announcement to the Purchaser;

- (e) Có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên Mua vi phạm Nội Quy Quản Lý;

To suspend or ask the relevant suppliers to suspend the supply of electricity, water and other facility services in the case where the Purchaser breaches the Internal Management Regulations;

- (f) Có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo các trường hợp quy định trong Hợp Đồng này;

To unilaterally terminate the Agreement in cases as set forth herein;

- (g) Có quyền yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại do Bên Mua vi phạm các thỏa thuận trong Hợp Đồng hoặc theo quyết định của Cơ Quan Thẩm Quyền, tùy từng trường hợp;

To demand the Purchaser to pay penalty and damages arising from the Purchaser's breach of the Agreement as set in the Agreement or pursuant to a decision of Governmental Agency, as the case may be;

- (h) Các quyền khác của Bên Bán theo thỏa thuận của Các Bên:

Other rights of the Seller as mutually agreed by the Parties:

- Yêu cầu Bên Mua thanh toán đầy đủ bất kỳ khoản tiền nào còn tồn đọng khác mà Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán theo quy định của Hợp Đồng này;

To request the Purchaser to pay in full any other outstanding amounts which shall be paid by the Purchaser in accordance with this Agreement;

- Sau khi chấm dứt Hợp Đồng này, Bên Bán có toàn quyền định đoạt và bán hoặc cho thuê Căn Hộ cho bất kỳ bên thứ ba nào;

Upon termination of this Agreement, the Seller has the sole discretion to dispose of and sell or lease the Apartment to any third party;

- Có đầy đủ quyền sở hữu, quản lý và giao dịch và các quyền khác có liên quan đến Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán theo quy định Pháp Luật Việt Nam.

To have the full right to own, manage and transact and to have other rights under the Laws of Vietnam in relation to, the Privately Owned Section of the Seller in accordance with the Laws of Vietnam.

- (a) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban Quản Trị trong thời gian chưa thành lập Ban Quản Trị; ban hành Nội Quy Quản Lý; lựa chọn và ký hợp đồng dịch vụ với công ty quản lý tài sản liên quan đến Tòa Nhà Chung Cư kể từ Ngày Hoàn Thành cho đến khi Ban Quản Trị được thành lập.



To perform the rights and duties of the Management Committee during the time when the Management Committee has not yet been established; issue the Internal Management Regulations; select and execute service contracts with property management company in respect of the Building from the Completion Date to the establishment of the Management Committee.

5.2 Bên Bán thực hiện các nghĩa vụ sau đây:

Obligations of the Seller:

- (a) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin về quy hoạch chi tiết, thiết kế Tòa Nhà Chung Cư, Căn Hộ đã được phê duyệt; cung cấp cho Bên Mua 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn Hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Tòa Nhà Chung Cư đã được phê duyệt;

To provide the Purchaser with information regarding the detailed master plan, design of the Building, the Apartment as approved; to provide the Purchaser with one (1) floor plan drawing of the Apartment, one (1) floor plan drawing of the floor on which the Apartment is located; and one (1) floor plan drawing of the Building as approved;

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

To construct the Building and infrastructure facilities according to the master plan, content and schedule of the Project as approved, and ensure the Purchaser's normal use on the Delivery;

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

To ensure the construction quality, technical architecture and art of Building in accordance with current design standards and technical standards;

- (d) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết hợp đồng sử dụng các tiện ích như điện, nước, điện thoại sẵn sàng để kết nối và sử dụng tại Tòa Nhà Chung Cư. Các chi phí kết nối, sử dụng dịch vụ do Bên Mua chịu;

To instruct and support the Purchaser to sign service contracts for the supply of such facilities as electricity, water, and telephone available for connection and use at the Building. The Purchaser shall bear the cost for connecting and using the service;

- (e) Bảo quản Căn Hộ cho đến khi được bàn giao cho Bên Mua và cung cấp Bảo Hành đối với Căn Hộ theo quy định của Hợp Đồng này;

To keep the Apartment until such time it is handed over to the Purchaser and to provide Warranty to the Apartment as set forth herein;

- (f) Bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo như đã thỏa thuận trong Hợp Đồng, cùng với bản vẽ thiết kế và kỹ thuật của Căn Hộ, của tầng Tòa Nhà Chung Cư mà có Căn Hộ;

To hand over the Apartment to the Purchaser as set forth herein together with design and technical drawings of the Apartment and of the floor of the Building where the Apartment is located;

- (g) Thanh toán tiền sử dụng đất, thuế đất và các khoản phí khác đối với Tòa Nhà Chung Cư mà do Bên Bán phải chịu cho đến Ngày Bàn Giao;



To pay land use fees, land taxes and other fees in respect of the Building imposed on the Seller as of the Delivery Date;

- (h) Thực hiện thủ tục với Cơ Quan Thẩm Quyền về việc xin cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu cho Bên Mua và bàn giao các giấy chứng nhận đó cho Bên Mua theo quy định của Hợp Đồng này, trừ khi Bên Mua tự nguyện thực hiện hoặc được xem là tự nguyện thực hiện thủ tục yêu cầu cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu được quy định tại Hợp Đồng này;

To carry out procedures at Governmental Agency for issuance of the Ownership Certificate to the Purchaser, and deliver such documents to the Purchaser in accordance with this Agreement, unless the Purchaser voluntarily carries out or is deemed to voluntarily carry out the procedures to request issuance of Ownership Certificate as set forth herein;

- (i) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Căn Hộ tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua trong phạm vi được Pháp Luật Việt Nam cho phép;

To assist the Purchaser in any mortgage of the Apartment at a credit institution as requested by the Purchaser to the extent as permitted by Laws of Vietnam;

- (j) Đảm bảo rằng Bên Mua được sử dụng ổn định đối với Căn Hộ và được sử dụng hoặc tiếp cận Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà Chung Cư sau khi Bàn Giao;

To ensure that the Purchaser is entitled to quiet enjoyment in respect of the Apartment and normal use or access to the Commonly Owned Section in the Building available in the Building after the Delivery;

- (k) Tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu để bầu Ban Quản Trị, Ban Quản Trị này sẽ chịu trách nhiệm quản lý và vận hành các công trình của Tòa Nhà Chung Cư;

To hold the first General Resident Meeting to elect a Management Committee who is responsible for management and operation works of the Building;

- (l) Thực hiện các trách nhiệm đối với quản lý và điều hành công trình Tòa Nhà Chung Cư cho đến khi Ban Quản trị được thành lập;

To carry out duties in respect of management and operation works of the Building until the establishment of the Management Committee;

- (m) Nộp Kinh Phí Bảo Trì đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán và chuyển toàn bộ Kinh Phí Bảo Trì vào một tài khoản được mở tại một ngân hàng thương mại và bàn giao cho Ban Quản Trị theo quy định tại Điều 3.3 (b) và quy định Pháp Luật Việt Nam.

To pay to the Maintenance Fee for any Privately Owned Section Of the Seller and transfer all the Maintenance Fee to an account opened at a commercial bank and hand-over to the Management Committee in accordance with Article 3.3(b) and the applicable Laws of Vietnam.

ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

ARTICLE 6. RIGHTS AND OBLIGATIONS OF THE PURCHASER

6.1 Bên Mua có các quyền sau đây:

Rights of the Purchaser:

- (a) Nhận Bàn Giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán, với chất lượng như đã thỏa thuận trong Hợp Đồng;

To take Delivery of the Apartment in accordance with the Seller's notice, with the construction quality as agreed in this Agreement;



- (b) Được sử dụng chỗ để xe ô tô/xe máy trong bãi đỗ xe của Tòa Nhà Chung Cư theo quy định tại Điều 26 Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này;
To be used a parking lot of motorbikes/cars in the Building in accordance with Article 26 of Schedule 2 of this Agreement;
- (c) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu đối với Căn Hộ theo quy định của Pháp luật Việt Nam (trừ trường hợp Bên Mua tự thực hiện thủ tục theo quy định tại Điều 17.3 và Điều 17.4 của Hợp Đồng này);
To request the Seller to apply for the Ownership Certificate for the Apartment in accordance with Laws of Vietnam (unless carried out by the Purchaser itself as set forth in Article 17.3 and Article 17.4 herein);
- (d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn Hộ đã mua theo quy định của Pháp Luật Việt Nam, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi Nhận Bàn Giao Căn Hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
To be entitled to own, use and transact in relation to the Apartment under the Laws of Vietnam, and use the infrastructure services provided by suppliers or through the Seller after the Delivery in accordance with the provisions of using their infrastructure services;
- (e) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Căn Hộ tại bất kỳ tổ chức tín dụng nào trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ trong phạm vi được Pháp Luật Việt Nam cho phép;
To request the Seller's assistance in any procedure for mortgage of the Apartment at any credit institution if the Purchaser has the need to mortgage the Apartment to the extent permitted by Laws of Vietnam;
- (f) Nhận Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu sau khi đã thanh toán đủ 100% Giá Bán Căn Hộ và Thuế Và Phí liên quan đến Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của Pháp Luật Việt Nam;
To receive the Ownership Certificate after full payment of 100% of the Apartment Price and Tax and Fee related to the Apartment in accordance with the agreement herein and the Laws of Vietnam.
- (g) Được quyền tiếp cận hoặc sử dụng Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà Chung Cư do các nhà dịch vụ cung cấp kể từ khi nhận Bàn Giao;
To be entitled to access to or use of the Commonly Owned Section in the Building provided by suppliers upon the Delivery;
- (h) 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, hoàn thiện Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà Chung Cư theo Hợp Đồng này;
To request the Seller to complete the technical infrastructure and social infrastructure works according to the content, schedule of the Project as approved and the Commonly Owned Section In The Building according to this Agreement;
- (i) Có quyền từ chối Nhận Bàn Giao Căn Hộ nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp Đồng này hoặc trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế nhỏ hơn hoặc lớn hơn 2 % so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này. Việc từ chối Nhận Bàn Giao Căn Hộ trong trường hợp này



không bị coi là vi phạm các điều kiện Bàn Giao Căn Hộ của Bên Mua đối với Bên Bán;
To be entitled to refuse to take Delivery of the Apartment if the Seller fails to complete the construction and put into use the infrastructure works to serve the essential residence demands of the Purchaser according to Article 4 of this Agreement, or the actual Usable Apartment Area is smaller or greater than 2% (two percent) of the Usable Apartment Area stated in this Agreement. The refusal to receive the Apartment in this case shall not be regarded as the Buyer's breach of the Delivery conditions against the Seller.

- (j) Yêu cầu Bên Bán thanh toán Kinh Phí Bảo Trì đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán trong Tòa Nhà Chung Cư;

To request the Seller to pay to the Maintenance Fee for any Privately Owned Section Of the Seller in the Building;

- (k) Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu trong Tòa Nhà Chung Cư để thành lập Ban Quản Trị khi có đủ điều kiện thành lập theo Pháp Luật Việt Nam.

To request the Seller to organize the first General Resident Meeting in the Building in order to establish the Management Committee when the condition for the establishment is met in accordance with the Laws of Vietnam.

6.2 Bên Mua phải thực hiện các nghĩa vụ sau đây:

Obligations of the Purchaser:

- (a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn Giá Bán Căn Hộ, Kinh Phí Bảo Trì của Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà Chung Cư, và các Thuế Và Phí theo quy định của Hợp Đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán từ Bên Bán;

To make full payment of the Apartment Price, Maintenance Fee of the Commonly Owned Section in the Building, and any Tax and Fee as set forth hereunder regardless of payment notice from the Seller;

- (b) Nhận Bàn Giao Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng;

To take the Delivery of the Apartment as agreed herein;

- (c) Kể từ Ngày Bàn Giao, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý của Dự Án và việc Bảo Hành Căn Hộ của Bên Bán) và tự chịu trách nhiệm về việc mua và duy trì các chính sách bảo hiểm đối với mọi rủi ro và thiệt hại liên quan đến Căn Hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của Pháp Luật Việt Nam;

As from the Delivery Date, the Purchaser shall be fully liable for the Apartment (except for extents of liability regarding the legality of the Project, and Warranty over the Apartment by the Seller) and for procuring and maintaining insurance policies covered for risks and damages in relation to the Apartment and insurance for civil liabilities in accordance with Laws of Vietnam;

- (d) Kể từ Ngày Bàn Giao, bất kể Bên Mua có dọn vào sử dụng Căn Hộ hay chưa thì Căn Hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo Nội Quy Quản Lý và Bên Mua có trách nhiệm tuân thủ và yêu cầu người cư trú nào trong Căn Hộ phải tuân thủ các Nội Quy Quản Lý;

From the Delivery Date, irrespective of whether the Purchaser has moved in the Apartment or not, the Apartment shall be managed and maintained in accordance with the Internal Management Regulations and the Purchaser is responsible to comply and cause any residents in the Apartment to comply with the provisions therein;

- (e) Thanh toán Phí Quản Lý và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại Điều 3.2 của Hợp Đồng này, như điện, nước, khí đốt, điện thoại, truyền hình cáp,



internet và các khoản thuế, phí khác phát sinh do nhu cầu sử dụng của Bên Mua theo quy định của Hợp Đồng này cho nhà cung cấp dịch vụ, bất kể Bên Mua có sử dụng Căn Hộ hay không;

To pay the Management Fee and other fees as agreed in Article 3.2 hereof such as electricity, water, gas supply, telephone, cable television, internet and other taxes and fees arising from the Purchaser's use demand in accordance with this Agreement for the service provider, irrespective of whether the Purchaser uses the Apartment or not;

- (f) Chỉ sử dụng Căn Hộ theo mục đích sử dụng quy định tại Phụ Lục 1, và không được sử dụng cho các mục đích khác mà ảnh hưởng tiêu cực đến: (i) môi trường của Tòa Nhà Chung Cư và Phần Sở Hữu Riêng của các cư dân khác trong Tòa Nhà Chung Cư bao gồm nhưng không giới hạn sự quấy rầy bởi tiếng ồn, mùi, các ô nhiễm khác; (ii) mỹ quan chung của Tòa Nhà Chung Cư; và (iii) sự sử dụng và vận hành bình thường của bất kỳ Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà Chung Cư; và không được chiếm dụng bất cứ Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà Chung Cư để sử dụng riêng;

To use the Apartment for purposes as designated in Schedule 2, and not for any other purposes that may affect adversely (i) the environment of the Building and Privately Owned Section of other residents in the Building including without limitation to noise, odor, and other kinds of pollution; and (ii) the aesthetics of the Building; (iii) normal use and operation of any of Commonly Owned Section in the Building; and not to occupy any of Commonly Owned Section of the Building for private use;

- (g) Bảo trì Căn Hộ trong tình trạng tốt và sửa chữa kể từ khi Bàn Giao nhằm để Căn Hộ thích hợp là một phần của Tòa Nhà Chung Cư;

To keep the Apartment in good maintenance and repair as from the Delivery so as to make it suitably part of the Building;

- (h) Mua bảo hiểm trách nhiệm dân sự và bảo hiểm cháy nổ cho Căn Hộ;

To procure civil liability, fire and explosion insurance covered for the Apartment;

- (i) Thanh toán cho Bên Bán Tiền Phạt Và Bồi Thường cho tổn thất và thiệt hại thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định của Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của Cơ Quan Thẩm Quyền, tùy từng trường hợp;

To pay to the Seller the Penalty and Compensation Amount for losses and damages which are subject to penalty or compensation pursuant to the provisions of this Agreement, or pursuant to a decision of the Governmental Agency, as the case may be;

- (j) Tuân thủ và thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ quy định trong Hợp Đồng này và quy định và yêu cầu khác của Cơ Quan Thẩm Quyền và Công Ty Quản Lý đối với việc sử dụng Căn Hộ tùy theo từng thời điểm cụ thể;

To comply and fully fulfill other obligations as set forth in this Agreement, and any regulation and requirement as set forth by Governmental Agency and the Management Company in respect of use of the Apartment from time to time;

- (k) Trong trường hợp được quy định tại Điều 7.1 của Hợp Đồng này, thanh toán tiền lãi chậm thanh toán (nếu có) trên Thuế Và Phí cho:

- Bên Bán nếu Bên Bán thực hiện thủ tục xin Cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu nhưng Bên Mua chậm thanh toán Thuế Và Phí cho Bên Bán; hoặc
- Cơ Quan Thẩm Quyền nếu Bên Mua trực tiếp thực hiện thủ tục này.

In the case as specified in Article 7.1 hereof, to pay late payment interest (if any) on Tax and Fee to:



- *The Seller if the Seller performs the procedure for issuance of the Ownership Certificate but the Purchaser delays in payment of such Tax and Fee to the Seller;*
or
 - *The Governmental Agency if the Purchaser directly performs this procedure.*
- (l) Không được thực hiện bất kỳ công trình thay thế hoặc thêm vào Căn Hộ mà không có sự đồng ý bằng văn bản từ Bên Bán và Công Ty Quản Lý;
Not to make any alterations or additional works to the Apartment without a written consent from the Seller and the Management Company;
- (m) Tạo điều kiện thuận lợi cho Công Ty Quản Lý trong các công việc quản lý Tòa Nhà Chung Cư.
To facilitate the Management Company in respect of management works of the Building.

ĐIỀU 7. THUẾ VÀ PHÍ LIÊN QUAN

ARTICLE 7. RELATED TAX, AND FEE

- 7.1 Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Cơ Quan Thẩm Quyền theo quy định của Pháp Luật Việt Nam.
The Seller is subject to any financial duties within the Seller's responsibility paid to the Governmental Agency in accordance with applicable Laws of Vietnam.
- 7.2 Nếu Bên Bán được yêu cầu thanh toán hoặc đã thanh toán thay cho Bên Mua bất kỳ Thuế Và Phí nào mà Bên Mua có nghĩa vụ phải trả theo Pháp Luật Việt Nam thì Bên Mua sẽ hoàn trả các khoản tiền đó cho Bên Bán ngay khi Bên Bán gửi văn bản yêu cầu hoàn trả các khoản tiền đó.
If the Seller is required to pay or has paid, on behalf of the Purchaser, any Tax and Fee which the Purchaser is obliged to pay in accordance with Laws of Vietnam, the Purchaser shall reimburse the Seller for such payments as soon as the Seller issues a written demand for reimbursement of such payments.
- 7.3 Bên Mua phải thanh toán Thuế Và Phí liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu theo quy định của Pháp Luật Việt Nam khi Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu và trong quá trình sở hữu, sử dụng Căn Hộ kể từ Ngày Bàn Giao.
The Purchaser must pay the Tax and Fee relating to the issuance of the Ownership Certificate pursuant to Laws of Vietnam when the Seller carries out the procedure for the issuance of Ownership Certificate and during the time of ownership, use of the Apartment from the Delivery Date.
- 7.4 Bên Mua có trách nhiệm nộp Thuế Và Phí (nếu có) theo quy định của Pháp Luật Việt Nam khi thực hiện bán lại Căn Hộ.
The Purchaser is subject to Tax and Fee (if any) pursuant to Laws of Vietnam in case of re-selling the Apartment.

ĐIỀU 8. BÀN GIAO

ARTICLE 8. DELIVERY

- 8.1. Ngày Bàn Giao Căn Hộ sẽ là ngày quy định tại Điều 1 của Phụ Lục 1 và được ghi rõ trong thông báo bàn giao (“**Thông Báo Bàn Giao**”) (“**Ngày Bàn Giao Dự Kiến**”). Trong trường hợp Căn Hộ không được bàn giao vào Ngày Bàn Giao Dự Kiến, Các Bên xác nhận và đồng ý rằng Ngày Bàn Giao Căn Hộ có thể sớm hơn Ngày Bàn Giao Dự Kiến hoặc trong vòng một trăm tám mươi ngày (180) ngày sau Ngày Bàn Giao Dự Kiến hoặc theo văn bản thỏa thuận giữa Các



Bên. Các Bên cũng xác nhận và đồng ý thêm rằng Bên Bán sẽ không phải chịu bất kỳ khoản tiền phạt nào nếu Ngày Bàn Giao sớm hơn Ngày Bàn Giao Dự Kiến hoặc diễn ra trong vòng một trăm tám mươi ngày (180) ngày sau Ngày Bàn Giao Dự Kiến. Các Bên sẽ ký kết biên bản bàn giao vào Ngày Bàn Giao.

*The Delivery Date of the Apartment shall be the date as stipulated in Article 1 of Schedule 1 and to be specified in a delivery notice (“**Delivery Notice**”) (“**Expected Delivery Date**”). In case the Apartment is not delivered on the Expected Delivery Date, the Parties acknowledge and agree that the Delivery Date may be a date which is earlier than the Expected Delivery Date or within [one hundred and eighty (180)] days after the Expected Delivery Date or in accordance with a written agreement between the Parties. The Parties further acknowledge and agree that no penalty will be incurred by the Seller if the Delivery Date is earlier than the Expected Delivery Date or within [one hundred and eighty (180)] days after the Expected Delivery Date. The Parties shall enter into the minutes of delivery on the Delivery Date.*

- 8.2. Ít nhất mười lăm (15) ngày trước Ngày Bàn Giao Căn Hộ, Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua về Ngày Bàn Giao để Bên Mua thu xếp nhận Bàn Giao Căn Hộ. Thông Báo Bàn Giao sẽ được lập cho Bên Mua khi Bên Mua hoàn thành các nghĩa vụ thanh toán sau:

At least fifteen (15) days before the Delivery Date of the Apartment, the Seller shall notify the Purchaser about the Delivery Date for the latter to arrange taking Delivery of the Apartment. The Delivery Notice shall be made to the Purchaser upon its fulfillment of the following obligations:

- (a) Phần chưa thanh toán nào của Giá Bán Căn Hộ chưa thanh toán theo Điều 3 của Hợp Đồng này;
Any unpaid amount of the Apartment Price as required according to Article 3 of this Agreement;
- (b) Khoản đóng góp vào Kinh Phí Bảo Trì;
Contribution to the Maintenance Fee;
- (c) Một (01) năm Phí Quản Lý; và
Management Fee for one (01) year; and
- (d) Tất cả các khoản khác đến hạn Bên Mua phải trả cho Bên Bán theo Hợp Đồng tính đến Ngày Bàn Giao.
All other sums due and payable by the Purchaser to the Seller hereunder as of the Delivery Date.

Các nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng sẽ không ảnh hưởng hay thay đổi do lỗi trong tính toán số tiền Bên Mua phải trả cho Bên Bán theo Hợp Đồng.

The obligations of the Purchaser under this Agreement shall not be altered or varied by the Seller’s error in the calculation of any sum due.

- 8.3. Trong vòng mười lăm (15) ngày kể từ ngày Thông Báo Bàn Giao, Bên Mua phải thanh toán các khoản quy định trong Điều 8.2 trên đây. Tùy thuộc vào việc Bên Mua thực hiện các nghĩa vụ này, Bên Bán sẽ thu xếp thực hiện Bàn Giao cho Bên Mua vào Ngày Bàn Giao.

Within fifteen (15) days from the date of Delivery Notice, the Purchaser shall fully pay the amounts set out in Article 8.2 above. Subject to the Purchaser’s performance thereof, the Seller shall arrange the Delivery to the Purchaser on the Delivery Date.

- 8.4. Vào Ngày Bàn Giao, đại diện của Bên Bán và Bên Mua (hoặc bên đại diện hợp lệ của Bên Mua) sẽ ký biên bản bàn giao theo mẫu do Bên Bán cung cấp. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Phí



Quản Lý kể từ Ngày Bàn Giao được ghi trong Thông Báo Bàn Giao.

On the Delivery Date, the Seller's representative and the Purchaser (or its duly authorized person) shall complete a delivery minute following the sample provided by the Seller. The Purchaser shall be responsible for payment of any Management Fees as from the Delivery Date as informed in the Delivery Notice.

- 8.5. Nếu Bên Mua đã thanh toán đầy đủ Giá Bán Căn Hộ và tất cả Thuế Và Phí liên quan theo quy định trong Hợp Đồng, mà không nhận bàn giao vào Ngày Bàn Giao như Bên Bán thông báo, thì xem như Bên Mua đã nhận Căn Hộ và Bàn Giao được xem như đã hoàn tất vào Ngày Bàn Giao mà không có bất kỳ khiếu nại nào nữa từ Bên Mua, trừ khi Bên Bán quyết định khác.

In the event where the Purchaser has fully paid the Apartment Price and all other related Tax and Fee under this Agreement but have not taken the Delivery on the Delivery Date as notified by Seller, the Apartment shall be deemed accepted, and the Delivery shall be deemed completed on the Delivery Date without any further claim from the Purchaser unless the Seller decides otherwise.

- 8.6. Nếu Bên Mua không thực hiện thanh toán theo lịch quy định vào Ngày Bàn Giao hay từ chối nhận Bàn Giao đối với Căn Hộ vì bất cứ lý do nào, Bên Bán bảo lưu quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng.

In the event where the Purchaser fails to pay as scheduled on the Delivery Date or refuses to take Delivery of the Apartment for whatsoever reasons, the Seller reserves the right to unilaterally terminate the Agreement.

- 8.7. Kể từ Ngày Bàn Giao, Bên Mua đảm nhận tất cả các nghĩa vụ và trách nhiệm quy định đối với Căn Hộ (bao gồm nhưng không chỉ giới hạn việc thanh toán Kinh Phí Bảo Trì và Phí Quản Lý) cũng như mọi rủi ro đối với Căn Hộ, bất kể Bên Mua có thực chiếm giữ Căn Hộ hay chưa.

As from the Delivery Date, the Purchaser shall assume responsibilities in respect of the Apartment (including but not limited to payment of Management Fee and Maintenance Fee) along with all risks in respect of the Apartment, regardless of whether the Purchaser has physically occupied or not.

- 8.8. Vào Ngày Bàn Giao, Các Bên sẽ thực hiện đo đạc Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ để xác định Giá Bán Căn Hộ điều chỉnh theo như đề cập tại Điều 3.6. Trong trường hợp Bên Mua không nhất trí về việc đo đạc, thì Bên Bán sẽ đề nghị một đơn vị độc lập thực hiện đo đạc trong vòng mười lăm (15) ngày với chi phí do Bên Mua chịu.

On the Delivery Date, the Parties shall carry out measuring the Usable Apartment Area to define the adjusted Apartment Price as mentioned in Article 3.6. In case of disagreement by the Purchaser about the measurement, an independent entity shall be called by the Seller for final measurement within fifteen (15) days at the Purchaser's expenses.

- 8.9. Căn Hộ xem như hoàn thành và đủ điều kiện bàn giao nếu:

The Apartment shall be deemed being completed and qualified for the delivery if:

- (a) Căn Hộ đã được thu xếp sẵn sàng kết nối cung cấp các tiện ích điện, nước, điện thoại, internet, truyền hình cáp. Thủ tục kết nối được thực hiện bằng chi phí của Bên Mua với nhà cung ứng tương ứng;

The supply of water, electricity, telephone, internet, and cable television service has been arranged to the Apartment, available for connection. The connection procedure shall be done at the Purchaser's expense with the respective supplier;

- (b) Tòa Nhà Chung Cư đã được kiểm tra bởi một tổ chức kiểm tra chất lượng xây dựng độc lập, chứng thực bằng Giấy Chứng Nhận Chất Lượng Xây Dựng do tổ



chức đó cấp.

The Building has been inspected by an independent entity of quality construction inspection, evidenced by the Construction Quality Conformity Certificate issued by such entity.

- 8.10. Mọi khiếm khuyết của Căn Hộ được Bên Bán chỉnh sửa và khắc phục theo các điều kiện và điều khoản về Bảo Hành, và sẽ không là căn cứ để Bên Mua từ chối việc chấp thuận việc bàn giao Căn hộ và bất kỳ khoản thanh toán đến hạn nào theo bảng tiến độ thanh toán của hợp đồng vì bất kỳ lý do gì.

Any defect of the Apartment shall be fixed and rectified by Seller in accordance to Warranty terms and conditions, and shall not be ground for the Purchaser's refusal to accept delivery and any due payments according to the contract for any reason.

- 8.11. Việc Bàn Giao Căn Hộ cho Bên Mua theo Điều này không được hiểu hoặc được giải thích là việc chuyển giao quyền sở hữu từ Bên Bán sang Bên Mua, trừ trường hợp Bên Mua đã hoàn tất thanh toán toàn bộ Giá Bán Căn Hộ và thực hiện tất cả các nghĩa vụ khác quy định theo Hợp Đồng.

The Delivery of the Apartment under this Article shall not operate or be interpreted as a transfer of ownership from the Seller to the Purchaser, except for full payment of the Apartment Price and performance of all obligations as set hereunder by the Purchaser.

ĐIỀU 9. BẢO HÀNH

ARTICLE 9. WARRANTY

- 9.1 Bên Bán sẽ Bảo Hành các khiếm khuyết xây dựng (không kể các vật tư có thể bị tiêu hao) đối với Căn Hộ trong thời hạn Bảo Hành theo qui định sau đây:

The Seller shall provide the Warranty of the Apartment against defects (exclusive of any consumables) in durations with the following provisions:

- Bên Bán có trách nhiệm thực hiện Bảo Hành cho Căn Hộ theo quy định của pháp luật. Thời hạn Bảo Hành là [60] tháng, bắt đầu từ ngày Bên Bán ký biên bản kiểm tra và nghiệm thu để đưa Tòa Nhà Chung Cư vận hành sử dụng theo quy định của Pháp Luật Việt Nam về xây dựng và nhà ở.

The Seller is liable to give the Warranty for the Apartment in accordance with the laws. The Warranty period shall be [60] months, which commences from the date on which the Seller signs minutes of check and acceptance for commissioning the Building into use in accordance with the Laws of Vietnam on construction and residential housing.

- Bảo hành của Căn Hộ phải bao gồm sửa chữa và xử lý khung, cột, dầm, cột trụ, sàn, tường, trần, mái, hiên, cầu thang, ốp gỗ, gạch, lớp trát, hệ thống cung cấp nhiên liệu, hệ thống điện sử dụng hàng ngày, hệ thống điện chiếu sáng, bể chứa nước và hệ thống cung cấp nước uống, bể tự hoại và hệ thống thoát nước thải và nước sinh hoạt bị hỏng hay có lỗi, giải quyết các trường hợp Tòa Nhà Chung Cư bị nghiêng, chìm, nứt hay lún.

The warranty of the Apartment shall comprise repair and settlement of damaged or defective frames, columns, beams, pillars, flooring, walls, ceiling, roofing, terrace, staircases, veneering, tiling, plastering, fuel supply system, electricity system for daily use, lighting electricity system, water tanks and potable water supply system, septic tanks and waste water and domestic waste drainage system, settlement of cases where the Building is tilted, sunk, cracked or subsided.

- Vật liệu và thiết bị của Tòa Nhà Chung Cư được liệt kê trong danh sách vật liệu đính kèm theo Phụ Đính 3 của Phụ Lục 1 này, theo thời hạn Bảo Hành của nhà sản



xuất tương ứng.

Materials and equipment of the Building listed in the material list attached in Annex 3 of schedule 1, as per respective manufacturers' Warranty period.

- Vật liệu và thiết bị của Tòa Nhà Chung Cư được liệt kê trong danh sách vật liệu đính kèm theo Phụ Đính 3 của Phụ Lục 1 này, theo thời hạn Bảo Hành của nhà sản xuất tương ứng. Trong đó, gói Thiết bị, phụ kiện bếp có thời hạn bảo hành [12] tháng bắt đầu từ ngày Bên A ký biên bản kiểm tra và nghiệm thu để đưa Tòa Nhà Chung Cư vận hành sử dụng.

Materials and equipment of the Building listed in the material list attached in Annex 3 of schedule 1, as per respective manufacturers' Warranty period. In which, the Kitchen equipments, fittings have a warranty period of [12] months, which commences from the date on which the Party A signs minutes of check and acceptance for taking the Building into use.

- 9.2 Thời gian Bảo Hành Căn Hộ sẽ được tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa Tòa Nhà Chung Cư vào sử dụng theo quy định của Pháp Luật Việt Nam về xây dựng và nhà ở.

The Warranty period shall be calculated from the date on which the Seller signs minutes of check and acceptance for commissioning the Building into use in accordance with the Laws of Vietnam on construction and residential housing.

- 9.3 Khi Bàn Giao Căn Hộ cho Bên Mua, Bên Bán sẽ thông báo và cung cấp cho Bên Mua một (01) bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình Tòa Nhà Chung Cư vào sử dụng theo quy định của Pháp Luật Việt Nam để các bên xác định thời điểm Bảo Hành Căn Hộ.

Upon Delivery the Apartment over to the Purchaser, the Seller shall inform and provide the Purchaser with one (01) copy of record of acceptance over the Building under the Laws of Vietnam in order to determine the warranty period for the Building.

- 9.4 Bên Bán không có nghĩa vụ Bảo Hành Căn Hộ trong các trường hợp sau đây:

- (a) Hao mòn thông thường, và khấu hao;
- (b) 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;
- (c) Tổn thất và hư hỏng do Sự Kiện Bất Khả Kháng;
- (d) Khi kết thúc thời hạn Bảo Hành như quy định tại Điều 9.1;
- (e) Các trường hợp khác không thuộc nội dung Bảo Hành Căn Hộ theo quy định tại Điều 9.1 của Hợp Đồng này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền với Căn Hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán.

The Seller is not obliged to provide the Apartment Warranty in the following cases:

- (a) Normal wear and tear, and depreciation;
- (b) Losses and damages due to the fault of the Purchaser or any other users or are caused by a third party;
- (c) Losses and damages resulted from an Event of Force Majeure;
- (d) Upon the expiry of the Warranty period as provided in Article 9.1;
- (e) Other cases not subject to the Apartment Warranty in accordance with Article 9.1 hereof include the equipment and fittings installed or repaired in the Apartment by the Purchaser without the Seller's consent.

- 9.5 Nếu Bên Mua không nỗ lực nhằm giảm thiểu thiệt hại hay không thông báo ngay cho Bên Bán, Bảo Hành có thể bị mất hiệu lực toàn phần hay một phần tùy theo trường hợp cụ thể.

If the Purchaser fails to use its best efforts to mitigate the damages or promptly inform the Seller, the Warranty may be wholly or partially voided depending on the circumstances.

- 9.6 Bảo Hành không bao gồm trách nhiệm bảo trì được yêu cầu đối với chủ sở hữu tài sản theo quy



định của Pháp Luật Việt Nam.

The Warranty shall not cover maintenance responsibilities that are required on a property owner in accordance with Laws of Vietnam.



- 9.7 Sau thời hạn Bảo Hành, việc sửa chữa những hư hỏng hay bảo trì Căn Hộ thuộc phạm vi trách nhiệm của Bên Mua.

Upon expiry of the Warranty, any repair or rectification in respect of the Apartment shall be at the Purchaser's responsibilities.

ĐIỀU 10. CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG

ARTICLE 10. ASSIGNMENT OF THE AGREEMENT

- 10.1 Cho đến khi hồ sơ đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu chưa được nộp cho Cơ Quan Thẩm Quyền, Bên Mua chỉ có quyền chuyển nhượng Hợp Đồng cho một bên khác ("**Chuyển Nhượng**") theo quy định của Điều 10 này.

*The Purchaser may only assign this Agreement to another party (the "**Transfer**") provided that dossier applying for the Ownership Certificate has not been submitted to the Governmental Agency in accordance with this Article 10.*

- 10.2 Trong trường hợp Chuyển Nhượng, Bên Mua có nghĩa vụ thông báo rõ cho bên nhận chuyển nhượng đầy đủ các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng, các hạn chế đối với việc sử dụng/ sở hữu Căn Hộ được quy định cụ thể trong Hợp Đồng cũng như việc tuân theo các điều khoản được quy định trong Nội Quy Quản Lý.

In case of the Transfer, the Purchaser shall be obliged to inform the transferee all terms and conditions of the Agreement, all restrictions to the Apartment's use/ownership as specified in the Agreement as well as comply with regulations set forth in the Internal Management Regulations.

- 10.3 Bên Bán sẽ xem xét chấp thuận Chuyển Nhượng với điều kiện Chuyển Nhượng đó không trái với Pháp Luật Việt Nam và Bên Bán không phải chịu phát sinh thêm bất kỳ chi phí, trách nhiệm hay nghĩa vụ nào liên quan đến việc Chuyển Nhượng. Việc Chuyển Nhượng được thực hiện như sau:

A Transfer may be accepted by the Seller on the condition that the Transfer shall not be contrary to the Laws of Vietnam and the Seller is neither subject to any cost, liability nor obligation with respect to the Transfer. The Transfer shall be implemented as follows:

- (a) Bên Mua và bên nhận chuyển nhượng của mình sẽ ký kết một văn bản thỏa thuận chuyển nhượng được xác nhận bởi một văn phòng công chứng theo quy định của Pháp Luật Việt Nam.

The Purchaser and his/her transferee shall enter into a deed of transfer certified by a public notary office as required by the Laws of Vietnam;

- (b) Bên Mua và bên nhận chuyển nhượng sẽ nộp đầy đủ các khoản thuế phát sinh từ việc Chuyển Nhượng và xuất trình cho Bên Bán các bằng chứng của nghĩa vụ thanh toán này theo quy định của pháp luật; và

The Purchaser and his/her transferee shall fully pay taxes arising from the Transfer and presents evidence for such payment obligation in accordance with the law to the Seller; and

- (c) Chuyển Nhượng chỉ có hiệu lực khi Bên Bán xác nhận bằng văn bản chấp thuận việc Chuyển Nhượng.

The Transfer shall be effective only after the Seller has endorsed the deed of Transfer.

- 10.4 Kể từ thời điểm Bên Bán xác nhận Chuyển Nhượng, Bên Mua sẽ chấm dứt các quyền và lợi ích của mình trong Hợp Đồng, và bên nhận chuyển nhượng của Bên Mua (lúc này sẽ trở thành bên mua theo Hợp Đồng) tiếp nhận toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo



Hợp Đồng.



BTC-CS250207-8253

As from the Seller's endorsement on the Transfer, the Purchaser shall terminate its rights and interests under the Agreement, and the Purchaser's transferee (at that time, as the purchaser under the Agreement) shall take over the Purchaser's rights and interests as well as obligations under the Agreement.

- 10.5 Các Bên thống nhất rằng, Bên Mua được chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện sau đây:

The Parties hereby agree that the Purchaser is allowed to transfer the Agreement to a third party upon satisfying the following conditions:

- (a) Căn Hộ hiện đang không bị thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị hạn chế Chuyển Nhượng theo quyết định của Cơ Quan Thẩm Quyền hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba, trừ trường hợp được ngân hàng có liên quan chấp thuận để Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba;

The Apartment is neither currently mortgaged to any credit institution, nor subject to restriction on Transfer as so decided by the Governmental Agency, nor in dispute with any third party, except for the case of the relevant bank's approval for the Transfer of the Agreement from the Purchaser to a third party;

- (b) Bên Mua đã hoàn thành tất cả các nghĩa vụ thanh toán liên quan đến Căn Hộ đối với Bên Bán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này đến thời điểm Chuyển Nhượng;

The Purchaser has fulfilled all payment obligations with respect to the Apartment to the Seller as agreed herein at the time of Transfer;

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

The transferee of the Agreement must be eligible to purchase and own a home residence in Vietnam in accordance with the Laws of Vietnam at the time of the Transfer;

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

The transferee of the Agreement must undertake to comply with the agreements herein between the Seller and the Purchaser.

- 10.6 Cá nhân hoặc pháp nhân được quyền thừa kế tài sản của một Bên theo Pháp Luật Việt Nam sẽ được thừa hưởng và tiếp tục mọi quyền lợi và nghĩa vụ của Bên đó trong Hợp Đồng.

Any individual or entity as an inheritor of either Party in accordance with Laws of Vietnam shall succeed and continue all rights and interests, obligations of that Party under this Agreement.

ĐIỀU 11. THỎA THUẬN VỀ PHẦN SỞ HỮU CHUNG VÀ PHẦN SỞ HỮU RIÊNG, VÀ CÁC DỊCH VỤ TRONG TÒA NHÀ CHUNG CƯ

ARTICLE 11. CONVENENTS ON PRIVATE AND COMMON OWNERSHIP, AND SERVICE IN THE BUILDING

- 11.1 Sau khi được chuyển quyền sở hữu đối với Căn Hộ theo quy định của Hợp Đồng, Bên Mua có quyền sở hữu Căn Hộ trong phạm vi Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ như xác định trong Điều 1 của Phụ Lục 1.

Upon the transfer of ownership over the Apartment as stipulated herein, the Purchaser shall have ownership to the Apartment within the Usable Apartment Area as specified in Article 1 of Schedule 1 only.



- 11.2 Các chủ sở hữu khác của Tòa Nhà Chung Cư, tùy theo quyết định của họ, được thực hiện quyền sở hữu của mình đối với Phần Sở Hữu Riêng của họ mà không cần phải có sự đồng ý từ Bên Mua.

Other owners in the Building shall be entitled, at their sole discretions, to exercise their ownership rights to their Privately Owned Section without necessity of obtaining any consent from the Purchaser.

- 11.3 Bên Bán giữ các quyền sở hữu đối với các hạng mục thuộc Phần Sở Hữu Riêng của Bên Bán Trong Tòa Nhà Chung Cư như nêu dưới đây, trừ khi Bên Bán chuyển nhượng. Bên Bán có thể thực hiện quyền sở hữu của mình để xử lý đối với những phần diện tích đó được Pháp Luật Việt Nam cho phép mà không có bất kỳ trở ngại hoặc ngăn cản nào từ Bên Mua.

The Seller shall remain its ownership over areas listed below, unless transferred by it. The Seller may exercise its ownership rights to those in whatever manners permitted by Laws of Vietnam without any impediment or obstructions from the Purchaser.

- Khu vực thương mại, kinh doanh tại tầng trệt của Tòa Nhà Chung Cư và các phần diện tích gắn liền và nối với khu vực này. Tuy vậy, tùy theo quyết định của Chủ Đầu Tư, phần diện tích này có thể được thay đổi, theo hướng thêm vào hay bớt ra một phần của các diện tích này để chuyển thành Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà Chung Cư trong phạm vi không trái với Pháp Luật Việt Nam.

The entire commercial and retail area located in the ground floor of the Building and all parts connected and linked with the area. However, at the sole discretion of the Developer, the area is subject to change, addition to or partly subtraction in order to become Commonly Owned Section in the Building to the extent not contrary to Laws of Vietnam.

- Bất kỳ Diện tích nào của các Căn Hộ chưa được bán và các Diện tích khác thuộc Tòa Nhà Chung Cư mà Bên A không chuyển nhượng (ngoài Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà Chung Cư).

Any area of apartments not yet sold and other areas of the Building the Party A does not sell or transfer (other than the areas of the Commonly Owned Section in the Building).

- 11.4 Mức Phí Quản Lý được quy định trong Phụ Đính 1 của Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này. Phí cho các dịch vụ thêm trong Tòa Nhà Chung Cư (nếu có) sẽ được thông báo công khai cho Bên Mua khi Bàn Giao.

The rate of Management Fee is set out in Annex 1 of Schedule 1 of this Agreement. Fees for any added services within the Building (if any) shall be publicly informed to the Purchaser on the Delivery.

- 11.5 Vì Căn Hộ là một phần của Tòa Nhà Chung Cư, việc sử dụng của Bên Mua (hay bất cứ người nào của Bên Mua) đối với Căn Hộ có quan hệ mật thiết với sự an toàn và vận hành chung của Tòa Nhà Chung Cư. Do đó, Bên Mua cam kết tuân thủ tất cả các quy định tại bảng Nội Quy Quản Lý, các quy định và hướng dẫn của Công Ty Quản Lý từng thời điểm.

Since the Apartment is a part of the Building, the Purchaser's use (or by any person under his/her permission) of the Apartment shall closely relate and connect to the common operation and safety of the Building. Therefore, the Purchaser undertakes to comply with any provisions of the Internal Management Regulations, requirements and guidelines on property use by the Management Company from time to time.

- 11.1 Quyền sử dụng đất đối với khu đất Tòa Nhà Chung Cư thuộc về tất cả các chủ sở hữu trong Tòa Nhà Chung Cư. Trường hợp Tòa Nhà Chung Cư bị di dời theo quyết định hoặc lệnh của Cơ Quan Thẩm Quyền; hoặc bị thiệt hại và bị phá hủy bởi thiên tai hay bởi một lý do nào đó, thì khoản đền bù nhận được từ Cơ Quan Thẩm Quyền hay khoản tiền bảo hiểm nhận được từ bên



bảo hiểm sẽ được phân chia cho các chủ sở hữu hiện hữu theo tỉ lệ giữa Diện Tích Sàn Căn Hộ và tổng diện tích sàn của Tòa Nhà Chung Cư.

The land use rights to the Building land shall belong to all owners in the Building. In case the Building is relocated by a decision or order of a Governmental Agency; or damaged and demolished by an act of God or by any other reason, compensation received from the Governmental Agency or insurance amounts received from the respective insurer shall be distributed to the owners eligible by then on pro rata of the Apartment Floor Area and the total floor area of the Building.

- 11.6 Bên Mua có quyền sở hữu chung đối với Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà Chung Cư, được xác định dưới đây:

The Purchaser shall have shared ownership of the Commonly Owned Section in the Building, which is identified below:

- Không gian và hệ thống cấu trúc chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật và nội thất sử dụng chung trong Tòa Nhà Chung Cư, bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngoài của Tòa Nhà Chung Cư, tường ngăn giữa các Căn Hộ, sàn, mái, mái bằng (chỉ nơi được chỉ định rõ là được sở hữu chung), hành lang, cầu thang, thang máy, cửa thoát hiểm, lối chõ rác, hộp kỹ thuật, đường dẫn vào bãi xe gắn máy, hệ thống cung cấp điện, nước hoặc khí đốt (nếu có), truyền thông, phát thanh truyền hình, truyền hình, thoát nước, bể tự hoại, chống sét [cột thu lôi], hệ thống phòng cháy chữa cháy, bể bơi, phòng tập thể dục, phòng cộng đồng và bãi đỗ xe của xe máy và xe ô tô tại Tòa Nhà Chung Cư.

Space and system of bearing structure, technical equipment and furnishings for common use in the Building, including frame, columns, supporting walls, periphery walls of the Building, partition walls between apartments, floors, roof, flat roof (where is specifically allocated to common ownership only), corridor, stairs, elevators, emergency exit, refuse chute, technical box, driveway of motorbike parking bays, system of power, water or gas supply (if any), communications, broadcasting, television, water drainage, digestion tanks, lightening [conductor and rod], fire protection system, the swimming pool, gymnasium, community room and parking lots of motorbikes and cars in the Building.

- Phần diện tích còn lại của Tòa Nhà Chung Cư ngoài Phần Sở Hữu Riêng Của Bên A, Phần Sử Dụng Riêng Của Bên B và phần sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác.

The remaining area of the Building other than the Privately Owned Section of the Party A, Privately Used Section of the Party B, and privately owned section of other owners.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với Tòa Nhà Chung Cư, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Cơ Quan Thẩm Quyền hoặc giao cho chủ đầu tư quản lý theo nội dung Dự Án đã được phê duyệt.

External technical infrastructure system connected with the Building, except for technical infrastructure systems which are used for public purposes or which must be handed over to the Governmental Agency or to the developer for management according to the approved Project.

- Các công trình công cộng trong khu vực Tòa Nhà Chung Cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Cơ Quan Thẩm Quyền 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 works within the area of the Building which are not invested in for business or which are not required to be handed over to the Governmental Agency according to the



approved content of the Project, including common yards, public gardens, parks and other works defined in the content of the approved investment Project for construction of residential housing.

ĐIỀU 12. VI PHẠM CỦA CÁC BÊN

ARTICLE 12. BREACH OF THE PARTIES

A. Vi phạm của Bên Bán:

Breach of the Seller:

- 12.1 Nếu Bên Mua đã thực hiện các nghĩa vụ theo Hợp Đồng và đủ điều kiện để được Bàn Giao, nhưng Căn Hộ không được bàn giao cho Bên Mua trong vòng một trăm tám mươi (180) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến (ngoại trừ nguyên do từ Sự Kiện Bất Khả Kháng) theo văn bản thoả thuận giữa Các Bên, thì Bên Mua có quyền lựa chọn:

Where the Purchaser has fully performed his/her obligations hereunder and qualified for the Delivery, but the Apartment has not been delivered to the Purchaser within one hundred eighty (180) days as from the Expected Delivery Date (except for Events of Force Majeure) in accordance with a written agreement between the Parties, the Purchaser may either:

- (a) Tiếp tục thực hiện Hợp Đồng, và đồng ý với thời gian được gia hạn thêm để Bên Bán hoàn thành việc Bàn Giao Căn Hộ. Trường hợp đó, Bên Bán sẽ trả lãi trên số tiền Bên Mua thực thanh toán đối với Giá Bán Căn Hộ cho khoảng thời gian tính từ ngày thứ một trăm tám mươi một (181) sau Ngày Bàn Giao Dự Kiến cho đến ngày thực tế Bàn Giao Căn Hộ theo mức lãi suất quy định tại Điều 5 của Phụ Lục 1, trừ khi việc chậm trễ xảy ra là do Bên Mua có bất kỳ vi phạm nào đối với Hợp Đồng này (bao gồm nhưng không giới hạn việc Bên Mua không hoàn thành các nghĩa vụ thanh toán của mình và Bên Mua trì hoãn tiếp nhận bàn giao Căn Hộ theo Hợp Đồng này) hoặc bất kỳ hành động cố ý, lỗi hay sơ suất của Bên Mua hoặc do Sự Kiện Bất Khả Kháng. Bất kỳ khoản lãi phạt nào mà Bên Bán phải trả cho Bên Mua do bàn giao muộn sẽ không vượt quá bốn phần trăm (4%) Giá Bán Căn Hộ. Điều trên đây sẽ là nghĩa vụ duy nhất của Bên Bán nếu không bàn giao Căn Hộ vào Ngày Bàn Giao Dự Kiến hoặc trong vòng một trăm tám mươi (180) ngày sau Ngày Bàn Giao Dự Kiến, thay thế cho tất cả các quyền và nghĩa vụ được trao theo Pháp Luật Việt Nam. Bên Mua đồng ý sẽ không có quyền chấm dứt Hợp Đồng này và nhận thêm bất kỳ khoản thanh toán nào khác ngoài khoản thanh toán quy định trong Điều 12.1(a) này do Bên Bán không bàn giao Căn Hộ trong vòng một trăm tám mươi ngày (180) ngày sau Ngày Bàn Giao Dự Kiến; hoặc

To continue with the Agreement and accept an additional period for the completion of Delivery of the Apartment by the Seller. In that case, the Seller shall pay interests on the amount of Apartment Price actually paid by the Purchaser for the period from one hundred and eighty first (181st) day after the Expected Delivery Date until the date of actual Delivery of the Apartment at the interest rate set forth in Article 5 of Schedule 1 unless the delay is caused by any breach of this Agreement by Purchaser (including, without limitation, failure by Purchaser to fulfill his payment obligations and delay in taking delivery of the Apartment by Purchaser under this Agreement), or any willful act or default or gross negligence of Purchaser or the occurrence of the Event of Force Majeure. Any penalty interest payable by Seller to Purchaser for late hand over shall not exceed four percent (4%) of the Apartment Price. The foregoing shall be Seller's sole obligation for failure to hand over the Apartment on the Expected Delivery Date or within one hundred and eighty (180) days after the Expected Delivery Date in substitution for all rights and obligations conferred under the Laws of Vietnam. The



Purchaser agrees that he/she will not be entitled to terminate this Agreement and to receive any further payments, other than the payment provided in this Article 12.1(a), for Seller's failure to hand over the Apartment within one hundred and eighty (180) days after the Expected Delivery Date; or

- (b) Chấm dứt Hợp Đồng và Bên Bán phải hoàn trả lại cho Bên Mua số tiền mà Bên Mua đã thanh toán đối với Giá Bán Căn Hộ, đồng thời trả lãi tính trên số tiền đó từ ngày thứ một trăm tám mươi một (181) sau Ngày Bàn Giao Dự Kiến cho đến ngày chấm dứt Hợp Đồng theo mức lãi suất quy định tại Điều 5 của Phụ Lục 1. Bất kỳ khoản lãi phạt nào mà Bên Bán phải trả cho Bên Mua do bàn giao muộn sẽ không vượt quá bốn phần trăm (4%) Giá Bán Căn Hộ. Điều trên đây sẽ là nghĩa vụ duy nhất của Bên Bán nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điều 12.1(b) này, thay thế cho tất cả các quyền và nghĩa vụ được trao theo Pháp Luật Việt Nam.

Terminate the Agreement and the Seller shall refund Fee amounts paid by the Purchaser for the Apartment Price and pay interests on the paid amount for the period from one hundred and eighty first (181st) day after the Expected Delivery Date until the date of termination of the Agreement at the interest rate set forth in Article 5 of Schedule 1. Any penalty interest payable by Seller to Purchaser for late hand over shall not exceed four percent (4%) of the Apartment Price. The foregoing shall be Seller's sole obligation of the Agreement is terminated under this Article 12.1(b) in substitution for all rights and obligations conferred under the Laws of Vietnam.

B. Vi phạm của Bên Mua:

Breach of the Purchaser:

- 12.2 Không ảnh hưởng đến các quyền và nghĩa vụ được trao cho Bên Bán theo Hợp Đồng này và Pháp Luật Việt Nam áp dụng, Bên Mua phải bồi thường và bảo vệ cho Bên Bán cũng như các bên có liên quan khỏi bất kỳ tổn thất, thiệt hại, kiện tụng, thủ tục tố tụng, khiếu nại, yêu sách, trách nhiệm và chi phí, phí tổn (bao gồm cả chi phí tranh tụng) mà Bên Bán có thể gánh chịu hay chi trả bởi Bên Bán hoặc được phán quyết cho Bên Bán và các bên có liên quan, liên quan đến bất kỳ vấn đề hay sự kiện nào cho dù phát sinh từ, trong quá trình, do hoặc liên quan đến:

Without prejudice to the rights and obligations conferred upon the Seller under this Agreement and applicable Laws of Vietnam, the Purchaser shall indemnify and at all times keep the Seller and relevant parties indemnified against any and all losses, damages, actions, proceedings, claims, demands, liabilities and costs and expenses (including litigation expenses) which may be suffered or incurred by the Seller or asserted against the Seller and relevant parties in respect of any matter or event whatsoever arising out of, in the course of, by reason of or in respect of:

- (a) bất kỳ vi phạm nào của Bên Mua đối với Hợp Đồng này;
any breach of this Agreement by the Purchaser;
- (b) bất kỳ hành vi vi phạm nghĩa vụ (bao gồm các nghĩa vụ theo luật định) hoặc Pháp Luật Việt Nam của Bên Mua; hoặc
any breach of duties (including statutory duties) or Laws of Vietnam by the Purchaser;
or
- (c) bất kỳ hành động hay hành vi cố ý, hoặc bất kỳ hành động hay thiếu sót sơ suất hoặc bất kỳ hành động hay thiếu sót sai trái nào mà Bên Mua gây ra.
any wilful act or conduct, or any negligent act or omission, or any other wrongful act or omission committed by the Purchaser.



- 12.3 Không ảnh hưởng đến các quyền và nghĩa vụ được trao cho Bên Bán theo Hợp Đồng này và Pháp Luật Việt Nam, nếu Bên Mua không thanh toán hoặc không thanh toán đầy đủ bất kỳ khoản tiền nào trong Giá Bán Căn Hộ hay bất kỳ khoản tiền nào khác phải trả cho Bên Bán theo Hợp Đồng này vào ngày đến hạn, Bên Mua sẽ phải trả tiền lãi đối với khoản tiền quá hạn với lãi suất quy định tại Điều 5 của Phụ Lục 1, được tính trên tổng số tiền trả chậm từ ngày đến hạn cho đến ngày thực trả. Bên Bán có quyền khấu trừ bất kỳ khoản tiền nào trong Giá Bán Căn Hộ hay bất kỳ khoản tiền nào khác phải trả cho Bên Bán mà bị trễ hạn theo Hợp Đồng này và khoản tiền lãi tương ứng vào bất kỳ đợt thanh toán tiếp theo nào của Bên Mua bất kể mục đích của việc thanh toán tiếp theo đó. Nếu Bên Mua không thanh toán trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ khi nhận được thông báo cảnh cáo, Bên Bán có thể chấm dứt Hợp Đồng này và Điều 12.4 sẽ được áp dụng.

Without prejudice to the rights and obligations conferred on the Seller under this Agreement and the Laws of Vietnam, if the Purchaser fails to pay or fully pay any amount of the Apartment Price or any other amounts payable to the Seller under this Agreement on its due date, the Purchaser shall pay an interest on the overdue amount at the rate as stipulated under Article 5 of Schedule 1, to be calculated on the total delayed amount from the due date to the date of actual payment. The Seller has right to deduct any amount of the Apartment Price or any other amounts payable to Seller which is overdue date under this Agreement and the corresponding interest amount from any subsequent payment of the Purchaser regardless purpose of such subsequent payment. If the Purchaser fails to make payment within thirty (30) days from receipt of the notice of warning, the Seller may terminate this Agreement and Article 12.4 shall be applied.

- 12.4 Không ảnh hưởng đến các quyền và nghĩa vụ được trao cho Bên Bán theo Hợp Đồng này và Pháp Luật Việt Nam, Bên Bán sẽ gửi cho Bên Mua thông báo cảnh cáo bằng văn bản nếu Bên Mua vi phạm bất kỳ nghĩa vụ thanh toán nào của mình theo Hợp Đồng này hoặc vi phạm nghiêm trọng những cam kết khác trong Hợp Đồng này, bao gồm nghĩa vụ hợp tác với Bên Bán để có được Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu như được nêu tại Điều 5 và nghĩa vụ tiếp nhận bàn giao Căn Hộ được nêu tại Điều 8. Nếu Bên Mua không khắc phục những vi phạm nghiêm trọng này trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày nhận được thông báo cảnh cáo, Bên Bán sẽ có quyền chấm dứt Hợp Đồng này và bán hoặc cho thuê Căn Hộ mà Bên Bán không chịu bất kỳ trách nhiệm nào.

Without prejudice to the other rights and obligations conferred on the Seller under this Agreement and the Laws of Vietnam, the Seller shall give the Purchaser written notice of warning if the Purchaser is in breach of any of his payment obligations under this Agreement or otherwise commits any material breach of this Agreement including the obligation to cooperate with the Seller to obtain the Ownership Certificate as stated in Article 5 and obligation to take delivery of the Apartment as stated in Article 8. If the Purchaser fails to correct this material breach within thirty (30) days from receipt of the notice of warning, the Seller shall be entitled to terminate this Agreement and to sell or lease the Apartment without any liability on the part of the Seller.

Bên Mua đồng ý rằng khi chấm dứt như vậy:

The Purchaser agrees that upon such termination:

- (a) Trong trường hợp Căn Hộ đã được bàn giao, hoàn trả lại Căn Hộ như nguyên trạng tại thời điểm Bàn Giao;

In case of the Apartment is delivered, return the Apartment as it was at the time of Delivery;



- (b) Bên Mua phải trả cho Bên Bán khoản chênh lệch giữa Giá Bán Căn Hộ và giá của Căn Hộ mà Bên Bán bán cho bên mua khác trong trường hợp Giá Bán Căn Hộ lớn hơn giá của Căn Hộ mà Bên Bán bán cho bên mua khác;

The Purchaser shall pay the Seller the difference between the Apartment Price and the price of the Apartment sold by the Seller to another purchaser in the event that the Apartment Price is greater than the price of the Apartment sold by the Seller to another purchaser;

- (c) Bên Mua phải trả cho Bên Bán khoản tiền đền bù cho tất cả thiệt hại và tổn thất mà Bên Bán có thể phải gánh chịu hoặc chi trả liên quan đến việc vi phạm Hợp Đồng này của Bên Mua;

The Purchaser shall pay the Seller compensation amounts for all other damages and losses which may be suffered or incurred by the Seller in relation to the Purchaser's breach of this Agreement;

- (d) Bên Mua phải trả cho Bên Bán khoản tiền phạt vi phạm theo quy định tại Điều 5 của Phụ Lục 1 (đã bao gồm thuế GTGT) và tiền lãi đối với số tiền quá hạn với mức lãi suất theo quy định tại Điều 5 của Phụ Lục 1, được tính trên tổng số tiền trả chậm kể từ ngày đến hạn cho đến ngày chấm dứt Hợp Đồng này.

The Purchaser shall pay the Seller a penalty as stipulated under Article 5 of Schedule 1 (inclusive of VAT) and an interest on the overdue amount at the rate as stipulated under Article 5 of Schedule 1 to be calculated on the total delayed amount from its due date until the date this Agreement is terminated.

- (e) Bên Bán có thể ký kết hợp đồng mua và bán khác hay bất kỳ hợp đồng nào khác hoặc bán hay chuyển nhượng Căn Hộ như thể Hợp Đồng này chưa từng được ký kết và nếu cần, có thể yêu cầu Bên Mua dọn ra và lấy lại Căn Hộ, đồng thời Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm hay trách nhiệm pháp lý về bất kỳ tổn thất hay thiệt hại nào đối với đồ đạc, nội thất, thiết bị và tài sản khác của Bên Mua thuộc bất kỳ loại nào và phát sinh như thế nào từ việc Bên Bán vào và lấy lại Căn Hộ như đã nêu trên.

The Seller may enter into another sale and purchase agreement or any other contract, or to otherwise sell or dispose the Apartment as if this Agreement had not been entered into, and where necessary, may evict the Purchaser from, and repossess, the Apartment, and the Seller shall not be liable or responsible for any loss of or damage to the Purchaser's fixtures, furnishings, equipment and other properties whatsoever and howsoever caused arising from the Seller's re-entry and repossession as aforesaid.

ĐIỀU 13. CÁC CAM ĐOAN

ARTICLE 13. UNDERTAKING

- 13.1 Bên Bán cam đoan, bảo đảm và cam kết với Bên Mua rằng:

The Seller represents, warrants, and undertakes to the Purchaser that:

- (a) Bên Bán có quyền sử dụng đất hợp pháp đối với Căn Hộ được giao dịch theo Hợp Đồng này;

it has the lawful rights over the Apartment transacted hereunder;

- (b) Căn Hộ không bị cầm giao dịch theo Pháp Luật Việt Nam;

the Apartment is not prohibited to transaction in accordance with Laws of Vietnam;

- (c) Căn Hộ không đang bị cầm cố, thế chấp hoặc bị tranh chấp.

the Apartment is currently not subject to any pending mortgage, pledge or dispute.



13.2 Bên Mua theo đây cam đoan, bảo đảm và cam kết với Bên Bán rằng:

The Purchaser hereby represents, warrants, and undertakes to the Seller that:

- (a) Bên Mua có đầy đủ năng lực pháp lý thực hiện hành vi dân sự và đáp ứng đủ các điều kiện sở hữu nhà ở theo Pháp Luật Việt Nam. Nếu việc đăng ký sở hữu không thể thực hiện được do Bên Mua không đáp ứng điều kiện này theo xác nhận của Cơ Quan Thẩm Quyền, Bên Mua sẽ, với mọi chi phí phát sinh tự chịu, (i) chuyển giao quyền lợi của mình trong Hợp Đồng/Căn Hộ trong vòng hai (2) tháng kể từ ngày Bên Bán yêu cầu Bên Mua thực hiện, hoặc (ii) Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng, hoặc (iii) chuyển Hợp Đồng thành hợp đồng thuê nhà, tùy thuộc vào sự đồng ý của Bên Bán;

the Purchaser possesses sufficient legal capacities for civil acts and is eligible for owning residential dwelling houses under Laws of Vietnam. If the ownership registration cannot be carried out due to the Purchaser's ineligibilities in respect thereof as confirmed by Governmental Agency, the Purchaser shall, at its own costs, (i) assign its rights and interests of the Agreement/the Apartment within two (2) months as from the date on which the Seller requests it to do so, or (ii) the Seller may unilaterally terminate the Agreement, or (iii) convert the Agreement into a lease agreement, subject to the Seller's consent;

- (b) Bên Mua đã tự mình kiểm tra và biết các thông tin và chi tiết của Căn Hộ;

the Purchaser has inspected by itself and been aware of information and specification of the Apartment;

- (c) Bên Mua hiểu rằng việc sử dụng Căn Hộ bị ràng buộc bởi các điều khoản và điều kiện trong Nội Quy Quản Lý. Cam kết này có tính ràng buộc đối với bất kỳ người nào được thừa hưởng các quyền lợi của Bên Mua đối với Căn Hộ và Hợp Đồng.

the Purchaser understands the use of the Apartment is subject to terms and conditions of the Internal Management Regulations. This covenant shall be binding on any one who succeeds the Purchaser's rights and interests in respect to the Apartment or the Agreement.

13.3 Các Bên theo đây cam đoan, bảo đảm và cam kết với nhau rằng:

Either Party hereby represents, warrants, and undertakes to the other Party that:

- (a) Bên đó có đầy đủ quyền và thẩm quyền để ký kết và thực hiện các nghĩa vụ trong Hợp Đồng;

It has the full power and authority to execute and perform the obligations hereunder;

- (b) Bên đó ký kết Hợp Đồng trên cơ sở tự nguyện, không bị ép buộc hoặc bị lừa dối;

It enters into the Agreement on the basis of absolute willingness, without duress or deception;

- (c) Hai Bên sẽ thực hiện đầy đủ và đúng các nghĩa vụ của mình như quy định trong đây; và

The Parties undertake to perform fully and properly its respective obligations as set forth herein; and

- (d) Mỗi bên không được tiết lộ các thông tin về, hay liên quan đến Hợp Đồng này cho bất kỳ một bên nào nếu không có sự đồng ý bằng văn bản của Bên còn lại, ngoại trừ (i) việc tiết lộ đó theo yêu cầu, chỉ thị của Cơ Quan Thẩm Quyền; (ii) việc tiết lộ đó thực hiện trong nội bộ của Bên đó (gồm cho bất kỳ người nào thuộc bên đó); và (iii) việc tiết lộ đó là cần thiết để thực hiện Hợp Đồng (ví dụ: Để xin cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu).

Either Party shall not disclose any information of, or in connection with, the Agreement to any third party without any written consent by the other Party, except that (i) such disclosure is made under an order/instruction by a Governmental Agency; (ii) such



disclosure is made within that Party (including any person under it); and (iii) such disclosure is necessary for implementation of the Agreement (e.g. applying for the Ownership Certificate).

- 13.4 Một Bên vi phạm bất kỳ cam đoan, cam kết và bảo đảm nào tại Điều 13 này ("**Bên Vi Phạm**") sẽ bồi thường cho Bên còn lại ("**Bên Không Vi Phạm**") một khoản phạt theo quy định tại Điều 5 của Phụ Lục 1 ("**Khoản Phạt Vi Phạm**"). Ngoài Khoản Phạt Vi Phạm, Bên Vi Phạm phải bồi thường cho Bên Không Vi Phạm những thiệt hại, mất mát, bồi thường, chi phí, phí (bao gồm nhưng không giới hạn phí luật sư) hoặc bất kỳ khoản nào mà Bên Không Vi Phạm phải gánh chịu hay chịu đựng phát sinh từ hoặc liên quan đến những vi phạm đó.

*A party which breaches any representations, undertakings and warranties in this Article 13 (the "**Breaching Party**") shall compensate the other Party (the "**Non-Breaching Party**") as a penalty as stipulated under Article 5 of Schedule 1 ("**Penalty for Breach**"). In addition to the Penalty for Breach, the Breaching Party must compensate the Non-Breaching Party for any losses, damages, claims, costs and expenses (including, without limitation, attorney's fees) of whatever nature incurred or suffered by such non-breaching party arising out of or related to such breaches.*

ĐIỀU 14. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG

ARTICLE 14. EVENT OF FORCE MAJURE

- 14.1 Việc thực hiện nghĩa vụ Hợp Đồng của các bên có thể được trì hoãn trong thời gian xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng. Tuy nhiên, Bên bị ảnh hưởng do Sự Kiện Bất Khả Kháng phải:

Performance hereunder by the Parties shall be delayed during the Event of Force Majeure. However, the Party whose performance is affected by such Event of Force Majeure shall:

- (a) Nhanh chóng gửi thông báo cho Bên còn lại khi nhận thấy mình không thể tiếp tục thực hiện nghĩa vụ có nguyên nhân do Sự Kiện Bất Khả Kháng.

To give a prompt notice to the other Party as soon as it becomes aware of its inability to perform hereunder due to the Event of Force Majeure;

- (b) Dùng mọi nỗ lực để giảm thiểu sự ảnh hưởng hoặc loại trừ nguyên nhân gây ra Sự Kiện Bất Khả Kháng; và

To use its best efforts to avoid or remove the cause of such Event of Force Majeure; and

- (c) Tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ thanh toán theo Hợp Đồng này (bao gồm các nghĩa vụ thanh toán) trong phạm vi có thể.

To continue to perform its obligations hereunder (including any payment obligations) to the extent practicable.

- 14.2 Hợp Đồng này có thể được chấm dứt nếu Sự Kiện Bất Khả Kháng cản trở Các Bên thực hiện Hợp Đồng trong thời gian ba (3) tháng liên tục hoặc lâu hơn. Trong trường hợp chấm dứt như vậy, không bên nào bị coi là có lỗi.

This Agreement may be subject to termination in case of Event of Force Majeure which prevents either Party from implementing this Agreement for a period of three (3) consecutive months or longer. In case of such termination, no party shall be deemed responsible.

ĐIỀU 15. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

ARTICLE 15. TERMINATION

- 15.1 Hợp Đồng bị chấm dứt trước thời hạn khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:



The Agreement shall be subject to early termination upon one or more of the following occurrences:

- (a) Do một Sự Kiện Bất Khả Kháng theo quy định tại Điều 14;
By an Event of Force Majeure as set forth in Article 14;
- (b) Do Bên Bán đơn phương chấm dứt căn cứ theo các Điều 12.3 hoặc Điều 8.6 hoặc do Bên Mua vi phạm bất kỳ nghĩa vụ nào theo Hợp Đồng và không có khả năng để khắc phục vi phạm trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày Bên Bán thông báo thì Điều 12.4 sẽ được áp dụng.
By the Seller's unilateral termination pursuant to Clauses 12.3, or 8.6 or due to the Purchaser's failure to perform any obligation hereunder and inability to remedy within thirty (30) days as from the Seller's notice, Article 12.4 will be applied.
- (c) Theo sự thỏa thuận của Các Bên, trường hợp này Các Bên sẽ thỏa thuận về điều kiện chấm dứt.
By mutual agreement by the Parties under which case the Parties shall mutually agree on conditions of such a termination.
- (d) Do Bên Mua đơn phương chấm dứt căn cứ theo Điều 12.1(b).
By the Purchaser's unilateral termination pursuant to Article 12.1(b).
- (e) Do Bên Mua đơn phương chấm dứt căn cứ theo nhu cầu của Bên Mua, thì khi đó Điều 12.4 sẽ được áp dụng.
By the Purchaser's unilateral termination pursuant to the Purchaser's demand, in that case, Article 12.4 will be applied.

15.2 Mỗi Bên sẽ tiếp tục giải quyết và thực hiện mọi nghĩa vụ còn tồn đọng với Bên kia sau khi Hợp Đồng chấm dứt.

Each Party shall continue to resolve and perform any outstanding obligations to the other Party after the Agreement is terminated.

15.3 Trong trường hợp Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo các trường hợp trên và Căn Hộ đã được bàn giao cho Bên Mua để sử dụng, thì Bên Mua phải trả lại Căn Hộ theo tình trạng lúc bàn giao cho Bên Bán trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày Bên Bán thông báo. Nếu không thực hiện, Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán, hoàn trả mọi chi phí, thiệt hại phát sinh cho Bên Bán nhằm thu hồi lại Căn Hộ, kể cả toàn bộ chi phí pháp lý (án phí, chi phí luật sư, và chi phí khác) cho toàn bộ thủ tục tố tụng. Ngoài ra, Bên Mua phải trả cho Bên Bán một khoản phí cho việc sử dụng Căn Hộ cho đến khi Căn Hộ được hoàn trả lại cho Bên Bán, theo mức một phần trăm (1%) của Giá bán Căn Hộ cho mỗi tháng Bên Mua lưu lại tại Căn Hộ tính từ Ngày Bàn Giao cho đến thời điểm chấm dứt Hợp Đồng.

In case of termination by the Seller as specified above and the Apartment has been handed over to the Purchaser for its use, then the Purchaser shall yield the Apartment to the Seller at its state at the Delivery within thirty (30) days as from the Seller's notice. Failure to do this, the Purchaser shall pay and reimburse all costs, expenses, and damages incurred to the Seller for recovering the Apartment, including but not limited to legal costs (court fees, lawyers fee and others) for the entire legal process. In addition, the Purchaser shall have to pay the Seller a fee as a tenant for its use of the Apartment until such time the Apartment has been returned to the Seller at the rate of one percent (1%) of the Apartment Price for each month of the Purchaser's stay at the Apartment calculated from the Delivery Date to the date of termination.



ĐIỀU 16. THÔNG BÁO VÀ THƯ TỪ GIAO DỊCH

ARTICLE 16. NOTICE AND CORRESPONDENCE

16.1 Địa chỉ để Các Bên nhận thông báo của Bên kia:

The address for receiving notices:

- (a) Địa chỉ của Bên Bán: là địa chỉ liên hệ, thư điện tử được nêu tại phần thông tin của Bên Bán Căn Hộ của Hợp Đồng này;

The Seller's address: is the mailing address, email address specified at the Seller's information of this agreement.

- (b) Địa chỉ của Bên Mua: theo địa chỉ liên hệ, thư điện tử được nêu tại phần thông tin của Bên Mua Căn Hộ của Hợp Đồng này;

The Purchaser's address: is the mailing address, email address specified at the Purchaser's information of this agreement.

16.2 Mọi thông báo, yêu cầu, đề nghị thanh toán hay thư tín, v.v của một Bên cho Bên còn lại sẽ được lập thành văn bản và gửi đến địa chỉ của Các Bên, trừ khi Các Bên có thông báo khác bằng văn bản;
All notices, requests, payment requests or correspondence, etc. given by a Party to other Party hereunder shall be made in writing and delivered to the addresses of the Parties, unless otherwise notified in writing by the Parties.

16.3 Mọi thông báo, yêu cầu, đề nghị thanh toán, hay thư tín, v.v được một Bên gửi tới Bên còn lại được coi là đã nhận được bởi Bên kia:

All notices, requests, payment requests or correspondence, etc. sent by a Party to other Party hereunder shall be deemed as received by the other Party:

- (a) Vào ngày gửi thư nếu được gửi chuyển trực tiếp có biên nhận;

On the date of delivery if sent by personal delivery with receipt;

- (b) Vào ngày người gửi nhận được bằng chứng xác nhận việc chuyển đi đã thực hiện thành công nếu được gửi bằng fax; hoặc

On the date the Sender receives the evidence of confirmation of successful transmission if sent by facsimile transmission; or

- (c) Vào ngày thứ hai kể từ ngày gửi qua đường bưu điện nếu được gửi theo đường chuyển phát nhanh hoặc thư đảm bảo. Trong trường hợp này, nếu ngày nhận rơi vào ngày chủ nhật hoặc ngày lễ quốc gia của Việt Nam, tất cả các thông báo, yêu cầu, đề nghị thanh toán, hay thư tín, được coi là đã được nhận bởi Bên còn lại vào ngày hôm sau;

On the second date from the date of delivery by post if sent by express mail or registered mail. In this case, if the date of receipt falls on a Sunday or a National Holiday of Vietnam, all notices, requests, payment requests or correspondence, etc. shall be deemed as received by the other Party on the following day;

- (d) Vào ngày email được gửi đi thành công nếu gửi bằng email.

On the date of sending email successfully if sent by email.

ĐIỀU 17. QUYỀN SỞ HỮU

ARTICLE 17. OWNERSHIP RIGHTS

17.1 Bên Bán bảo lưu quyền sở hữu đối với Căn Hộ cho đến khi Bên Mua đã thực hiện thanh toán đầy đủ Giá Bán Căn Hộ và hoàn tất thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng.

The Seller retains its ownership over the Apartment until such time the Purchaser has fully paid the Apartment Price and completely performed all of its obligations under this Agreement.



- 17.2 Sau khi Bên Mua đã thanh toán 95% Giá Bán Căn Hộ, thuế giá trị gia tăng, và các khoản thanh toán khác cho Bên Bán theo quy định của Hợp Đồng và Bàn Giao đã hoàn thành, Bên Bán sẽ thực hiện thủ tục để xin cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu đối với Căn Hộ đứng tên Bên Mua. Khoản tiền còn lại tương đương với 5% Giá Bán Căn Hộ phải được Bên Mua thanh toán khi Bên Mua được Bên Bán thông báo về việc Cơ Quan Thẩm Quyền cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu đối với Căn Hộ cho Bên Mua.

After the Purchaser has paid 95% of the Apartment Price, applicable VAT, and other payments due as set forth hereunder to the Seller and the Delivery has been completed, the Seller shall apply for the Ownership Certificate of the Apartment in the name of the Purchaser. The remaining amount equal to 5% of the Apartment Price shall be paid by the Purchaser when the Seller informs the Purchaser of the Governmental Agency's issuance of the Ownership Certificate regarding the Apartment to the Purchaser.

- 17.3 Bên Mua phải hợp tác với Bên Bán trong quá trình thực hiện xin giấy chứng nhận, bao gồm việc có mặt tại Cơ Quan Thẩm Quyền liên quan, cung cấp và lập các chứng từ, tài liệu và giấy tờ cần thiết, trả Thuế Và Phí cho Cơ Quan Thẩm Quyền khi đến hạn, thực hiện mọi thủ tục theo yêu cầu nhằm xin cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu. Nếu trong vòng hai mươi (20) ngày kể từ ngày Bên Bán đã thông báo bằng văn bản cho Bên Mua cung cấp các giấy tờ, hay thực hiện các thủ tục cần thiết cho việc xin cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu, nhưng Bên Mua không thực hiện đúng, thì xem như Bên Mua đã tự nguyện thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu bởi chính Bên Mua, khi đó Bên Bán sẽ bàn giao lại đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn Hộ để Bên Mua thực hiện thủ tục này mà không cần bất kỳ thông báo hay chấp thuận trước của Bên Mua. Trong trường hợp này, khoản tiền còn lại tương đương với 5% Giá Bán Căn Hộ vẫn phải được Bên Mua thanh toán khi Cơ Quan Thẩm Quyền cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu đối với Căn Hộ cho Bên Mua.

The Purchaser shall cooperate with the Seller in the application process, including appearing at the relevant Governmental Agency, providing and executing necessary certifications, documents and papers, paying Taxes and Fees to Governmental Agency when due, carrying out all steps as requested for obtaining the Ownership Certificate. If the Purchaser fails to provide any document or perform any procedure for obtaining the Ownership Certificate within 20 (twenty) days as from the Seller's written notice, the Purchaser is deemed assuming the responsibility for carrying out the procedures by itself, then the Seller shall hand over the documents regarding the Apartment for the Purchaser to complete the procedures without any prior notice to or consent of the Purchaser required. In such case, the remaining amount equal to 5% of the Apartment Price shall be also paid by the Purchaser when the Governmental Agency grants the Ownership Certificate regarding the Apartment to the Purchaser.

- 17.4 Bên Mua hiểu rằng trong thời hạn năm mươi (50) ngày kể từ Ngày Bàn Giao hoặc từ thời điểm Bên Mua đã thanh toán đầy đủ theo quy định của Hợp Đồng này, Bên Bán sẽ tiến hành thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu cho Bên Mua, trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục yêu cầu cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu.

The Purchaser understands that within 50 (fifty) days from the Delivery Date or the time on which the Purchaser made the full payment as agreed herein, the Seller shall conduct the procedure for obtaining the Ownership Certificate for the Purchaser, except where the Purchaser voluntarily carries out the procedures to request issuance of the Ownership Certificate.

- 17.5 Sau khi thủ tục về Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu đã được hoàn tất và Bên Mua đã hoàn thành các nghĩa vụ thanh toán và nêu áp dụng, Bên Bán sẽ giao Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu Căn



Hộ cho Bên Mua hay đại diện ủy quyền hợp lệ của Bên Mua.



After the registration process for the Ownership Certificate has been completed and the Purchaser has also completed its payment obligations and if applicable, the Seller shall hand over the Ownership Certificate of the Apartment to the Purchaser or any representative lawfully appointed by the Purchaser.

ĐIỀU 18. MIỄN TRÁCH NHIỆM

ARTICLE 18. WAIVER OF LIABILITY

- 18.1 Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với và miễn trừ mọi khiếu nại, yêu cầu của người thuê, nhân viên, đại diện, người sử dụng nhà, khách của Bên Mua hoặc một bên thứ ba thực hiện đối với Bên Bán mà phát sinh từ bất kỳ hoạt động, thi công hay bất cứ việc gì đối với Căn Hộ được Bên Mua cho phép thực hiện (chẳng hạn, thiệt hại nhân mạng, tài sản phát sinh từ việc sửa chữa, cải tạo Căn Hộ).

The Purchaser shall be solely liable for and shall waive all claims against the Seller made by the Purchaser's lessees, employees, agents, users, visitors, or any third party arising from any activity, work or things done, permitted by the Purchaser in relation to the Apartment (e.g., any property or personal damages arising from the repair or renovation of the Apartment).

- 18.2 Không có điều khoản nào trong Hợp Đồng cho phép Bên Mua có quyền xử lý, thực hiện bất kỳ thỏa thuận hoặc giao kết giữa Bên Bán và bên khác mà không có sự đồng ý của Bên Bán, hoặc giới hạn hay gây ảnh hưởng đến quyền của Bên Bán đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán.

Nothing contained in this Agreement shall confer on the Purchaser any right to enforce any covenant or agreement between the Seller and other parties without the Seller's consent, or to limit or affect the rights of the Seller in respect of the Privately Owned Section of the Seller.

- 18.3 Bên Bán không chịu trách nhiệm đối với Bên Mua về mọi hành vi hay vi phạm của các chủ sở hữu khác, người sử dụng, bên thuê trong Tòa Nhà Chung Cư.

The Seller shall not be liable to the Purchaser for any act or default of the other residents, users, and lessors in the Building.

ĐIỀU 19. LUẬT ĐIỀU CHỈNH VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

ARTICLE 19. GOVERNING LAW AND DISPUTE SETTLEMENT

- 19.1 Hợp Đồng này sẽ được hiểu, diễn giải và điều chỉnh bởi và tuân thủ theo Pháp Luật Việt Nam.

The Agreement shall be construed, interpreted and governed by and comply with the Laws of Vietnam.

- 19.2 Bất cứ tranh chấp nào phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp Đồng này sẽ được giải quyết một cách thiện chí bằng thương lượng giữa Các Bên. Nếu tranh chấp không được giải quyết trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày một Bên gửi thông báo bằng văn bản cho Bên kia về việc phát sinh tranh chấp, mỗi Bên có thể nộp đơn yêu cầu Tòa án có thẩm quyền của Việt Nam giải quyết tranh chấp này.

Any dispute arising out of, or in relation to, the Agreement shall be resolved amicably through negotiation and conciliation by the Parties. If the dispute is not resolved within thirty (30) days from the date on which either Party notifies the other Party in writing of the dispute arising, either Party may submit a petition for resolution of such dispute by a competent court of Vietnam.

ĐIỀU 20. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG

ARTICLE 20. VALIDITY OF AGREEMENT

- 20.1 Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.

This Agreement takes effect from the signing date.



20.2 Hợp Đồng và Phụ Lục bất kỳ Phụ Lục, và Phụ Đính được đính kèm theo đây sẽ tạo thành toàn bộ thỏa thuận giữa Các Bên đối với vấn đề giao dịch. Các Phụ Lục đính kèm theo đây sẽ là phần không tách rời của Hợp Đồng và có hiệu lực cùng với Hợp Đồng.

The Agreement and any Schedules, and Annexes attached hereto shall constitute the entire agreement between the Parties on the transaction. Any schedule attached hereto shall be integral to the Agreement and valid together with the Agreement.

20.3 Các sửa đổi liên quan đến điều kiện của Hợp Đồng chỉ có hiệu lực nếu được Các Bên nhất trí bằng văn bản.

Any amendment in connection with the terms of the Agreement shall only be valid if it is unanimously agreed by the Parties in writing.

20.4 Việc không thực hiện của Bên Bán vào bất cứ thời điểm nào để thực hiện bất kỳ quyền nào của mình hoặc để khắc phục hậu quả không được thực hiện như là một việc từ bỏ bất cứ quyền hoặc khắc phục hậu quả vào các thời điểm sau đó. Việc Bên Bán chấp nhận bất kỳ khoản thanh toán nào trong Hợp Đồng không được coi là hành động từ bỏ bất kỳ quyền nào của Bên Bán để tiến hành bất kỳ biện pháp khắc phục hậu quả đối với Bên Mua.

The Seller's failure at any time to enforce any of its rights or remedies hereunder shall not be taken as a waiver of any right or remedy at any time thereafter. Acceptance by the Seller of any amounts payable hereunder shall not be deemed to operate as a waiver by the Seller of any right to proceed with any remedies against the Purchaser.

20.5 Hợp Đồng được lập thành năm (5) bản chính song ngữ tiếng Việt và tiếng Anh, mỗi bản có cùng nội dung, hình thức và cùng giá trị pháp lý. Mỗi Bên giữ một (1) bản chính song ngữ. Các bản còn lại sẽ được giữ bởi Bên Bán để xuất trình và trình cho Cơ Quan Thẩm Quyền thực hiện các thủ tục cần thiết. Nội dung tiếng Anh sẽ được ưu tiên áp dụng trong trường hợp có sự khác biệt hoặc mâu thuẫn

The Agreement is made into five (5) originals in bilingual Vietnamese and English all of which are in same format, contents and validity. Each Party shall retain one (1) original in bilingual language. The other originals shall be retained by the Seller to submit to Governmental Agency in necessary process. English text shall prevail in case of any discrepancy and difference.

ĐỂ LÀM BẰNG CHỨNG CÁC THỎA THUẬN TRÊN, Các Bên ký kết Hợp Đồng như dưới đây.
IN WITNESS THEREOF, the Parties execute the Agreement as below,

BÊN A PARTY A	BÊN B PARTY B
	Tôi/Chúng tôi đã đọc và đồng ý với toàn bộ nội dung của Hợp Đồng này I/We have read and agreed with the entire content of this Agreement.
Họ tên/ Name: HIRATA SHUJI	Họ tên/ Name:





PHỤ LỤC 1
THÔNG TIN VỀ CĂN HỘ TÒA NHÀ CHUNG CƯ VÀ ĐIỀU KHOẢN, ĐIỀU KIỆN KHÁC
SCHEDULE 1
INFORMATION OF APARTMENT BUILDING AND OTHER TERMS, CONDITIONS

Điều 1. Đặc điểm Căn Hộ

Article 1. Characteristics of Apartment

Căn Hộ số [*]

Apartment No.

Tầng [*]

Floor No.

Địa chỉ Căn Hộ Tòa Nhà Chung Cư F2 (MIDORI PARK The TEN),
Apartment Address Khu Đô Thị Mới, Phường Hoà Phú, Thành phố Thủ
Dầu Một, Tỉnh Bình Dương

*F2 (MIDORI PARK The TEN) Apartment Building,
The New Modern Urban Zone, Hoa Phu Ward, Thu
Dau Mot City, Binh Duong Province*

Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ [*] m² /(sqm)

Usable Apartment Area

Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại Điều 1.1.(g) của Hợp Đồng và là căn cứ để tính tiền mua Căn Hộ quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng.

Usable Apartment Area shall be identified according to water-flowing area (collectively referred to as the water-flowing area) in accordance with Article 1.1.(g) of Agreement and shall be the basis for determining the Apartment Price in accordance with Article 3 of Agreement.

Hai bên nhất trí rằng, Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn Hộ. Bên B có trách nhiệm thanh toán số tiền mua Căn Hộ cho Bên A theo diện tích thực tế khi bàn giao Căn Hộ; trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn 2% (hai phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng thì hai bên không phải điều chỉnh lại giá bán Căn Hộ. Nếu Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ sử dụng thực tế chênh lệch vượt quá 2% (hai phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng thì giá bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao Căn Hộ.



The Parties agree, the Usable Apartment Area stated in this Article is temporary estimated and it may be increased or decreased according to the actual measurement at the time of the Apartment delivery. Party B shall pay the Apartment Price according to the actual area at the time of Apartment delivery; in case the actual Usable Apartment Area is smaller or greater than 2% (two percent) of the Usable Apartment Area stated in Agreement, shall not adjust the Apartment Price. In case of actual Usable Apartment Area exceeding 2% (two percent) of the Usable Apartment Area stated in the Agreement, the Apartment Price shall be adjusted based on the actual measurement area at the time of Apartment delivery.

Trong biên bản bàn giao Căn Hộ hoặc trong Phụ Lục của Hợp Đồng, hai bên nhất trí sẽ ghi rõ Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế khi bàn giao Căn Hộ, Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế chênh lệch so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng (nếu có). Biên bản bàn giao

Căn Hộ và Phụ Lục của Hợp Đồng là một bộ phận không thể tách rời của Hợp Đồng. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ được ghi vào Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu cấp cho Bên Mua được xác định theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế khi bàn giao Căn Hộ.

In the minutes of Apartment delivery or in the Schedule of the Agreement, the Parties agree to record clearly the actual Usable Apartment Area at the time of Apartment delivery, the discrepancy between the actual Usable Apartment Area and the Usable Apartment Area as indicated in the Agreement (if any). The minutes of Apartment delivery and this Schedule are an intergral part of this Agreement. The Usable Apartment Area recording in the Ownership Certificate shall be identified according to the actual Usable Apartment Area at the time of Apartment delivery.

Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ [*] m² / (sqm)

Apartment Floor Area:

Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ này được xác định theo quy định tại Điều 1.1.(f) của Hợp Đồng này.

Apartment Floor Area shall be identified according to Article 1.1.(f) of this Agreement.

Mục đích sử dụng Căn Hộ Để ở

Apartment Purpose: Residential Purposes

Năm hoàn thành xây dựng: 2025

Year of completion:

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

Other areas are purchased and sold with the Apartment (such as parking space, commercial and service floor area, ...)

Ngày Bàn Giao Dự Kiến: 20/10/2025

Expected Handover Date



Điều 2. Đặc điểm về đất xây dựng Tòa Nhà Chung Cư
Article 2. Characteristics of Building's construction land

Lô đất số <i>Lot No.</i>	F2 tại Khu Đô Thị Mới, Phường Hoà Phú, Thành Phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam. <i>F2 at the New Urban Zone, Hoa Phu ward, Thu Dau Mot City, Binh Duong Province, Viet Nam</i>
Thửa đất số <i>Land plot No.</i>	463
Tờ bản đồ số <i>The Map No.</i>	9 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tỉnh Bình Dương cấp ngày 05/02/2013 <i>9 Issued by Department of Natural Resources and Environment of Binh Duong Province dated February 05, 2013</i>
Diện tích khu đất <i>Land Areas</i>	13.654,0 m ²
Diện tích đất sử dụng chung <i>The land areas for common use</i>	0 m ²
Diện tích đất sử dụng riêng <i>The land areas for private use</i>	13.654,0 m ²
Nguồn gốc sử dụng đất <i>Origin of land usage</i>	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất <i>Land allocation with the collection of land use levies</i>
Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất <i>Land Use Right Certificate No.</i>	Số BK033755 cấp bởi Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tỉnh Bình Dương vào ngày 05/02/2013 <i>No. BK033755 issued by Department of Natural Resources and Environment of Binh Duong Province on February 05, 2013</i>
Ngày cấp Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đầu Tư <i>The issue date of Investment Registration Certificate</i>	01/03/2012 <i>March 1st 2012</i>
Các văn bản liên quan đến quyền sử dụng đất <i>Documents relates to the land use rights</i>	[]



Điều 3. Thông tin về giấy tờ pháp lý của Tòa Nhà Chung Cư

Article 3. The building's legal documentation information

Một Tòa Nhà Chung Cư gồm 2 tòa tháp, cao 10 tầng được xây dựng trên khu đất của Tòa Nhà Chung Cư đã được phê duyệt bởi các cơ quan có thẩm quyền như sau:

A 10 stories with 2 buildings constructed on the Building Land as approved by the competent authorities as referenced:

Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đầu Tư <i>Investment Registration Certificate</i>	Mã số dự án: 2122720334 do Ủy Ban nhân dân tỉnh Bình Dương chứng nhận lần đầu ngày 01/03/2012 <i>Project Code: 2122720334, first certified by the Binh Duong Provincial People's Committee on March 1st 2012.</i>
Giấy phép xây dựng số: <i>Construction Permit No.</i>	1214/GPXD Cấp bởi Sở xây dựng tỉnh Bình Dương ngày 25/04/2024. <i>1214/GPXD Issued by Binh Duong Department of Construction date April 25th 2024.</i>
Cam kết bảo lãnh của ngân hàng (chỉ áp dụng đối với bán nhà ở hình thành trong tương lai) <i>Guarantee Commitment for sale of off-the-plan housing (only applicable for sale of off-the-plan housing)</i>	Các Bên đồng ý không áp dụng. <i>The Parties each agree that the provision of this clause is not applicable.</i>
Văn bản được cấp bởi Sở Xây Dựng liên quan về các điều khoản bán nhà ở hình thành trong tương lai của Dự án đủ điều kiện đưa vào kinh doanh (chỉ áp dụng đối với bán nhà ở hình thành trong tương lai) <i>The document issued by the Department of Construction in terms of sale of the off-the-plan housing of the Project satisfied conditions to be brought into business (only applicable for sale of off-the-plan housing):</i>	[411/SXD-QLN] Cấp bởi sở xây dựng tỉnh Bình Dương, ngày 24/01/2025/ <i>Issued by Binh Duong Department of Construction, date: January 24th 2025</i>
Thông tin quy hoạch của Tòa Nhà Chung Cư <i>Planning information of the Building</i>	Số tầng cao được cấp phép: 10 tầng Mật độ xây dựng: 61.8% <i>Approved maximum floors:10 Building coverage: 61.8%</i>

Điều 4. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Căn Hộ**Article 4. Status of infrastructures, services in relation to the Apartment****- Chi Tiết của Tòa Nhà Chung Cư / Detail of Building:**

Tổng diện tích sàn xây dựng <i>Total floor construction areas</i>	56.408,6 m ² + Khối B1 / <i>Block B1</i> : 26.216,1 m ² + Khối B2 / <i>Block B2</i> : 30.192,5 m ²
Tổng số tầng <i>Total stories</i>	10
Tổng số căn hộ <i>Total apartments</i>	300
Tổng diện tích đất xây dựng <i>Total land areas for construction</i>	13.654 m ²
Hiện trạng xây dựng <i>Current construction status</i>	Đã hoàn thiện móng tòa nhà <i>Completed the Towers sub-structure</i>
Hạn chế quyền sở hữu (nếu có) <i>Restrictions on ownership rights (if applicable)</i>	[N/A]
Khu vực Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà Chung Cư <i>Commonly Area in Apartment Building</i>	Tầng 1: Sảnh, văn phòng quản lý, diện tích đỗ xe, gym, yoga, vui chơi trẻ em, hành lang, cầu thang, thang máy, sinh hoạt cộng đồng, khu kỹ thuật. Tầng 2: Sảnh thang máy, hành lang, cầu thang, thang máy, diện tích đỗ xe, khu kỹ thuật. Tầng 3: Sảnh thang máy, hành lang, cầu thang, thang máy, cây xanh, bể bơi, thể dục thể thao ngoài trời, nhà tắm công cộng, khu kỹ thuật. Tầng 4 ~ Tầng 10: Sảnh thang máy, hành lang, cầu thang, thang máy, khu kỹ thuật. Tầng tum thang: Tum thang, khu kỹ thuật, mái. Level 1: Lobby, management office, parking area, gym, yoga, children's playground, corridor, staircase, elevator, community area, technical area. Level 2: Elevator lobby, corridor, staircase, elevator, parking area, technical area. Level 3: Elevator lobby, corridor, staircase, elevator, greenery, swimming pool, outdoor sports area, public bath, technical area. Level 4th to 10th: Elevator lobby, corridor, staircase, elevator, technical area. Rooftop Level: Rooftop access, technical area, roof.

Điều 5. Lãi suất và Tiền phạt và Bồi thường

Article 5. Interest Rate and Penalty and Compensation Amount

- Lãi suất: (0.05 %) / ngày, (1,5 %) / tháng
Interest Rate: 0.05% per day, 1,5% per month
- Tiền phạt và Bồi thường/ *Penalty and Compensation Amount*

Tiền phạt / Penalty

nếu Bên Mua là cá nhân nếu Bên Mua là tổ chức	20 % Giá trị Hợp Đồng (Bao gồm thuế GTGT) 8 % Giá trị Hợp Đồng (Bao gồm thuế GTGT)
<i>if the Purchaser is individual</i> <i>if the Purchaser is entity</i>	<i>20% of the Contract Value (includes VAT)</i> <i>8% of the Contract Value (includes VAT)</i>

Bồi thường/ Compensation Amount:

Tất cả các thiệt hại, tổn thất phát sinh mà Bên Bán phải gánh chịu do hành vi vi phạm của Bên Mua gây ra, bao gồm nhưng không giới hạn bởi giá trị tổn thất thực tế, khoản lợi trực tiếp mà Bên Bán được hưởng nếu không có hành vi vi phạm của Bên Mua.

All losses, damages incurred by the Seller caused by the breach of the the Purchaser, including but not limited to the value of the actual and direct loss, the direct profits which the Seller would have earned in the absence of such breach by the Purchaser.

Bên B xác nhận và ký:

Confirmed and signed by the the Party B:

Họ tên/ Full Name:

Phụ đính 1
Annex 1
BIỂU PHÍ
FEE SCHEME

Điều 1. Phí Quản lý

Article 1. The Management Fee

Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư được tính trên diện tích sử dụng căn hộ (đơn vị mét vuông (m²)) xác định theo diện tích thông thủy và được tính bằng Việt Nam đồng.

The building management service price is calculated on the apartment usable area (square meter (m²)) determined by the carpet area and calculated in Vietnam Dong.

Phí Quản lý sẽ là **23.000 VNĐ/ m²** diện tích Căn hộ, chưa bao gồm thuế GTGT.

(Tổng phí quản lý thực trả sẽ được làm tròn số xuống đơn vị hàng ngàn)

Management fee will be 23,000 VND / m² of apartment area, excluding VAT.

(The total management fee actually paid will be rounded down to thousands).

Phí quản lý năm đầu: <i>First year Management Fee: (Đã bao gồm thuế GTGT)</i> <i>(Included VAT)</i> Bằng chữ: <i>In words:</i>	[*] VND
<i>Bao gồm/ Inclusive of:</i>	
Phí quản lý tòa Căn hộ Chung cư: <i>Building management fee: (Đã bao gồm thuế GTGT) (Included VAT)</i> Bằng chữ: <i>In words:</i>	[*] VND
Phí quản lý Đô Thị: (nếu có) <i>Town management fee: (if any)</i> (Đã bao gồm thuế GTGT) <i>(Included VAT)</i> Bằng chữ: <i>In words:</i>	[*] VND

- a) Trường hợp chưa thành lập Ban Quản Trị thì giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán (SPA), thuê mua nhà ở (LTL);

In case the Management Committee hasn't been established, the building management service price shall comply with the agreement in the sales and purchase agreement (SPA) or lease Agreement (LTL);

- b) Trường hợp đã thành lập Ban Quản Trị thì giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư do Hội Nghị nhà chung cư quyết định.

If the Management Committee has been established, the building management service price shall be decided by the General Resident Meeting.

Việc thanh toán Phí Quản lý cho toàn bộ năm đầu tiên sẽ được thực hiện vào thời điểm Bàn giao. Sau đó, Phí Quản lý sẽ được trả trước hàng tháng và từ ngày 25 đến ngày 30 của mỗi tháng.

Payment of Management Fee for the whole first year shall be made upon the Delivery. Afterward, the Management Fee shall be paid upfront and monthly, from 25th – 30th every month.

Điều 2. Kinh phí Bảo trì

Article 2. The Maintenance Fee

2% của giá bán chưa tính thuế GTGT, thanh toán không trễ hơn Ngày Bàn Giao.

2% of the sale price without VAT, payable no later than the Delivery Date.

Tổng Phí bảo trì: <i>Total Maintenance Fee:</i> Bằng chữ: <i>In words:</i>	[*] VND
Bao gồm/ <i>Inclusive of:</i>	
Kinh Phí Bảo Trì của Tòa Căn hộ Chung cư: 2% Giá Bán Căn Hộ <i>Maintenance Fee of Building: 2% of Apartment Price</i> Bằng chữ: <i>In words:</i>	[*] VND
Phí bảo trì Đô Thị: 0,1% Giá Bán Căn Hộ (nếu có) <i>Town maintenance fee: 0.1% of Apartment Price (if any)</i> Bằng chữ: <i>In words:</i>	[*] VND

Điều 3. Phí dịch vụ và Tiện ích

Article 3. Services & Facilities charges

Cư dân thanh toán các dịch vụ sử dụng hoặc cung cấp cho Căn hộ (bao gồm nhưng không giới hạn đối với điện, khí đốt, viễn thông), và thanh toán cho khoản phí đối với các tiện ích trong Tòa Căn hộ Chung cư do Chủ đầu tư/Căn hộ cung cấp dịch vụ như được Ban Quản trị quy định và/hoặc bởi các Căn hộ cung cấp dịch vụ tương ứng. Việc thanh toán phí sẽ được thực hiện theo yêu cầu của các bên cung cấp dịch vụ đó, và phương thức thanh toán sẽ do Ban Quản trị (hoặc Chủ Đầu tư trong trường hợp Ban Quản trị chưa được thành lập) quyết định.

The Residents shall pay for services consumed or provided to the Apartment (including without limitation to electricity, gas, telecommunication), and pay for fee-charged facilities provided by the Developer as regulated by the Management Committee and/or respective service providers. The fee payment shall be made as requested by such service providers, and the payment method will be decided by Management Committee (or Developer in case the Management Committee has not been established).

Điều 4. Tiền ký quỹ thi công

Article 4. Fit-out security bond

Cư dân sẽ tiến hành đặt cọc một số tiền là **15.000.000 VND**, bằng chữ: (Mười lăm triệu Việt Nam đồng) cho Công ty Quản lý trước khi sửa đổi hoặc sửa chữa đối với Căn hộ để đảm bảo tuân thủ quy định của Tòa Nhà. Khoản tiền này sẽ được hoàn trả cho Cư dân sau khi hoàn thành việc sửa đổi hoặc sửa chữa công trình, theo Điều 25 của Bản Nội Quy này.

The Resident shall deposit an amount of VND **15,000,000**, in words: (Fifteen million Vietnamese dong only) to the Management Company before any modification or repair in respect to the Apartment to ensure obey the Building's regulations. This amount shall be returned to the Residents after completion of modification or repair work, subject to Article 25 of these Internal Management Regulations.

Phụ đính 2
TÀI KHOẢN BÊN A

Annex 2
PARTY A'S BANK ACCOUNT

1. THANH TOÁN GIÁ TRỊ HỢP ĐỒNG/ PAYMENT FOR CONTRACT VALUE

Tên tài khoản <i>Beneficiary</i>	CÔNG TY TNHH BECAMEX TOKYU <i>BECAMEX TOKYU CO., LTD</i>		
Tên ngân hàng <i>Bank Name</i>	Ngân hàng MUFG Bank, Ltd. – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh <i>MUFG Bank, Ltd., Ho Chi Minh City Branch (MUFG Bank HCM)</i>		
Số tài khoản <i>Bank Account No.</i>	347779	Mã số SWIFT <i>SWIFT Code</i>	BOTKVNXX

Tên tài khoản <i>Beneficiary</i>	CÔNG TY TNHH BECAMEX TOKYU <i>BECAMEX TOKYU CO., LTD</i>		
Tên ngân hàng <i>Bank Name</i>	NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM (VCB) - Chi nhánh Đông Bình Dương <i>JOINT STOCK COMMERCIAL BANK FOR FOREIGN TRADE OF VIETNAM (VCB) - Binh Duong Eastern Branch</i>		
Số tài khoản <i>Bank Account No.</i>	107.1000.109109	Mã số SWIFT <i>SWIFT Code</i>	BFTVVNVX

Tên tài khoản <i>Beneficiary</i>	CÔNG TY TNHH BECAMEX TOKYU <i>BECAMEX TOKYU CO., LTD</i>		
Tên ngân hàng <i>Bank Name</i>	NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM (VCB) - Chi nhánh Bình Dương <i>JOINT STOCK COMMERCIAL BANK FOR FOREIGN TRADE OF VIETNAM (VCB) - Binh Duong Branch</i>		
Số tài khoản <i>Bank Account No.</i>	0281.000.109109	Mã số SWIFT <i>SWIFT Code</i>	BFTVVNVX028

Tên tài khoản <i>Beneficiary</i>	CÔNG TY TNHH BECAMEX TOKYU <i>BECAMEX TOKYU CO., LTD</i>		
Tên ngân hàng <i>Bank Name</i>	Ngân hàng Thương mại cổ phần Công Thương Việt Nam (VIETINBANK) –Chi Nhánh KCN Bình Dương <i>Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade (VIETINBANK) – Binh Duong Industrial Branch</i>		
Số tài khoản <i>Bank Account No.</i>	114.000.103603	Mã số SWIFT <i>SWIFT Code</i>	ICBVVNVX901

Tên tài khoản <i>Beneficiary</i>	CÔNG TY TNHH BECAMEX TOKYU <i>BECAMEX TOKYU CO., LTD</i>		
Tên ngân hàng <i>Bank Name</i>	NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT NAM (BIDV) - Chi nhánh Bình Dương <i>BANK FOR INVESTMENT AND DEVELOPMENT OF VIETNAM (BIDV) – Binh Duong Branch</i>		
Số tài khoản <i>Bank Account No.</i>	6500659312	Mã số SWIFT <i>SWIFT Code</i>	BIDVVNVX

Nội dung thanh toán (Ghi rõ trên Ủy nhiệm chi) <i>Detail mention on transfer slip</i>	Tên Bên Mua / Thanh toán đợt [*] / Căn Hộ[*] / Dự án [*] <i>The Purchaser’s name / Phase [*] / Unit No.[*] / [*] Project</i>
---	---

2.

THANH TOÁN PHÍ QUẢN LÝ VÀ PHÍ BẢO TRÌ

PAYMENT FOR MANAGEMENT FEE AND MAINTENANCE FEE

Nội dung thanh toán (Ghi rõ trên Ủy nhiệm chi) <i>Detail mention on transfer slip</i>	Tên Bên Mua/ Thanh toán Phí quản lý năm đầu & Phí bảo trì của căn hộ số [*]/Dự án [*] <i>The Purchaser’s name/ First year Management fee & Maintenance fee/Unit No.[*]/ [*] Project</i>
---	--

Phụ đính 3

VẬT TƯ HOÀN THIỆN CỦA CĂN HỘ TÒA NHÀ CHUNG CƯ – CĂN HỘ

Annex 3

FINISHING MATERIALS OF APARTMENT BUILDING

Phụ đính 4

**BẢN VẼ SƠ ĐỒ MẶT BẰNG CỦA CĂN HỘ, SƠ ĐỒ BẢN VẼ MẶT BẰNG CỦA TÒA NHÀ
CHUNG CƯ**

Annex 4

FLOOR PLAN OF THE APARTMENT, FLOOR PLAN OF THE BUILDING

PHỤ LỤC 2
NỘI QUY QUẢN LÝ CĂN HỘ CHUNG CƯ
SCHEDULE 2

BUILDING INTERNAL MANAGEMENT REGULATIONS

Nội quy Quản lý Căn hộ chung cư (sau đây được gọi là “Nội quy Quản lý” hoặc “Nội Quy”) quy định các nội dung về quản lý và sử dụng Khu Căn hộ, được áp dụng đối với toàn bộ Cư dân (được định nghĩa dưới đây) của Khu Căn hộ. Tất cả Cư dân và những người cư trú tại đây đều phải có trách nhiệm tuân thủ và thực hiện nghiêm túc Nội quy Quản lý này. Trước khi thành lập Ban Quản trị (được xác định dưới đây), Chủ đầu tư bảo lưu quyền được sửa đổi, bổ sung, điều chỉnh hoặc giải thích Nội quy Quản lý khi cần thiết và trong phạm vi qui định pháp luật đáp ứng tình hình thực tế nhằm đảm bảo Khu Căn hộ MIDORI PARK The The TEN (Chung cư F2) được vận hành một cách hiệu quả. Các sửa đổi, bổ sung, điều chỉnh và giải thích sẽ được trình bày trong cuốn sổ tay hướng dẫn sử dụng Căn hộ tại Khu Căn hộ.

The Internal Management Regulations contained herewith (hereinafter referred to as the “Internal Management Regulations” or “Regulations”) are prepared for the effective operation of the building and apply to all Residents (as defined herein) in the building. All Residents hereby undertake to comply and cause their occupants in the Apartment to comply with these regulations. Before the establishment of the Management Committee (as defined below), the Developer reserves the right to change, amend, modify or clarify the Internal Management Regulations as necessary and to the extents permitted by Laws of Vietnam in order to meet the current requirements for effective operation of the MIDORI PARK The TEN Apartments (F2 Building). Such changes, amendments, modifications or clarification may be stated in the form of a hand-book on use of Apartments in the building.

CHƯƠNG 1: QUY ĐỊNH CHUNG

CHAPTER 1: GENERAL PROVISIONS

Điều 1: Giải thích từ ngữ

Article 1: Definitions

Các từ ngữ và thuật ngữ được viết in hoa trong Nội quy Quản lý này có nghĩa giống như trong Hợp đồng (nếu không được định nghĩa dưới đây) hoặc có nghĩa như sau:

In these Internal Management Regulations, words and phrases in capital bear meanings as follows and as in the Agreement (if not defined herein):

Hợp đồng : là Hợp đồng Mua Bán hoặc Hợp đồng thuê Căn hộ được
Agreement ký giữa Chủ đầu tư và người thuê hoặc mua Căn hộ trong
Tòa Căn hộ Chung cư.

Means Apartment Sales and Purchase Agreement, or Lease Agreement executed between a Resident and the Developer for an Apartment in the Building.

Căn hộ : là một căn hộ hoặc một mặt bằng kinh doanh thuộc Tòa
Apartment Nhà Chung cư.

Means a housing Apartment or a commercial Apartment in the Building.

Chủ sở hữu Căn hộ
Apartment's Owner

- : là tổ chức, cá nhân sở hữu một hoặc nhiều Căn hộ trong Tòa Nhà Chung cư trên cơ sở: (i) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan có thẩm quyền cấp cho Chủ sở hữu Căn hộ, thể hiện quyền sở hữu đối với phần sở hữu riêng của từng Chủ sở hữu Căn hộ, hoặc (ii) hợp đồng mua bán căn hộ giữa Chủ đầu tư và các tổ chức, cá nhân này, hoặc văn bản chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế phù hợp với quy định của pháp luật, trong trường hợp căn hộ chưa được cấp giấy chứng nhận.

means an organization or individual who owns one or more apartments in the Building based on: (i) certificate of land use rights, ownership of house and other assets attached to the land issued by competent authorities to the owner in the Building, representing the ownership with respect to private ownership portions of each owner in the Building, or (ii) a Agreement on the purchase and sales of apartment between the Developer and such organization or individual, or based on other transfer documents, donation or inheritance in accordance with the provisions of law in case the Apartment has not yet been granted with a certificate.

Tòa Nhà Chung cư (Tòa Nhà)
Building

- : là tòa nhà chung cư được Chủ đầu tư đầu tư xây dựng và kinh doanh theo Dự Án, bao gồm các Căn hộ và các công trình tiện ích chung của Tòa Nhà Chung cư, kể cả phần khuôn viên (nếu có) như được quy định tại Phụ Đính 1 đính kèm theo Nội Quy này.

means the building to be invested and constructed by the Developer under the Project, including the Apartments and the common facilities construction of the Building, including the boarder areas (if any) as mentioned in Annex 1 hereto.

Khu vực chung (Phần Sở Hữu Chung) Common Area (Common Ownership Portion)	là toàn bộ diện tích thuộc sở hữu chung trong Tòa Nhà Chung cư, bao gồm nhưng không giới hạn các Diện tích và các khoảng không gian sử dụng chung, lối đi bộ, vườn cây, bãi cỏ, cơ sở hạ tầng (hệ thống chiếu sáng, hệ thống cấp thoát nước), Căn hộ bảo vệ, và các tiện ích khác trong Tòa Nhà Chung cư được định nghĩa trong Hợp đồng. Phần sở hữu chung sẽ không bao gồm bất cứ diện tích và/hoặc hạng mục nào thuộc quyền sở hữu của Chủ đầu tư và/hoặc các chủ sở hữu khác. <i>means all common areas in the Building, including but not limited to space or area for common use, sidewalks, gardens, grasses, infrastructures (lighting system, water supply, sewage system), security house, and others in the Building as defined in the Agreement. Common Area shall not include any area and/or item under the ownership of the Developer and/or other owners.</i>
Bàn giao Delivery	: là việc Chủ đầu tư bàn giao Căn hộ cho Cư dân theo Hợp đồng. <i>means the delivery of the Apartment from the Developer to the Resident pursuant to the Agreement.</i>
Chủ đầu tư Developer	: là một doanh nghiệp được thành lập hợp pháp và hoạt động theo các thông tin được quy định tại Phụ Đính 1 đính kèm theo Nội Quy này. <i>means developer established and operated as mentioned in Annex 1 hereto.</i>
Hội nghị Cư dân/Hội Nghị nhà chung cư General Resident Meeting	: là hội nghị của các Cư dân để quyết định các nội dung liên quan đến việc quản lý, sử dụng Tòa nhà Chung cư, được thành lập và hoạt động theo Mục 1 Chương 2 dưới đây. <i>means a meeting of Residents to decide the contents in relation to the management and use of Building, to be established and operated as set forth in Section 1 Chapter 2 herein.</i>
Cơ quan chức năng Government Agency	là bất kỳ cơ quan quản lý Nhà nước nào có thẩm quyền giải quyết và liên quan đến các vấn đề được đề cập sau đây. <i>means any governmental body having jurisdiction or authority over matters, subjects mentioned herein.</i>

Nội quy Quản lý (Nội Quy) Internal Management Regulations (Regulations)	: là toàn bộ quy định trong Nội quy Quản lý này, bao gồm nhưng không giới hạn tất cả các phụ lục đính kèm, và các sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm. <i>means all provisions in this Internal Management Regulations, including but not limited to all attached annexes, amendments or supplementation from time to time.</i>
Luật pháp Việt Nam Laws of Vietnam	: là luật pháp Việt Nam, bao gồm nhưng không giới hạn các điều luật, nghị định, thông tư, quyết định do các Cơ quan chức năng ban hành liên quan đến các vấn đề được đề cập trong Nội quy Quản lý. <i>means the Laws of Vietnam, including but not limited to laws, decrees, circulars, decisions over subjects contemplated herein issued by Government Agency from time to time with respect to the relevant things in the Internal Management Regulations.</i>
Kinh phí Bảo trì (Phí Bảo trì) Maintenance Fee	: là số tiền đóng góp của mỗi Cư dân khi Bàn giao theo quy định của Phụ Đính 1 để phục vụ việc bảo trì Tòa Căn hộ Chung cư theo như quy định dưới đây. <i>means an amount contributed by each Resident upon the Delivery pursuant to Annex 1 for purposes of maintenance of the Building as described herein.</i>
Ban Quản Trị Management Committee	: là một tập thể được Cư dân chỉ định và bầu ra để đại diện cho họ trong việc giám sát các hoạt động vận hành của Tòa Căn hộ Chung cư theo quy định tại Mục 2 Chương 2 của Nội quy Quản lý này. <i>means a committee with members appointed by and from Residents to represent Residents in supervising operation activities of the Building as set forth in Section 2 under Chapter 2 herein.</i>
Công ty Quản lý Management Company	: là đơn vị quản lý bất động sản do Chủ đầu tư và/ hoặc Ban Quản Trị (khi được thành lập) ký kết Hợp đồng dịch vụ và giao để quản lý và vận hành Tòa Căn hộ Chung cư. <i>means a property management entity entrusted by the Developer and/ or the Management Committee (when established) by a service Agreement for managing and operating the Building.</i>
Phí Quản lý Management Fee	: là phí do Cư dân thanh toán cho các dịch vụ và tiện ích chung được qui định tại Điều 19 và Phụ Đính 1 của Nội quy Quản lý này. <i>means the fees to be paid by the Resident for common services and facilities as set forth in Article 19, and pursuant to Annex 1 herein.</i>

**Dự Án
Project**

: là dự án đầu tư Tòa Nhà Chung cư do Chủ Đầu tư thực hiện theo các thông tin được quy định tại Phụ Đính 1 đính kèm theo Nội Quy này.

means the Building investment project implemented by the Developer as mentioned in Annex 1 hereto.

**Cư dân
Residents**

: là Chủ sở hữu Căn hộ, người thuê Căn hộ hoặc bất kỳ người nào được Chủ sở hữu hoặc Chủ đầu tư (trong trường hợp thuê Căn hộ từ Chủ đầu tư) cho phép chiếm giữ và cư ngụ tại Căn hộ.

means the Apartment's Owner, the lessee of the Apartment, or any person permitted by the Apartment's Owner or the Developer (in case of leasing from the Developer) in occupying or possessing the Apartment.

Điều 2: Mục đích ban hành Nội quy Quản lý

Article 2: Purpose of the promulgation of the Internal Management Regulations

2.1 Nội quy Quản lý này được lập ra vì lợi ích chung của cộng đồng dân cư trong Tòa Căn hộ Chung cư nhằm:

These Regulations are established for common interests of the residential community of the Building in order to:

- a) bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp và đảm bảo an toàn cho các Cư dân trong Tòa Căn hộ Chung cư;
protect legitimate interests and ensure the safety of the Residents in the Building;
- b) nâng cao chất lượng cuộc sống của Cư dân;
enhance the quality of life of the Residents;
- c) đảm bảo vệ sinh môi trường, cảnh quan và giữ gìn an ninh trật tự trong Tòa Căn hộ Chung cư;
maintain environmental sanitation, landscape as well as ensure the order and security in the Building;
- d) phát triển Tòa Căn hộ Chung cư thành một khu Căn hộ ở hiện đại, văn minh, sạch đẹp, gìn giữ giá trị và các nét đẹp văn hóa tinh thần, và duy trì các thói quen tốt; và
develop the Building to a modern, cultural, and clean residential building that upholds national spirit values and good habits and heritages; and
- e) gia tăng giá trị bất động sản của Tòa Căn hộ Chung cư.
increase the value of properties in the Building.

2.2 Sau khi nhận Bàn giao Căn hộ, Cư dân phải chấp hành việc sử dụng và sở hữu Căn hộ theo đúng Nội quy Quản lý này.

Upon the Delivery of the Apartment, the Resident shall use and own the Apartment in accordance with the Regulations.

Điều 3: Đối tượng và Phạm vi áp dụng

Article 3: Objectives and Scope of Applicability

3.1. Nội Quy này được áp dụng đối với các Chủ sở hữu Căn hộ, Cư dân, Ban Quản Trị, Công ty Quản lý và bất kỳ cá nhân, tổ chức nào khác liên quan đến việc quản lý, sử dụng và vận hành Tòa Nhà Chung cư.

These Regulations are applicable to the Apartment's Owners, the Residents, the Management Committee, the Management Company and any other individuals and organizations in relation to the management, use and operation of the Building.

- 3.2 Bằng việc biểu quyết thông qua tại Hội nghị Cư dân, các Chủ sở hữu Căn hộ công nhận đã được cung cấp Nội Quy, đã đồng ý hoàn toàn và vô điều kiện đối với các nội dung của Nội Quy này, và cam kết chấp hành Nội Quy; đồng thời, đảm bảo Cư dân cũng tôn trọng, tuân thủ nghiêm túc và thực hiện đúng Nội Quy. Nội Quy này được niêm yết công khai tại Tòa Nhà. Bằng việc ký kết hợp đồng mua bán liên quan hoặc hợp đồng thuê, các Chủ sở hữu Căn hộ công nhận đã được cung cấp Nội Quy, đã đồng ý hoàn toàn và vô điều kiện đối với các nội dung của Nội Quy này, và cam kết chấp hành Nội Quy; đồng thời, đảm bảo Cư dân cũng tôn trọng, tuân thủ nghiêm túc và thực hiện đúng Nội Quy. Trong mọi trường hợp, sau khi hợp đồng mua bán liên quan hoặc hợp đồng thuê được ký kết, Chủ đầu tư không chịu trách nhiệm nếu có bất kỳ Chủ sở hữu Căn hộ cho rằng không được cung cấp hoặc không biết đến Nội Quy.

By the approval on the General Resident Meeting, the Owners in the Building acknowledge the receipt of these Regulations, totally and unconditionally agreed with the contents of these Regulations and undertake to comply with these Regulations. In addition, the Owners in the Building ensure that the Residents of the Building also respect and strictly comply with and properly perform the Regulations. The Regulations is publicly listed at the Building. By executing the relevant contracts on the purchase and sale or lease, the Owners in the Building acknowledge the receipt of these Regulations, totally and unconditionally agreed with the contents of these Regulations, and undertake to comply with these Regulations. In addition, the Owners in the Building ensure that the Residents of the Building also respect and strictly comply with and properly perform the Regulations. In any events, after relevant contracts on the purchase and sale or lease are executed, the Developer is not responsible for any claim from any Owner in the Building that they have not been provided with or have not been aware of the Regulations.

- 3.3 Chủ sở hữu Căn hộ, Cư dân, Ban Quản Trị, Công ty Quản lý và bất kỳ cá nhân, tổ chức nào khác liên quan đến việc quản lý, sử dụng và vận hành Tòa Nhà Chung cư, trong mọi trường hợp và không có ngoại lệ, phải tôn trọng, tuân thủ nghiêm chỉnh và thực hiện đúng Nội Quy này, và tất cả các phụ lục, và các sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm.

The Owners in the Building, the Residents, the Management Committee, the Management Company and any other individuals and organizations engaged in the management, use and operation of the Building, in any event and without exception, shall respect, strictly comply with and properly perform these Rules together with all of their annexes, amendments and supplements from time to time.

- 3.4 Chủ sở hữu Căn hộ, Cư dân, Ban Quản Trị, Công ty Quản lý và bất kỳ cá nhân, tổ chức nào khác liên quan đến việc quản lý, sử dụng và vận hành Tòa Nhà Chung cư phải kịp thời chấm dứt các hành vi vi phạm Nội Quy và khắc phục các vi phạm đó ngay sau khi nhận biết được hành vi vi phạm của mình hoặc nhận được thông báo của Chủ đầu tư, Ban Quản Trị và/hoặc Công ty Quản lý về vi phạm đó.

The Owners in the Building, the Residents, the Management Committee, the Management Company and any other individuals and organizations relating to the management, use and operation of the Building shall promptly cease any breaches of the Regulations and promptly remedy such breaches after they recognize the breaches or after they have received notices of the breach from the Developer, the Management Committee and/or the Management Company.

- 3.5 Nội Quy này cũng được áp dụng để giải quyết các tranh chấp phát sinh liên quan đến việc quản lý, vận hành và sử dụng Tòa Nhà Chung cư.

These Regulations should be/must be used to settle disputes arising from the management, operation and use of the Building.

- 3.6 Việc quản lý và sử dụng phần sở hữu riêng của Chủ đầu tư sẽ tuân theo các quy định do Chủ đầu tư ban hành tùy từng thời điểm (nếu có) và phải phù hợp với Nội Quy này và quy định của pháp luật. Chủ đầu tư có trách nhiệm đảm bảo việc vận hành, kinh doanh phần sở hữu riêng của Chủ đầu tư không ảnh hưởng nghiêm trọng đến sinh hoạt của các Chủ sở hữu Căn hộ trong Tòa Nhà Chung cư.

The management and use of the private ownership portion of the Developer shall comply with provisions promulgated by the Developer from time to time (if any) and shall be consistent with these Regulations and with the provisions of law. The Developer is responsible to ensure that the operation and trading of the private ownership portion of the Developer does not seriously affect the normal daily activities of the Apartment's Owners in the Building.

- 3.7 Đối với những vấn đề Nội Quy này không quy định thì tuân theo quy định của pháp luật có liên quan.

Matters which are not governed by these Regulations shall be subject to the relevant laws.

CHƯƠNG 2: TỔ CHỨC QUẢN LÝ TÒA NHÀ

CHAPTER 2: ORGANIZATION OF MANAGEMENT OF BUILDING

Điều 4: Cơ cấu tổ chức quản lý Tòa nhà

Article 4: The organizational management structure of the Building

- 4.1 Tòa nhà được tổ chức quản lý bởi Hội Nghị nhà chung cư và Ban Quản Trị.

The Building is managed by the General Resident Meeting and the Management Committee.

- 4.2 Hội Nghị nhà chung cư có quyền quyết định cao nhất mọi vấn đề trong việc quản lý, sử dụng Tòa Nhà. Hội Nghị nhà chung cư được tổ chức theo quy định của Nội Quy này và theo quy định pháp luật liên quan.

The General Resident Meeting is the highest decision-making body for any matters relating to the management and use of the Building. The General Resident Meeting is held in accordance with these Regulations and relevant laws.

- 4.3 Ban Quản Trị được thành lập để thực hiện việc quản lý, sử dụng Tòa Nhà theo quyết định của Hội Nghị nhà chung cư. Ban Quản Trị được tổ chức theo quy định của Nội Quy này và theo quy định pháp luật liên quan.

The Management Committee is established to perform the management and use of the Building in accordance with decisions of the General Resident Meeting. The Management Committee is organized in accordance with these Regulations and the relevant provisions of law.

MUC 1: HỘI NGHỊ NHÀ CHUNG CƯ

SECTION 1: GENERAL RESIDENT MEETING

Điều 5: Hội nghị nhà chung cư lần đầu

Article 5: The first General Resident Meeting

- 5.1 Điều kiện tổ chức Hội Nghị nhà chung cư lần đầu:

Conditions for the organization of the first General Resident Meeting:

- (a) Về thời hạn tổ chức:

Time for the meeting:

Hội Nghị nhà chung cư lần đầu phải được tổ chức trong thời hạn mười hai (12) tháng, kể từ ngày tòa nhà được bàn giao đưa vào sử dụng và có tối thiểu 50% số căn hộ đã được bàn giao cho người mua, người thuê mua (không bao gồm cả số căn hộ mà Chủ Đầu Tư giữ lại không bán hoặc chưa bán, chưa cho thuê mua). Trường hợp quá thời hạn trên mà chưa có đủ 50% số căn hộ

được bàn giao thì Hội Nghị nhà chung cư lần đầu được tổ chức sau khi đã có đủ 50% số căn hộ được bàn giao.

The first General Resident Meeting must be held within twelve (12) months, from the building use commencement date and at least 50% of the number of apartments has been handed over (not including the number of apartments retained by the Developer not for sale). If the number of apartments which are handed over is less than 50% within the period of time mentioned above, the first General Resident Meeting is organized after at least 50% of the apartments are handed over.

(b) Về số lượng người tham dự:

Number of participants:

Hội Nghị nhà chung cư lần đầu phải có tối thiểu 50% Chủ Sở Hữu Trong Tòa Nhà (hoặc Đại Diện Chủ Sở Hữu Trong Tòa Nhà) đã nhận bàn giao tham dự. Trường hợp Hội Nghị nhà chung cư lần đầu không đủ số lượng nêu trên tham dự thì trong thời hạn bảy (07) ngày làm việc, kể từ ngày tổ chức họp hội nghị được ghi trong thông báo mời họp, Chủ Đầu Tư hoặc đại diện chủ sở hữu căn hộ có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có Tòa Nhà tổ chức Hội Nghị nhà chung cư lần đầu theo quy định tại Điều 5.2(b) dưới đây.

The first General Resident Meeting must have the attendance of at least 50% of the Apartment's Owners (or of the Representatives of the Owners in the Building) whose apartments have been handed over. In case the first General Resident Meeting fails to reach the above required number of attendances during seven (07) working days from the date of organized a meeting which is specified in meeting invitation notices the Developer or representative of the owners is entitled to request the People's Committee of the commune, ward, township where the Building is located to organizing the first General Resident Meeting in accordance with Article 5.2(b) below.

5.2 Trách nhiệm tổ chức Hội Nghị nhà chung cư lần đầu:

Responsibilities for organizing the first General Resident Meeting:

(a) Chủ Đầu Tư có trách nhiệm chuẩn bị các nội dung họp, thông báo thời gian, địa điểm và tổ chức họp Hội Nghị nhà chung cư chính thức lần đầu. Chủ Đầu Tư có thể tổ chức họp trừ bị để chuẩn bị các nội dung cho hội nghị. Nội dung chuẩn bị tổ chức Hội Nghị nhà chung cư lần đầu bao gồm các công việc sau đây:

The Developer is responsible for preparing the meeting agendas, for notifying the participants of the time and the place and for organizing the first official General Resident Meeting. The Developer may organize a preparatory meeting to prepare the meeting agendas. To prepare for the first General Resident Meeting, the Developer will:

(i) Kiểm tra, xác định tư cách Chủ Sở Hữu Trong Tòa Nhà (hoặc Đại Diện Chủ Sở Hữu Trong Tòa Nhà) tham dự hội nghị; trường hợp ủy quyền thì phải có văn bản ủy quyền hợp pháp; văn bản ủy quyền bao gồm các nội dung sau: Họ, tên và số điện thoại liên hệ (nếu có) của người ủy quyền và người được ủy quyền, địa chỉ căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư của người ủy quyền, các nội dung ủy quyền liên quan đến hội nghị nhà chung cư, quyền và trách nhiệm của các bên ủy quyền và được ủy quyền, văn bản ủy quyền phải có đầy đủ chữ ký của người ủy quyền và người được ủy quyền.

Check and verify the status of the Owners in the Building (or of the Representatives of the Owner in the Building) participating in the meeting; in case of proxy, a lawful power of attorney is required; the content of the authorization document includes: full name and phone number of the attorney and authorized person (if any), address's the apartment or other space of the building of the attorney, contents of authorization related to general resident meeting, rights and responsibilities of the attorney and authorized person, full signature of the attorney and authorized person.

- (ii) Dự thảo quy chế họp Hội Nghị nhà chung cư;
Draft the regulations for the General Resident Meeting;
 - (iii) Dự kiến đề xuất sửa đổi, bổ sung Nội Quy mà Chủ đầu tư đã xây dựng nếu có đề xuất sửa đổi;
Propose a recommendation on amendments of and supplements to the Regulations which was issued by the Developer if having any proposal of amendments;
 - (iv) Dự thảo quy chế bầu Ban Quản Trị; đề xuất tên gọi của Ban Quản Trị; đề xuất danh sách, số lượng thành viên Ban Quản Trị, dự kiến cơ cấu Ban Quản Trị; đề xuất mô hình hoạt động của Ban Quản Trị; và dự thảo quy chế hoạt động và quy chế thu, chi tài chính của Ban Quản Trị; dự kiến kế hoạch bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư cho các thành viên Ban Quản Trị;
Draft regulations on the election of the Management Committee; propose a name for the Management Committee; propose a list and number of members of the Management Committee; propose a structure of the Management Committee; propose an operational model of the Management Committee; and propose operational regulations and regulations on financial revenue and expenses for the Management Committee; propose a plan to train professional knowledge and skills in managing and operating buildings for members of the Management Committee;
 - (v) Đề xuất mức Phí Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà điều chỉnh (nếu có), dự thảo kế hoạch bảo trì Khu vực chung của Tòa Nhà, dự thảo quy chế quản lý, sử dụng Kinh Phí Bảo Trì;
Propose the amended Fee on Management and Operation of the Building (if any), draft plans to maintain the Common Area of the Building, draft rules on management and use of the Maintenance Fee;
 - (vi) Đề xuất Công ty Quản Lý trong trường hợp Chủ Đầu Tư không có chức năng, năng lực quản lý vận hành Tòa Nhà hoặc có chức năng, năng lực quản lý vận hành Tòa Nhà nhưng không tham gia quản lý vận hành và không ủy thác cho đơn vị khác quản lý vận hành;
Propose the Management Company if the Developer is not eligible or unable to manage and operate the Building, or if the Developer is eligible and capable of managing and operating the Building, but does not want to manage and operate or has not authorized another company to manage and operate the Building;
 - (vii) Thông báo mức phí dịch vụ phải trả (nếu có điều chỉnh) cho việc sử dụng các dịch vụ trong Tòa Nhà; và
Announce the service fees (if any) for the use of the Building's services; and
 - (viii) Các đề xuất khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng Tòa Nhà để Hội Nghị nhà chung cư lần đầu quyết định.
Other suggestions regarding the management and use of the Building for approval by the first General Resident Meeting.
- (b) Các trường hợp đề nghị Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có Tòa Nhà tổ chức Hội Nghị nhà chung cư lần đầu:
Circumstances that require the People's Committee of the commune, ward or township where the Building is located to organize the first General Resident Meeting:
- (i) Điều kiện quy định tại Điều 5.1(a) nêu trên đã được đáp ứng nhưng Chủ Đầu Tư không tổ chức Hội Nghị nhà chung cư lần đầu, thì Chủ Sở Hữu Trong Tòa Nhà (hoặc Đại Diện Chủ Sở Hữu Trong Tòa Nhà) đã nhận bàn giao có quyền đề nghị Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có Tòa Nhà tổ chức Hội Nghị nhà chung cư lần đầu; hoặc
When the conditions provided in Article 5.1(a) above have been met, but the Developer does not organize the first General Resident Meeting, then the Owners in the Building (or the Representatives of the Owners in the Building) whose apartments have been handed

over are entitled to recommend the People's Committee of commune, ward or township where the Building is located to organize the first General Resident Meeting; or

- (ii) Không đủ số người tham dự Hội Nghị nhà chung cư lần đầu như quy định tại Điều 5.1(b) nêu trên, thì Chủ Đầu Tư hoặc Chủ Sở Hữu Trong Tòa Nhà (hoặc Đại Diện Chủ Sở Hữu Trong Tòa Nhà) có quyền đề nghị Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn tổ chức Hội Nghị nhà chung cư lần đầu.

If the quorum of the first General Resident Meeting of the Owners, as provided in Article 5.1(b) above does not meet, then the Developer or the Owners in the Building (or the Representatives of the Owners in the Building) is entitled to recommend to the People's Committee of the commune, ward or township [where the Building is located] to organize the first General Resident Meeting of the Owners.

- (iii) Chủ đầu tư chấm dứt hoạt động do bị giải thể hoặc phá sản theo quy định của pháp luật và có đơn đề nghị của Chủ Sở Hữu Trong Tòa Nhà (hoặc Đại Diện Chủ Sở Hữu Trong Tòa Nhà).

Trường hợp Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn tổ chức Hội Nghị nhà chung cư lần đầu thì kinh phí tổ chức hội nghị này do các Chủ Sở Hữu Trong Tòa Nhà đóng góp.

The Developer terminates its operation due to dissolution or bankruptcy in accordance with law and the Owners in the Building (or the Representatives of the Owners in the Building) have a petition sending to the People's Committee of the commune, ward or township.

In case People's Committee of commune for organization of the first General Resident Meeting is the expense for organizing this Meeting which shall be contributed by the Owners in the Building.

- 5.3 Hội Nghị nhà chung cư lần đầu quyết định các nội dung được quy định tại Điều 5.2(a)(ii) đến Điều 5.2(a)(viii) nêu trên. Ngoài ra, Hội Nghị nhà chung cư lần đầu quyết định các vấn đề sau:

The first General Resident Meeting shall decide on the matters listed in Article 5.2(a)(ii) to Article 5.2(a)(viii) above. The first General Resident Meeting shall decide on the following additional matters:

- (i) Thông qua tỷ lệ số lượng Chủ Sở Hữu Trong Tòa Nhà (hoặc Đại Diện Chủ Sở Hữu Trong Tòa Nhà) tham dự Hội Nghị nhà chung cư thường niên trong trường hợp có ít hơn 30% số Chủ Sở Hữu Trong Tòa Nhà (hoặc Đại Diện Chủ Sở Hữu Trong Tòa Nhà) tham dự theo quy định tại Điều 6.1.(a) của Nội Quy;

Approve a rate of the Owners in the Building (or the Representatives of the Owners in the Building) participate in the annual General Resident Meeting when there is an attendance of less than 30% of the Owners in the Building (or of the Representatives of the Owners in the Building) as provided in Article 6.1.(a) of these Regulations;

- (ii) Thông qua hình thức lựa chọn đơn vị bảo trì, các hạng mục bảo trì cần giám sát, phương thức thanh toán kinh phí thực hiện bảo trì, trừ trường hợp bảo trì đột xuất phát sinh không trong thời gian tổ chức Hội Nghị nhà chung cư thường niên hoặc không tổ chức Hội Nghị nhà chung cư bất thường.

Approve a form to select maintenance units, maintenance items which need to be monitored, and the method of payment for maintenance costs, except for unscheduled maintenance cases arising out of the time of the annual General Resident Meeting or extraordinary General Resident Meeting.

Điều 6: Hội nghị nhà chung cư thường niên

Article 6: Annual General Resident Meeting

6.1 Điều kiện tổ chức và nội dung hội nghị:

Conditions for organization of the meeting and the meeting agenda:

- (a) Hội Nghị nhà chung cư thường niên được tổ chức mỗi năm một lần khi có tối thiểu 30% Chủ Sở Hữu Trong Tòa Nhà (hoặc Đại Diện Chủ Sở Hữu Trong Tòa Nhà) đã nhận bàn giao tham dự hoặc có số lượng ít hơn do các Chủ Sở Hữu Trong Tòa Nhà (hoặc Đại Diện Chủ Sở Hữu Trong Tòa Nhà) thống nhất trong Hội nghị nhà chung cư lần đầu. Hội Nghị nhà chung cư thường niên được triệu tập để:

The annual General Resident Meeting is organized once per year when there is an attendance of at least 30% of the Owners in the Building (or of the Representatives of the Owners in the Building) whose apartments have been handed over, or a lower number agreed upon by the Owners in the Building (or the Representatives of the Owners in the Building) on the first General Resident Meeting. The annual General Resident Meeting is organized to:

- (i) Thông qua báo cáo của Ban Quản Trị về kết quả hoạt động của Ban Quản Trị và thông qua các khoản thu, chi hàng năm của Ban Quản Trị;
Approve the report of the Management Committee on operational results of the Management Committee and approve annual revenue and expenses of the Management Committee;

- (ii) Xem xét, thông qua quyết toán Kinh phí Bảo Trì trong năm và thông qua kế hoạch bảo trì Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà Chung Cư của năm sau do Ban Quản Trị báo cáo;
Consider and approve the finalization of Maintenance Fee of the year and approve plans to maintain the Common Ownership Portion in the Building of the following year by the Management Committee's report;

- (iii) Xem xét, quyết định việc tiếp tục ký Hợp Đồng Quản Lý Vận Hành với Công ty Quản Lý trong trường hợp Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành có thời hạn 12 tháng;
Consider and approve to keep signing the management service Agreement with the Management Company in case the Agreement period is 12 months;-

- (iv) Quyết định các nội dung khác theo quy định tại Điều 145.3.(g) của Luật Nhà ở (nếu có).
Decide on other matters as provided in Article 145.3.(g) of the Housing Law (if any).

- (b) Đối với Hội Nghị nhà chung cư thường niên mà kết hợp quyết định một trong các vấn đề sau đây thì phải có tối thiểu 50% Chủ Sở Hữu Trong Tòa Nhà (hoặc Đại Diện Chủ Sở Hữu Trong Tòa Nhà) đã nhận bàn giao tham dự:

For the General Resident Meeting to also decide on one of the following matters, there must be an attendance of at least 50% of the Owners in the Building (or of the Representatives of the Owners in the Building) whose apartments have been handed over:

- (i) Bầu thay thế Trưởng Ban hoặc Phó Ban Quản Trị do bị miễn nhiệm, bãi miễn hoặc bị chết, mất tích. Trường hợp thay thế Phó Ban Quản Trị là đại diện của Chủ Đầu Tư thì Chủ Đầu Tư cử người khác thay thế mà không phải tổ chức Hội Nghị nhà chung cư. Trường hợp Chủ Đầu Tư không cử thành viên khác thay thế mà trong Ban Quản Trị còn có Phó Ban Quản Trị khác thì không phải tổ chức Hội Nghị nhà chung cư để bầu thay thế;-

Replacement of the Chairman or the Deputy Chairman who has been removed or dismissed, or who died or is missing. In case of replacement of the Deputy Chairman who represents the Developer, then the Developer appoints another person to hold such position without organizing the General Resident Meeting. In case the Developer does

not appoint another person as a replacement and there is other Deputy Chairman in the Management Committee, there is no need to organize a Resident Meeting to elect a replacement;

- (ii) Miễn nhiệm hoặc bãi miễn toàn bộ các thành viên Ban Quản Trị và bầu Ban Quản Trị mới;

Removal or dismissal of all members of the Management Committee and the election of new Management Committee;

- (iii) Bầu thay thế thành viên Ban Quản Trị không phải là Trưởng Ban, Phó Ban do bị miễn nhiệm, bãi miễn hoặc bị chết, mất tích trong trường hợp đã tổ chức lấy ý kiến của các Chủ Sở Hữu Trong Tòa Nhà (hoặc Đại Diện Chủ Sở Hữu Trong Tòa Nhà) nhưng không đủ số người đồng ý theo quy định tại Điều 15.3(b) của Nội Quy này.

Replacement of members of the Management Committee who are not the Chairman or the Deputy Chairman who have been removed or dismissed or died or are missing in case there has been a meeting to collect opinions of the Owners in the Building (or the Representatives of the Owners in the Building), but such meeting did not collect the required number of votes in accordance with Article 15.3(b) of these Regulations.

- (iv) Quyết định nội dung quy định tại Điều 7.1.(d) của Nội Quy này hoặc việc tiếp tục ký Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành với Công ty Quản lý đang thực hiện quản lý vận hành nhưng hết hạn hợp đồng.

Decide on the matters provided in Article 7.1.(d) of the Regulations or keep signing the Management Service Agreement with the current Management Company in the case of the Agreement's expiration.

6.2 Trách nhiệm tổ chức Hội Nghị nhà chung cư thường niên

Responsibilities to organize the annual General Resident Meeting

- (a) Ban Quản Trị có trách nhiệm chuẩn bị nội dung, thông báo thời gian, địa điểm và tổ chức họp hội nghị chính thức cho các Chủ Sở Hữu Trong Tòa Nhà (hoặc Đại Diện Chủ Sở Hữu Trong Tòa Nhà). Ban Quản Trị có thể tổ chức họp trừ bị để chuẩn bị các nội dung cho cuộc họp hội nghị chính thức.

The Management Committee is responsible for preparing an agenda, to notify the participants of the time and place, and to organize an official meeting of the Owners in the Building (or the Representatives of the Owners in the Building). The Management Committee may organize a preparatory meeting to prepare the official meeting agenda.

- (b) Trong trường hợp không đủ số người tham dự theo quy định tại Điều 6.1 nêu trên thì Ban Quản Trị có quyền đề nghị Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có Tòa Nhà tổ chức Hội Nghị nhà chung cư thường niên. Trong trường hợp không đủ số người tham dự để quyết định vấn đề quy định tại Điều 6.1.(b).(ii) mà Ban Quản Trị không có văn bản đề nghị thì các Chủ Sở Hữu Trong Tòa Nhà (hoặc Đại Diện Chủ Sở Hữu Trong Tòa Nhà) phải có đơn đề nghị Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có Tòa Nhà tổ chức Hội Nghị nhà chung cư thường niên.

If the meeting does not meet the quorum provided in Article 6.1 above, the Management Committee is entitled to recommend to the People's Committee of the commune, ward or township where the Building is located to organize the annual General Resident Meeting. If the meeting does not meet the quorum provided in Article 6.1(b)(ii) and the Management Committee have no written request sending to the Government Agency, the Owners in the Building (or the Representatives of the Owners in the Building) have to request People's Committee of the commune, ward, township where the Building is located to organize the Annual General Resident Meeting.

- 6.3 Trường hợp qua giám sát, thảo luận tại Hội Nghị nhà chung cư mà Chủ Sở Hữu Trong Tòa Nhà (hoặc Đại Diện Chủ Sở Hữu Trong Tòa Nhà) phát hiện hành vi vi phạm về tài chính của Ban Quản Trị, thành viên Ban Quản Trị, thì tùy theo mức độ vi phạm, Hội Nghị nhà chung cư có thể quyết định bãi miễn một, một số hoặc toàn bộ thành viên Ban Quản Trị và bầu thay thế các thành viên khác; trong trường hợp có hành vi liên quan đến pháp luật hình sự thì Hội Nghị nhà chung cư xem xét, đề nghị Cơ quan chức năng xử lý theo quy định của pháp luật.

In case the Owners in the Building (or the Representatives of the Owners in the Building) detect a financial breach of the Management Committee, or of members of the Management Committee via supervision or discussion in the meeting, depending on the seriousness of the breach, the General Resident Meeting may decide to dismiss one, several or all members of the Management Committee and to elect new members; if ~~a~~ have a breach which is subject to prosecution for criminal liability, the General Resident Meeting shall consider, and request the Government Agency to prosecute in accordance with the law.

- 6.4 Trong trường hợp cần thiết, Hội Nghị nhà chung cư quyết định lập tổ kiểm tra hoặc thuê đơn vị có chuyên môn để kiểm tra sổ sách và việc thu, chi tài chính của Ban Quản Trị; trường hợp thuê đơn vị chuyên môn thì các Chủ Sở Hữu Trong Tòa Nhà phải đóng góp kinh phí để thanh toán chi phí cho đơn vị này theo thỏa thuận.

In case of necessity, the General Resident Meeting decides to establish an inspection team or hire a professional entity to inspect the bookkeeping and the financial revenue and expenditures of the Management Committee; in case of hiring a professional entity, the Owners in the Building must contribute funds for payment of the costs payable to such professional entity as agreed.

Điều 7: Hội nghị nhà chung cư bất thường

Article 7: Extraordinary General Resident Meeting

- 7.1 Hội Nghị nhà chung cư bất thường được tổ chức xem xét, quyết định một trong các vấn đề sau đây:

The extraordinary General Resident Meeting is held upon the occurrence of one of the following circumstances:

- (a) Bầu thay thế Trưởng Ban hoặc Phó Ban Quản Trị do bị miễn nhiệm, bãi miễn hoặc bị chết, mất tích. Trường hợp thay thế Phó Ban Quản Trị là đại diện của Chủ Đầu Tư thì Chủ Đầu Tư cử người khác thay thế mà không phải tổ chức Hội Nghị nhà chung cư. Trường hợp Chủ Đầu Tư không cử thành viên khác thay thế mà trong Ban Quản Trị còn có Phó Ban Quản Trị khác thì không phải tổ chức Hội Nghị nhà chung cư để bầu thay thế;-

Replacement of the Chairman or the Deputy Chairman who has been removed or dismissed, or who died or is missing. In case of replacement of the Deputy Chairman who represents the Developer, then the Developer appoints another person to hold such position without organizing the General Resident Meeting. In case the Developer does not appoint another person as a replacement and there is other Deputy Chairman in the Management Committee, there is no need to organize a Resident Meeting to elect a replacement;

- (b) Miễn nhiệm hoặc bãi miễn toàn bộ các thành viên Ban Quản Trị và bầu Ban Quản Trị mới;
Removal or dismissal of all members of the Management Committee and the election of new Management Committee;

- (c) Bầu thay thế thành viên Ban Quản Trị không phải là Trưởng Ban, Phó Ban do bị miễn nhiệm, bãi miễn hoặc bị chết, mất tích trong trường hợp đã tổ chức lấy ý kiến của các Chủ Sở Hữu Trong Tòa Nhà (hoặc Đại Diện Chủ Sở Hữu Trong Tòa Nhà) nhưng không đủ số người đồng ý theo quy định tại Điều 15.3(b) của Nội Quy này.

Replacement of members of the Management Committee who are not the Chairman or the Deputy Chairman who have been removed or dismissed or died or are missing in case there has been a meeting to collect opinions of the Owners in the Building (or the Representatives of the Owners in the Building), but such meeting failed to have the required number of votes in accordance with Article 15.3(b) of these Regulations.

- (d) Ban Quản Trị đề nghị thay thế Công ty Quản Lý hoặc đề nghị điều chỉnh Phí Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà;

The Management Committee requests to replace the Management Company or requests to adjust the Fee on Management and Operation of the Building;

- (e) Trường hợp phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của pháp luật về cải tạo, xây dựng lại Tòa Nhà;

In the case of demolishing to renovate, rebuild the Building in accordance with the law of renovate, rebuild the Building;

- (f) Các nội dung thuộc diện Hội Nghị nhà chung cư lần đầu quyết định và do Chủ đầu tư tổ chức quy định tại Điều 5.3 của Nội Quy này nhưng Hội Nghị nhà chung cư đó chưa quyết định được;
All the matters which should be made a decision in the first General Resident Meeting and held by the Developer provided in Article 5.3 of these Regulations and have not approved by the General Resident Meeting yet;

- (g) Báo cáo việc bảo trì, sửa chữa các hạng mục đột xuất không có trong kế hoạch bảo trì đã được Hội Nghị nhà chung cư thông qua hoặc sửa đổi, điều chỉnh kế hoạch bảo trì đã được thông qua;
Report on the maintenance, repairing the unexpected matters which are not included in the approved maintenance plan by the resident meeting or edit, adjust the approved maintenance plan;

- (h) Các trường hợp khác khi có đơn đề nghị của trên 50% Chủ Sở Hữu Trong Tòa Nhà (hoặc Đại Diện Chủ Sở Hữu Trong Tòa Nhà) đã nhận bàn giao.

Other situation when having the requests of more than 50% Owners of the Building (or representative of the Owners of the Building) has received the hand-over minutes of the Apartments.

7.2 Điều kiện về số lượng người tham dự:

Number of participants:

- (a) Trường hợp họp Hội Nghị nhà chung cư bất thường để quyết định một trong các vấn đề quy định tại Điều 7.1(a) (b) (c) (d) (f) hoặc Điều 7.1 (g) trên thì phải có tối thiểu 50% Chủ Sở Hữu Trong Tòa Nhà (hoặc Đại Diện Chủ Sở Hữu Trong Tòa Nhà) đã nhận bàn giao tham dự;

For an extraordinary General Resident Meeting which decides on any of the matters specified in Article 7.1(a) (b) (c) (d) (f) or Article 7.1(g) above, there must be an attendance of at least 50% of the Owners in the Building (or of the Representatives of the Owners in the Building) whose Apartment have been handed over;

Trường hợp quyết định việc phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại Tòa Nhà quy định tại Điều 7.1 (e) thì thực hiện theo quy định của pháp luật về cải tạo, xây dựng lại Tòa Nhà;

For an extraordinary General Resident Meeting which decides on demolishing to renovate, rebuild the Building provided in Article 7.1 (e), there must be compliance with the law of renovate, rebuild the Building;

- (b) Trường hợp họp Hội Nghị nhà chung cư bất thường theo đề nghị của Chủ Sở Hữu Trong Tòa Nhà (hoặc Đại Diện Chủ Sở Hữu Trong Tòa Nhà) quy định tại Điều 7.1(h) trên thì phải có tối thiểu 75% số người đã có đơn đề nghị tổ chức Hội Nghị nhà chung cư bất thường tham dự.

For the extraordinary General Resident Meeting as requested by Owners of the Building (or representative of the Owners of the Building) provided in Article 7.1(h) above, there must be an

attendance of at least 75% of persons who have submitted the requests to organize the extraordinary General Resident Meeting.

7.3 Trách nhiệm tổ chức Hội Nghị nhà chung cư bất thường:

Responsibilities to organize an extraordinary General Resident Meeting:

- (a) Ban Quản Trị có trách nhiệm chuẩn bị nội dung, thông báo thời gian, địa điểm và tổ chức họp Hội Nghị nhà chung cư bất thường chính thức cho các Chủ Sở Hữu Trong Tòa Nhà (hoặc Đại Diện Chủ Sở Hữu Trong Tòa Nhà) đối với các nội dung quy định tại Điều 7.1, trừ Điều 7.1 (b).

The Management Committee is responsible for preparing an agenda, to notify time and place and to organize an official extraordinary General Resident Meeting for Owners of the Building (or Representative of the Owners of the Building) for all the contents in Article 7.1, except Article 7.1 (b).

- (b) Các trường hợp đề nghị Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có Tòa Nhà tổ chức Hội Nghị nhà chung cư bất thường theo quy định pháp luật:

Circumstances that require the People's Committee of commune, ward, township where the Building is located to organize an extraordinary General Resident Meeting in accordance with the law:

- (i) Có đơn đề nghị của các Chủ Sở Hữu Trong Tòa Nhà (hoặc Đại Diện Chủ Sở Hữu Trong Tòa Nhà) đã nhận bàn giao về quyết định vấn đề quy định tại Điều 7.1 (b);

There is a petition from the Owners of the Building (or Representative of the Owners of the Building) who have taken over their apartment, regarding the decision on the matter provided in Article 7.1 (b);

- (ii) Ban Quản Trị đã tổ chức Hội Nghị nhà chung cư bất thường để quyết định một trong các vấn đề quy định tại Điều 7.1(a) (c) (d) (f) hoặc (g) nhưng không có đủ số người tham dự theo quy định tại Điều 7.2(a) thì Ban Quản Trị có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có Tòa Nhà tổ chức Hội Nghị nhà chung cư bất thường;

The Management Committee held an extraordinary General Resident Meeting to decide on any of the matters specified in Article 7.1(a) (c) (d) (f) or (g) but such meeting did not meet the quorum as provided in Article 7.2(a), then the Management Committee is entitled to request the People's Committee of the commune, ward or township where the Building is located to organize the extraordinary General Resident Meeting;

- (iii) Ban Quản Trị không tổ chức Hội Nghị nhà chung cư bất thường để quyết định một trong các vấn đề quy định tại Điều 7.1(a) (c) (d) (f) hoặc (g) và có văn bản đề nghị của ít nhất 50% Chủ Sở Hữu Trong Tòa Nhà (hoặc Đại Diện Chủ Sở Hữu Trong Tòa Nhà) đã nhận bàn giao về việc tổ chức Hội Nghị nhà chung cư bất thường;

The Management Committee did not held an extraordinary General Resident Meeting to decide on any of the matters specified in Article 7.1(a) (c) (d) (f) or (g) and there is a petition from at least 50% of the Owners of the Building (or Representative of the Owners of the Building) who have taken over their apartment, regarding the organization of extraordinary General Resident Meeting.

- (iv) Ban Quản Trị hết nhiệm kỳ hoạt động nhưng chưa lựa chọn được Ban Quản Trị nhiệm kỳ mới và có đơn đề nghị của Ban Quản Trị. Trường hợp Ban Quản Trị không có đơn đề nghị thì phải có đơn của Chủ Sở Hữu Trong Tòa Nhà (hoặc Đại Diện Chủ Sở Hữu Trong Tòa Nhà).

The Management Committee has completed its term of operation but has not yet selected a new Management Committee, and there is a petition from the current Management Committee. If the Management Committee does not submit the petition, there must be a petition from the Owners in the Building (or the Representative of the Owners in the Building).

Điều 8: Thành phần tham dự Hội nghị nhà chung cư

Article 8: Participants of the General Resident Meeting

- 8.1 Đối với Hội Nghị nhà chung cư lần đầu, thành phần tham dự bao gồm:
At the first General Resident Meeting, the participants shall consist of:
- (a) Chủ Sở Hữu Trong Tòa Nhà (hoặc Đại Diện Chủ Sở Hữu Trong Tòa Nhà) đã nhận bàn giao;
The Owners in the Building (or the Representatives of the Owners in the Building) whose apartments have been handed over;
 - (b) Đại diện của Chủ Đầu Tư;
Representatives of the Developer;
 - (c) Đại diện của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có Tòa Nhà; và
Representatives of the People's Committee of the commune, ward or township where the Building is located; and
 - (d) Các khách mời (nếu có) như đại diện Công ty Quản Lý, đại diện công an phường, cơ quan nhà nước khác.
Other guests (if any), such as representatives of the Management Company, representatives of the police of the commune and other government authorities.
- 8.2 Đối với Hội Nghị nhà chung cư thường niên và Hội Nghị nhà chung cư bất thường, thành phần tham dự bao gồm:
At the annual General Resident Meeting and the extraordinary General Resident Meeting, the participants shall consist of:
- (a) Chủ Sở Hữu Trong Tòa Nhà (hoặc Đại Diện Chủ Sở Hữu Trong Tòa Nhà) đã nhận bàn giao;
The Owners in the Building (or the Representatives of the Owners in the Building) whose apartments have been handed over;
 - (b) Đại diện của Chủ Đầu Tư (nếu vẫn còn Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Đầu Tư trong Tòa Nhà);
Representatives of the Developer (if the Developer retains ownership over any private ownership portion in the Building);
 - (c) Đại diện Công ty Quản Lý;
Representatives of the Management Company;
 - (d) Đại diện của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có Tòa Nhà; và
Representatives of the People's Committee of the commune, ward or township where the Building is located; and
 - (e) Các khách mời (nếu có) như đại diện công an phường và cơ quan nhà nước khác.
Other guests (if any), such as representatives of the police of the commune and other government authorities.

Điều 9: Biểu quyết tại Hội nghị nhà chung cư

Article 9: Voting in the General Resident Meeting

- 9.1 Các quyết định của Hội Nghị nhà chung cư sẽ được thông qua theo nguyên tắc đa số bằng hình thức biểu quyết hoặc bỏ phiếu của các Chủ Sở Hữu Trong Tòa Nhà (hoặc Đại Diện Chủ Sở Hữu Trong Tòa Nhà). Nội dung hội nghị phải được lập thành biên bản có chữ ký của các thành viên chủ trì hội nghị và thư ký hội nghị.
Decisions of the General Resident Meeting will be approved in accordance with the principle of majority of vote by show of hands or by ballot of The Owners in the Building (or the Representatives of the Owners in the Building). The contents of the meeting must be recorded in written minutes, signed by the members who chair the meeting and by the meeting's secretary.

- 9.2 Quyền biểu quyết tại Hội Nghị nhà chung cư được tính theo diện tích sở hữu riêng của chủ sở hữu căn hộ, chủ sở hữu phần diện tích khác trong nhà chung cư theo nguyên tắc 1 m² diện tích sở hữu riêng tương đương với 01 phiếu biểu quyết. Nếu diện tích căn hộ có số lẻ không đủ 1 m² thì không được tính 01 phiếu để biểu quyết. Trường hợp không thống nhất được diện tích sở hữu riêng của các chủ sở hữu thì xác định theo diện tích ghi trong Hợp đồng.

Voting rights at the General Resident Meeting will be calculated with the private ownership area of the apartment's owners or other areas in the building according to the principle that 1 m² of the private ownership area is equivalent to 1 vote. If the area is less than 1 m², it shall not be counted as 1 vote for decision-making. In case of disagreement regarding the private ownership area of the owners, it shall be determined according to the Agreement.

MUC 2: BAN QUẢN TRỊ TÒA NHÀ

SECTION 2: THE MANAGEMENT COMMITTEE OF THE BUILDING

Điều 10: Thành lập và mô hình Ban Quản Trị

Article 10: Establishment and model of the Management Committee.

- 10.1 Hội Nghị nhà chung cư bầu ra, quyết định mô hình hoạt động và quy chế thu chi tài chính của Ban Quản Trị và mức thù lao cho thành viên Ban Quản Trị, trừ trường hợp thành viên Ban Quản Trị từ chối nhận thù lao, trên cơ sở phù hợp với quy định pháp luật.

The General Resident Meeting shall elect and decide on the model of operation, regulations on financial revenue and expenses of the Management Committee, and the remuneration for members of the Management Committee, unless members of the Management Committee refuse to receive remuneration, on the basis of being consistent with the provisions of law.

- 10.2 Trong vòng mười (10) ngày làm việc kể từ ngày có biên bản bầu Ban Quản Trị hoặc thành viên Ban Quản Trị, Ban Quản Trị có trách nhiệm nộp hồ sơ đề nghị công nhận Ban Quản Trị bằng cách nộp trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính hoặc trực tuyến tại Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh nơi có Tòa Nhà.

Within ten (10) working days from the date of the minutes of meeting establishing the Management Committee, the Management Committee shall be responsible to submit a dossier to request the recognition of the Management Committee to the People's Committee of the district, town or provincial city which the Building is located by submitting directly, via postal service, or online.

- 10.3 Ban Quản Trị có con dấu và được mở tài khoản hoạt động của Ban Quản Trị tại ngân hàng. Sau khi có quyết định công nhận của Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã, phường, thị trấn nơi có Tòa Nhà, Ban Quản Trị có trách nhiệm mở tài khoản hoạt động, và tài khoản quản lý Kinh phí Bảo Trì, và đăng ký con dấu theo quy định pháp luật.

The Management Committee has a seal and is entitled to open an account at a bank. After a recognition decision issued by the People's Committees of the district, town and provincial city or the People's Committee of the commune, ward or township where the Building is located, the Management Committee is responsible to open its operational account, the Maintenance Fee account, and register its seal in accordance with the provisions of law.

Điều 11: Thành phần và cơ cấu của Ban Quản Trị

Article 11: Components and structure of the Management Committee

- 11.1 Ban Quản Trị có số lượng từ ba (03) đến năm (05) thành viên, bao gồm đại diện các Chủ Sở Hữu Trong Tòa Nhà và đại diện Chủ Đầu Tư. Trường hợp tòa nhà có nhiều khối nhà (block) thì mỗi khối nhà (block) có tối thiểu 01 thành viên Ban Quản Trị.

The Management Committee shall have three (3) to five (5) members, including representatives of the Owners in the Building and representatives of the Developer. In case the Building has many blocks, each block has at least 01 member of the Management Committee.

- 11.2 Thành phần Ban Quản Trị gồm một (01) Trưởng Ban, một (01) hoặc hai (02) Phó Ban và các thành viên khác đang sinh sống trong Tòa Nhà. Trường hợp Chủ đầu tư còn sở hữu diện tích trong Tòa Nhà thì đại diện của Chủ Đầu Tư cử có thể được Hội nghị nhà chung cư bầu làm Trưởng Ban; nếu không được bầu làm Trưởng Ban thì được cử làm Phó Ban mà không phải bầu thành viên này. Trường hợp Chủ đầu tư không cử đại diện tham gia Ban Quản Trị thì Hội Nghị nhà chung cư bầu một trong các Chủ Sở Hữu Trong Tòa Nhà để làm Phó Ban thay thế cho Phó Ban của Chủ đầu tư.

The Management Committee comprises one (1) Chairman of the Management Committee, one (1) or two (2) Deputy Chairmans and other members living in the Building. In case the Developer still retains its private ownership portion in the Building, a representative of the Developer may keep the post of the Chairman of the Management Committee if he/she is elected by the General Resident. If not be the Chairman, he/she will keep the post of the Deputy Chairman without being elected. If the Developer does not appoint a representative to participate in the Management Committee, the General Resident Meeting shall elect one of the Owners in the Building to serve as Deputy Chairman, replacing the Developer's Deputy Chairman.

- 11.3 Trưởng Ban Quản Trị có trách nhiệm lập chương trình, kế hoạch hoạt động của Ban Quản Trị, chủ tọa cuộc họp Hội Nghị nhà chung cư và thực hiện các quyền, nhiệm vụ khác do Ban Quản Trị giao cho. Trưởng Ban có thể ủy quyền bằng văn bản cho thành viên khác thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn của Trưởng Ban. Trường hợp không có người được ủy quyền hoặc Trưởng Ban không thực hiện nghĩa vụ của mình thì các thành viên còn lại của Ban Quản Trị, trong khi chờ đợi quyết định của Hội Nghị nhà chung cư, tạm thời bầu một người trong số các thành viên còn lại giữ chức Trưởng Ban theo nguyên tắc đa số.

The Chairman of the Management Committee is responsible for preparing programs and operational plans of the Management Committee, for chairing the Meeting of the Owners and for carrying out other rights, duties assigned by the Management Committee. The Chairman of the Management Committee may delegate in writing to another member the responsibility for carrying out the duties and powers of the Chairman. Where there is no authorized person or the Chairman of the Management Committee fails to perform his/her obligations, the remaining members of the Management Committee, pending the decision of the General Resident Meeting will, temporarily appoint one of the remaining members to be the Chairman of Board by majority of votes.

Điều 12: Yêu cầu đối với thành viên Ban Quản Trị

Article 12: Requirements for the members of the Management Committee

- 12.1 Thành viên Ban Quản Trị bao gồm Chủ Sở Hữu Trong Tòa Nhà (hoặc Đại Diện Chủ Sở Hữu Trong Tòa Nhà). Trường hợp người đang sử dụng căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư không phải là chủ sở hữu nếu được chủ sở hữu căn hộ hoặc phần diện tích khác đó ủy quyền tham dự hội nghị nhà chung cư thì có thể được bầu làm thành viên Ban Quản Trị nhà

chung cư. Thành viên Ban Quản Trị phải là người có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, có sức khỏe, không có tiền án, tiền sự; khuyến khích những người có kiến thức, kinh nghiệm về xây dựng, kiến trúc, điện, điện tử, phòng cháy chữa cháy, tài chính, pháp luật tham gia Ban Quản Trị. *Members of the Management Committee shall be the Owners in the Building (or the Representatives of the Owners in the Building). In case the users of the building or other areas in the building are not the owner of that apartment or of such other area but is authorized by such owner to attend the building meeting, that user may be appointed as a member of the Management Committee of that building. Members of the Management Committee must have full civil act capacity, have good health and no criminal record. Those who have knowledge and experience in construction, architecture, electricity, electronics, fire prevent, and protection, finance and law shall receive priority in the election to join the Management Committee.*

- 12.2 Trong thời hạn không quá 03 tháng, kể từ ngày được công nhận, các thành viên Ban Quản Trị phải tham gia khóa đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư và được cấp Giấy chứng nhận hoàn thành khóa đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Within no later than 03 months from the date of recognition, members of the Management Committee must participate in a training course to improve professional knowledge and skills in the Building management and operation and be granted a Certificate of completion of the training course to improve professional knowledge and skills in apartment building management and operation in according with the Housing Law.

- 12.3 Trường hợp thành viên Ban Quản Trị là người nước ngoài thì phải là người sử dụng được tiếng Việt trong quá trình thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản Trị.

In case a member of the Management Committee is a foreigner, he/she must be able to use Vietnamese in the process of performing the duties of the Management Committee.

Điều 13: Nhiệm kỳ và hoạt động của Ban Quản Trị

Article 13: Term and operating activities of the Management Committee

- 13.1 Ban Quản Trị có nhiệm kỳ hoạt động ba (03) năm kể từ ngày có quyết định công nhận của Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã, phường, thị trấn và được bầu lại tại Hội Nghị nhà chung cư thường niên của năm cuối nhiệm kỳ, trừ trường hợp tổ chức Hội Nghị nhà chung cư bất thường để bầu thay thế Ban Quản Trị theo quy định tại Nội Quy này.

The Management Committee shall have the term of three (03) years from the date of recognition by the People's Committees of the district, town and provincial city or the People's Committee of the commune, ward or township and may be re-elected at the annual General Resident Meeting of the last year of a relevant term, except where an extraordinary General Resident Meeting is held to elect a replaced Management Committee in accordance with these Regulations.

- 13.2 Cuộc họp của Ban Quản Trị:

Meeting of the Management Committee:

- (a) Cuộc họp của Ban Quản Trị được tiến hành khi có 3/4 số thành viên tham gia. Trường hợp cuộc họp được triệu tập theo quy định nêu trên không đủ số thành viên dự họp theo quy định thì được triệu tập lần thứ hai trong thời hạn ba (03) ngày theo lịch, kể từ ngày dự định họp lần thứ nhất. Trường hợp này, cuộc họp được tiến hành nếu có hơn một nửa số thành viên Ban Quản Trị dự họp.

The meeting of the Management Committee shall be conducted when three quarters of the total members attend. If the quorum is not met, the second meeting shall be held within three (03) calendar days from the day contemplated to hold the first meeting. The second meeting shall be conducted when more than half of the members attend.

- (b) Cuộc họp đầu tiên của Ban Quản Trị sẽ được tổ chức trong vòng mười (10) ngày theo lịch sau khi Ban Quản Trị được công nhận. Sau đó, các cuộc họp định kỳ của Ban Quản Trị có thể được tổ chức tại thời điểm và địa điểm do đa số thành viên quyết định, nhưng ít nhất phải tổ chức mỗi năm một lần. Mọi thông báo sẽ được gửi cho các thành viên bằng thư hoặc qua email. Các cuộc họp bất thường của Ban Quản Trị sẽ được tổ chức khi có từ hai (02) thành viên Ban Quản Trị trở lên yêu cầu triệu tập.

The first meeting of the Management Committee will be held within ten (10) calendar days after the Management Committee is recognized. Then, regular meetings of the Management Committee may be held at time and venue, depending on the decision of the majority of members, but at least once per year. All notices [of the meeting] shall be sent to members by mail or email. Extraordinary meetings of the Management Committee will be held when there are two (02) members of the Management Committee or more requesting the meeting.

- (c) Thành viên Ban Quản Trị được ủy quyền bằng văn bản cho thành viên khác trong Ban Quản Trị tham dự cuộc họp. Trong trường hợp này, thành viên được ủy quyền sẽ có một phiếu biểu quyết của mình và một phiếu biểu quyết của thành viên ủy quyền. Việc ủy quyền cho người không phải là thành viên Ban Quản Trị dự họp phải được đa số thành viên Ban Quản Trị chấp thuận. Các quyết định của Ban Quản Trị theo hình thức này sẽ được thông qua theo nguyên tắc quá bán trên tổng số người tham dự.

Members of the Management Committee shall be entitled to authorize in writing other members of the Management Committee to attend the meeting. In this case, the authorized member will have one vote of his/her own and one vote of the member who authorized him or her. The authorization for non-members to attend the meeting shall be approved by a majority of members of the Management Committee. The decision of the Management Committee will be adopted in accordance with the principle of absolute majority on the basis of the number of participants.

- (d) Ban Quản Trị có thể thông qua các quyết định thuộc thẩm quyền của mình theo hình thức lấy ý kiến bằng văn bản. Các quyết định của Ban Quản Trị theo hình thức này sẽ được thông qua theo nguyên tắc quá bán trên tổng số thành viên của Ban Quản Trị.

The Management Committee may adopt decisions within its jurisdiction in the form of a collection of written opinions. The decision of the Management Committee in this case will be adopted in accordance with the principle of absolute majority on the basis of the total number of members of the Management Committee.

- 13.3 Cuộc họp của Ban Quản Trị phải được lập thành biên bản, có chữ ký của thư ký cuộc họp, các thành viên dự họp và có đóng dấu của Ban Quản Trị.

The meeting of the Management Committee shall be recorded in written minutes, signed by the secretary of the meeting and the attending members and affixed with the Management Committee's seal.

- 13.4 Các quyết định của Ban Quản Trị được thông qua theo hình thức biểu quyết hoặc bỏ phiếu. Trường hợp tỷ lệ biểu quyết tán thành đạt 50% số thành viên Ban Quản Trị dự họp thì kết quả cuối cùng được xác định theo biểu quyết của Trưởng Ban hoặc Phó Ban chủ trì cuộc họp.

Decisions of the Management Committee shall be passed by show of hands or by ballot on the basis of majority. Where voting rate reaches 50% of the attending members of the Management Committee, final results are determined by the vote of the Chairman or Deputy Chairman of the Management Committee who chairs the meeting.

- 13.5 Các đề xuất sau đây chỉ được thông qua khi có tối thiểu 50% tổng số thành viên của Ban Quản Trị tán thành:

Decisions on the following matters shall be adopted upon approval made by at least 50% of the total members of the Management Committee:

- (a) Đề xuất thay đổi Công ty Quản Lý;
Replacement of the Management Company;
 - (b) Đề xuất hình thức lựa chọn đơn vị thực hiện bảo trì Phần Sở Hữu Chung; trường trường hợp bảo trì đột xuất phát sinh không trong thời gian tổ chức Hội Nghị nhà chung cư thường niên hoặc không tổ chức Hội Nghị nhà chung cư bất thường;
Proposal of method to select a service provider to maintain the Common Area; in the event of unexpected maintenance arising out of time when the Annual General Resident Meeting or when no Extraordinary Condominium Meeting is held;
 - (c) Đề xuất thay đổi Phí Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà;
Amendment of the Fee on Management and Operation of the Building;
 - (d) Các đề xuất, yêu cầu của Ban Quản Trị đối với Chủ Đầu Tư trong quá trình quản lý, sử dụng Tòa Nhà; và
Other suggestions and requests of the Management Committee to the Developer during the course of the management and use of the Building; and
 - (e) Các trường hợp khác do Hội Nghị Toà Nhà quyết định.
Other cases decided by the General Resident Meeting.
- 13.6 Đối với quyết định chi tiêu Kinh phí Bảo trì Khu vực chung thì phải được 75% thành viên Ban Quản Trị đồng ý.
Decision on the expenditure of the Maintenance Fee for the common ownership potion must be agreed by 75% members of the Management Committee.

Điều 14: Trách nhiệm và quyền hạn của Ban Quản Trị

Article 14: Responsibilities and rights of the Management Committee

- 14.1 Trên cơ sở quy định của Hội Nghị nhà chung cư và phù hợp với quy định pháp luật, Ban Quản Trị có các quyền sau đây:
Based on the regulations of the General Resident Meeting and in accordance with the law, the Management Committee has the following rights:
- (a) Yêu cầu Chủ đầu tư bàn giao đầy đủ Kinh phí Bảo trì sau khi Ban Quản Trị được thành lập và có văn bản đề nghị bàn giao; yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cưỡng chế bàn giao Kinh phí Bảo trì;
Request the Developer to hand over the Maintenance Fee after the Management Committee have been established and issued request for handover; request competent authority to enforced handover of the Maintenance Fee;
 - (b) Quản lý, sử dụng Kinh phí Bảo trì theo quy định của Luật Nhà ở và quyết định của Hội Nghị nhà chung cư;
Manage and use the Maintenance Fee in accordance with the Housing Law and decision of the General Resident Meeting;
 - (c) Đề nghị Hội Nghị nhà chung cư thông qua mức Phí Quản Lý của Tòa Nhà;
Request the General Resident Meeting to approve the Management Fee of the Building;
 - (d) Được hưởng thù lao trách nhiệm và chi phí khác theo quyết định của Hội Nghị nhà chung cư;
Receive bonus and other expenditure according to decision of the General Resident Meeting;
 - (đ) Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền công nhận Ban Quản Trị Tòa Nhà;
Request competent authority to regconite the Management Committee;
 - (e) Yêu cầu Chủ đầu tư bàn giao hồ sơ Tòa Nhà; yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cưỡng chế bàn giao hồ sơ Tòa Nhà;
Request the Developer to hand over the Building's dossiers; request competent authority to enforce handover of the Building's dossiers;

- (g) Thực hiện công việc khác do Hội Nghị nhà chung cư giao mà không trái quy định của pháp luật.
Perform other tasks assigned by the General Resident Meeting that do not contradict the law.
- 14.2 Trên cơ sở quy định của Hội Nghị nhà chung cư và phù hợp với quy định pháp luật, Ban Quản Trị có các trách nhiệm sau đây:
Based on the regulations of the General Resident Meeting and in accordance with the law, the Management Committee has the following responsibilities:
- (a) Đăng ký con dấu, tài khoản hoạt động của Ban Quản Trị, tài khoản để quản lý, sử dụng Kinh phí Bảo trì; tiếp nhận và quản lý hồ sơ Tòa Nhà từ Chủ đầu tư và cung cấp cho Công ty Quản lý theo Nội Quy này;
Register seals and the operational accounts of the Management Committee, accounts for management and use of the Maintenance Fee; receive and manage apartment Building's dossiers from the Developer and provide for the Management Company in accordance with these Regulations;
- (b) Quản lý, sử dụng Kinh phí Bảo trì theo quy chế thu, chi tài chính do Hội Nghị nhà chung cư quyết định; báo cáo Hội Nghị nhà chung cư việc thu, chi khoản kinh phí này;
Manage and use the Maintenance Fee in accordance with regulation on revenue and expenditure decided by the General Resident Meeting; report revenue and expenditure of these funding in the General Resident Meeting;
- (c) Ký kết hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành Tòa Nhà với Chủ đầu tư hoặc Công ty Quản lý có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư sau khi đã được Hội Nghị nhà chung cư lựa chọn theo quy định của pháp luật.
Sign the management service contracts for the building operational management with the Developer of the Building or the Management Company capable of managing apartment building operation selected by the General Resident Meeting in accordance with the laws.
- (d) Lựa chọn, ký kết hợp đồng bảo trì Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà và giám sát hoạt động bảo trì;
Select, sign contracts for maintenance of Common Ownership Portion of the Building and supervise maintenance work;
- (đ) Đôn đốc, nhắc nhở Chủ Sở Hữu Trong Tòa Nhà và Người Sử Dụng Tòa Nhà trong việc thực hiện Nội Quy này và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư (nếu có); thu thập, tổng hợp ý kiến, kiến nghị của Chủ Sở Hữu Trong Tòa Nhà và Người Sử Dụng Tòa Nhà về việc quản lý, sử dụng và cung cấp các dịch vụ của Tòa Nhà để phối hợp với cơ quan chức năng, tổ chức, cá nhân có liên quan xem xét, giải quyết;
Expedite and request the Apartment's Owner in the Building and the Occupiers of the Building to adhere to the Regulations and other regulations on management and use of apartment buildings (if any); collect and consolidate feedback, propositions of the Apartment's Owner in the Building and the Occupiers of the Building regarding management, use, and the Building services in order to cooperate with authorities, relevant organizations, individuals in reviewing and resolving;
- (e) Phối hợp với chính quyền địa phương, tổ dân phố trong việc xây dựng nếp sống văn minh, giữ gìn trật tự, an toàn xã hội trong Tòa Nhà;
Cooperate with local authorities and neighborhoods in developing cultured lifestyle, maintain social order and safety in the Building;
- (g) Thực hiện đúng quy chế hoạt động, quy chế thu, chi tài chính của Ban Quản Trị đã được Hội Nghị nhà chung cư thông qua; không được tự miễn nhiệm, bãi nhiệm hoặc bổ sung thành viên Ban Quản Trị;

Adhere to regulations on operation, revenue, expenditure of administration boards of the Building approved by the General Resident Meeting; not dismiss or include additional members of the Building;

- (h) Chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước Chủ Sở Hữu Trong Tòa Nhà và Người Sử Dụng Tòa Nhà khi thực hiện quyền và trách nhiệm không đúng với quy định tại khoản này;
Assume legal responsibility to the Apartment's Owner in the Building and the Occupiers of the Building upon failing to exercise rights and responsibilities under this Clause;
- (i) Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
Adhere to resolving decisions of competent authorities.
- (k) Thực hiện công việc khác do Hội Nghị nhà chung cư giao mà không trái quy định của pháp luật;
Perform other tasks assigned by the General Resident Meeting that do not contradict the law.
- (l) Trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.
Exercise other responsibilities as per the law.

- 14.3 Quyết định của Ban Quản Trị vượt quá quyền và trách nhiệm quy định tại Điều 14.1 và 14.2 nêu trên thì không có giá trị pháp lý; trường hợp vượt quá quyền hạn khi xác lập, thực hiện giao dịch dân sự thì xử lý theo quy định của Bộ luật Dân sự; trường hợp vi phạm thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà thành viên Ban Quản Trị bị xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.
Decisions of Management Committee that exceed rights and responsibilities in accordance with Article 14.1 and 14.3 shall be illegitimate; if such decisions exceed the powers for the purpose of establishing and conducting civil transactions, actions shall be taken in accordance with the Civil Code; in case of violation, depending on the nature and severity of violation, members of the Management Committee shall be met with administrative penalties or criminal prosecution; if damage is done, compensation as per the law shall be required.

Điều 15: Miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Ban Quản Trị hoặc Ban Quản Trị

Article 15: Removal and dismissal of Members of the Management Committee or the Management Committee

- 15.1 Việc miễn nhiệm thành viên Ban Quản Trị được thực hiện khi có một trong các trường hợp sau đây:
The removal of members of the Management Committee is made in one of the following circumstances:
- (a) Thành viên Ban Quản Trị thôi tham gia Ban Quản Trị hoặc xin miễn nhiệm;
A member of the Management Committee resigns;
 - (b) Thành viên Ban Quản Trị không còn trực tiếp cư trú tại Tòa nhà;
A member of the Management Committee is no longer actually occupy in the Building;
- 15.2 Việc bãi nhiệm Ban Quản Trị hoặc thành viên Ban Quản Trị được thực hiện khi có một trong các trường hợp sau đây:
The removal of members of the Management Committee or the Management Committee is made in one of the following circumstances:
- (a) Ban Quản Trị không báo cáo kết quả hoạt động cho Hội Nghị nhà chung cư theo yêu cầu hoặc theo quy định của Hội Nghị nhà chung cư;
The Management Committee fails to report the operational results to the General Resident Meeting upon request or under provisions of the Meeting;

- (b) Ban Quản Trị không hoạt động sau khi được bầu;
The Management Committee does not operate after being elected;
- (c) Thành viên Ban Quản Trị không thực hiện các nhiệm vụ được giao theo quy định của Nội Quy này hoặc không tham gia các hoạt động của Ban Quản Trị trong 03 tháng liên tiếp hoặc không tham dự tối thiểu 30% tổng số các cuộc họp của Ban Quản Trị trong 01 năm;
Members of the Management Committee do not perform the assigned tasks in the Regulations or do not participate in the Management Committee's activities for 03 consecutive months or do not attend at least 30% of the total number of the Management Committee meetings in 01 year;
- (d) Thành viên Ban Quản Trị vi phạm quy chế hoạt động hoặc quy chế thu, chi tài chính của Ban Quản Trị;
A member of the Management Committee breaches the operational regulations or the regulations on the revenue and expenditures of the Management Committee;
- (đ) Thành viên Ban quản trị bị xử phạt vi phạm hành chính do vi phạm quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự;
Members of the Management Committee are administratively sanctioned for violating regulations on management and use of the building or are prosecuted for criminal liability;
- (e) Khi có đơn đề nghị bãi nhiệm có chữ ký của tối thiểu 50% đại diện Chủ Sở Hữu Trong Tòa Nhà (hoặc Đại Diện Chủ Sở Hữu Trong Tòa Nhà) đã nhận bàn giao.
When there is a request for dismissal signed by at least 50% of representatives of the Owners in the Building (or of the Representatives of the Owners in the Building) whose apartments have been handed over.

15.3 Việc bầu thay thế Ban Quản Trị hoặc thành viên Ban Quản Trị được thực hiện như sau:
The re-election of the Management Committee or members of the Management Committee shall be done as follows:

- (a) Trường hợp bầu thay thế Ban Quản Trị hoặc bầu thay thế Trưởng Ban, Phó Ban Quản Trị không phải là đại diện của Chủ đầu tư thì phải tổ chức Hội Nghị Toà Nhà bất thường để quyết định;
An extraordinary General Resident Meeting shall be held to decide on the replacement of the Management Committee or replacement of the Chairman or Deputy Chairman of the Management Committee who is not a representative of the Developer;
Trường hợp sau khi Ban Quản Trị được công nhận mà Chủ đầu tư có văn bản xin thôi tham gia làm Phó Ban Quản Trị mà trong Ban Quản Trị không có Phó Ban khác thì tổ chức Hội Nghị nhà chung cư để bầu các Chủ Sở Hữu Trong Tòa Nhà (hoặc Đại Diện Chủ Sở Hữu Trong Tòa Nhà) làm Phó Ban.
After the Management Committee is recognized, if the Developer submits a written request to withdraw from being the Deputy Chairman and there is no other Deputy Chairman in the Management Committee, the General Resident Meeting shall be organized to elect the Owners in the Building (or of the Representatives of the Owners in the Building) as Deputy Chairman.
- (b) Trường hợp bầu thay thế thành viên Ban Quản Trị không phải là Trưởng và Phó Ban Quản Trị thì Ban Quản Trị đề xuất người thay thế và gửi xin ý kiến của các Chủ Sở Hữu Trong Tòa Nhà. Nếu có được sự đồng ý của ít nhất 50% Chủ Sở Hữu Trong Tòa Nhà (hoặc Đại Diện Chủ Sở Hữu Trong Tòa Nhà) đã nhận bàn giao hoặc của số lượng ít hơn theo quyết định của Hội Nghị nhà chung cư thì người được đề xuất được công nhận là thành viên Ban Quản Trị. Trường hợp không có đủ số người đồng ý theo quy định trên thì phải họp Hội Nghị nhà chung cư bất thường để bầu người thay thế.
For the replacement of a Management Committee's member who is not the Chairman or the Deputy Chairman of the Management Committee, the Management Committee shall nominate a person and seek opinions from the Owners in the Building. If there is approval from at least 50%

of the Owners in the Building (or of the Representatives of the Owners in the Building) whose Apartment have been handed over or a lower number as decided by the General Resident Meeting, the nominated person will be recognized as a member of the Management Committee. In case the above requirements are not met, the extraordinary General Resident Meeting must be held to elect a replacement.

MUC 3: ĐƠN VỊ QUẢN LÝ TÒA NHÀ

SECTION 3: BUILDING MANAGEMENT COMPANY

Điều 16: Lựa chọn đơn vị quản lý tòa nhà

Article 16: Selection of a building management company

- 16.1 Chủ Đầu Tư có thể đồng thời là Công ty Quản Lý nếu Chủ Đầu Tư có chức năng, năng lực quản lý vận hành Tòa Nhà hoặc Chủ Đầu Tư có thể ký Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý với Công ty Quản Lý trong thời gian Ban Quản Trị chưa chính thức được thành lập để quản lý vận hành Tòa Nhà.

The Developer can concurrently be the Management Company if the Developer has the function, capacity to manage the operation of the Building or the Developer can sign a Management Service Agreement with the Management Company during the Management Committee has not been formally established to manage and operate the Building.

- 16.2 Sau khi tổ chức Hội Nghị nhà chung cư lần đầu và Ban Quản Trị chính thức được thành lập, trên cơ sở quyết định của Hội Nghị nhà chung cư, Ban Quản Trị sẽ ký kết Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý với Chủ Đầu Tư (nếu Chủ Đầu Tư có chức năng, năng lực quản lý vận hành Tòa Nhà và tham gia quản lý vận hành Tòa Nhà), hoặc với Công ty Quản Lý có đủ chức năng khác. Trong các trường hợp này, Ban Quản Trị sẽ tiếp nhận, kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Chủ Đầu Tư trong Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý ký kết với Công ty Quản Lý nếu Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý chưa hết hạn. Sau khi chuyển giao Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý cho Ban Quản Trị, Chủ Đầu Tư sẽ không còn bất kỳ quyền hạn hay nghĩa vụ, trách nhiệm nào theo Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý với Công ty Quản Lý.

After holding the first General Resident Meeting and the Management Committee officially established, on the basis of the decision of the General Resident Meeting, the Management Committee will sign the Management Service Agreement with the Developer (if the Developer has the function, capacity to manage and operate the Building and participate in the management and operation of the Building), or with a Management Company with other functions. In these cases, the Management Committee will take over and inherit all rights and obligations of the Developer in the Management Service Agreement signed with the Management Company if the Management Service Agreement has not expired yet. After transferring the Management Service Agreement to the Management Committee, the Developer will no longer have any rights, obligations, or responsibilities under the Management Service Agreement with the Management Company.

Điều 17: Trách nhiệm và quyền hạn của Công ty Quản lý

Article 17: Responsibilities and rights of Management Company

Ngoài trách nhiệm và quyền hạn được quy định trong Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý, Công ty Quản Lý có các trách nhiệm và quyền hạn sau đây:

Except for the responsibilities and rights provided in the Management Service Agreement, the Management Company has the following responsibilities and rights:

- 17.1 Thực hiện việc quản lý vận hành Tòa Nhà theo quy định của Nội Quy này và Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý đã ký với Ban Quản Trị; quản lý việc điều khiển, duy trì hoạt động, bảo dưỡng

thường xuyên hệ thống trang thiết bị trong Tòa Nhà (bao gồm thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, dụng cụ chữa cháy và các trang thiết bị khác) thuộc phần sở hữu chung; cung cấp hoặc điều phối việc cung cấp các dịch vụ (bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác) đảm bảo cho Tòa Nhà hoạt động bình thường;

To implement the management and operation of the Building in accordance with these Regulations and the Management Service Agreement signed with the Management Committee; manage the control, maintain operation, and regular maintenance of the equipment system in the Building (including elevators, water pumps, backup generators, automatic fire alarm systems, fire fighting systems), fire-fighting tools and other equipment) under the common area ownership; provide or coordinate the provision of services (security, environmental sanitation, waste collection, garden care, bonsai, insecticidal and other services) to ensure that the Building operates properly;

- 17.2 Ký kết hợp đồng phụ với các đơn vị cung cấp dịch vụ cho Tòa Nhà (nếu có); giám sát và chịu trách nhiệm chính trước Ban Quản Trị và Chủ Sở Hữu Trong Tòa Nhà đối với việc cung cấp dịch vụ của các đơn vị cung cấp dịch vụ đó;

To execute the sub-Agreements with other service providers for the Building (if any); supervise and to be responsible to the Management Committee and the Apartment's Owners with respect to the services to be provided by such service providers;

- 17.3 Thông báo bằng văn bản về việc thu, nộp các khoản kinh phí có liên quan; thông báo về các yêu cầu, nội dung cần chú ý cho Chủ Sở Hữu Trong Tòa Nhà và Người Sử Dụng Tòa Nhà trong trường hợp xảy ra các tình huống đột xuất như thiên tai, dịch bệnh, hỏa hoạn; hướng dẫn việc lắp đặt các trang thiết bị trong Phần Sở Hữu Riêng của các Chủ Sở Hữu Trong Tòa Nhà;

To notify in writing the collection and remittance of relevant funds; notice of attention requirements and contents to the Residents in the event of unexpected circumstances such as natural disasters, epidemics, fires; instructions for installation of facilities in the Residents' Apartments of the Building;

- 17.4 Thu Phí Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà theo thỏa thuận với các Chủ Sở Hữu Trong Tòa Nhà; thu, chi trả thù lao cho các thành viên Ban Quản Trị theo quyết định của Hội Nghị nhà chung cư;

To collect the Building Operation Administration Fee as agreed with the Residents; collection and payment of remuneration for the members of the Management Committee in accordance with the decision of the General Resident Meeting;

- 17.5 Định kỳ hằng năm tại Hội Nghị nhà chung cư thường niên hoặc theo yêu cầu của Cơ quan chức năng báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành Tòa Nhà với Ban Quản Trị; báo cáo tình hình quản lý vận hành Tòa Nhà tại Hội Nghị nhà chung cư; lấy ý kiến của các Chủ Sở Hữu Trong Tòa Nhà và Người Sử Dụng Tòa Nhà về việc cung cấp dịch vụ quản lý vận hành Tòa Nhà;

In every year of Annual General Resident Meeting or as required by Government Agency, report to the Management Committee on the Building's management and operation; report on status of the Building's management and operation at the General Resident Meeting; collect feedback from the Owners in the Building and from the Residents of the Building on the provision of management and operational services of the Building;

- 17.6 Được tạm ngừng hoặc đề nghị các đơn vị cung cấp điện, nước, các dịch vụ khác ngừng cung cấp, nếu Chủ Sở Hữu Trong Tòa Nhà hoặc Người Sử Dụng Tòa Nhà không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn Phí Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà sau khi Công ty Quản Lý đã thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai cho Chủ Sở Hữu Trong Tòa Nhà hoặc Người Sử Dụng Tòa Nhà; hoặc Chủ Sở Hữu Trong Tòa Nhà hoặc Người Sử Dụng Tòa Nhà không sửa chữa hư hỏng tại Phần Sở Hữu Riêng làm ảnh hưởng đến các Chủ Sở Hữu Trong Tòa Nhà hoặc Người Sử Dụng Tòa Nhà khác;
- Temporarily suspend or request the utility supplier and other service suppliers to suspend the*

provision of such services if the Owner in the Building or the Resident of the Building does not fully and timely pay the Fees for the Management and Operation of the Building after the Management Company has notified the Owner in the Building and the Resident of the Building in writing for the second time; or if the Owner in the Building or the Residents of the Building does not repair the damage in the private ownership portion which damage affects the other Owners in the Building or the other Residents of the Building;

- 17.7 Phối hợp với Ban Quản Trị, tổ dân phố trong việc bảo vệ an ninh, trật tự và các vấn đề khác có liên quan trong quá trình quản lý vận hành Tòa Nhà;

Coordinate with the Management Committee and the community units to maintain security, order and other related matters during the management and operation of the Building;

- 17.8 Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

Comply with settlement decisions issued by competent authorities;

- 17.9 Phải bàn giao lại hồ sơ nhà chung cư cho Ban quản trị; bàn giao các công việc liên quan đến quản lý vận hành Tòa Nhà cho Công ty Quản lý mới; và

Hand over the Building's dossiers to the Management Committee; hand over works related to the Building's management and operation to a new Management Company; and

- 17.10 Thực hiện các quyền và trách nhiệm khác theo thỏa thuận trong Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý hoặc theo nội dung đã được Hội Nghị nhà chung cư thông qua trong trường hợp chưa ký Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý; trường hợp Ban Quản Trị không tuân thủ các thỏa thuận nêu tại khoản này thì Công ty Quản lý được tiếp tục thực hiện theo các thỏa thuận trong Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý hoặc nội dung đã được Hội Nghị nhà chung cư thông qua để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình; được tiếp tục thực hiện Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý trong trường hợp được Hội Nghị nhà chung cư đánh giá vẫn thực hiện tốt các nội dung trong Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý.

Carry out other rights and responsibilities as agreed in the Management Service Agreement or in accordance with the Regulations if no Management Service Agreement's execution; if the Management Committee fails to comply with this Clause, the Management Company is entitled to comply with their agreements in the Management Service Agreement approved by the General Resident Meeting to protect its legal rights and interests; the Management Service Agreement may continue to be executed if the General Resident Meeting evaluates that the terms of the Management Service Agreement are still being well-implemented.

CHƯƠNG 3: QUẢN LÝ SỬ DỤNG TÒA NHÀ

CHAPTER 3: BUILDING MANAGEMENT AND USAGE

Điều 18: Nguồn tài chính cho việc quản lý và vận hành Tòa Nhà

Article 18: Finance for Building's management works and operation

- 18.1 Nguồn tài chính cho việc quản lý và vận hành Tòa Nhà được lấy từ Phí Quản lý do các Cư dân đóng góp và các khoản thu được từ việc khai thác kinh doanh các Diện tích chung (nếu có).

The finance for management works and activities as required for the Building shall be taken from Management Fee contributed by the Residents, and other collectibles from exploiting Common Facilities (if any).

- 18.2 Ban Quản Trị sử dụng Phí Quản lý vào mục đích vận hành và quản lý Tòa Nhà.

The Management Fee shall be used by the Management Committee for purposes of operation and management of the Building.

- 18.3 Các Cư dân ủy quyền cho Công ty Quản lý và/hoặc Chủ đầu tư (nếu Chủ đầu tư cung cấp dịch vụ quản lý) để thu các khoản phải thu và thanh toán các chi phí theo hóa đơn phục vụ công tác quản lý.

The Residents hereby authorise the Management Company and/or the Developer (if the Developer provides the management services) to collect payables and pay invoiced expenditures in performing such management works.

- 18.4 Trong quá trình vận hành Tòa Căn hộ Chung cư, Ban Quản Trị được đề xuất thay đổi biểu phí quản lý và các phí khác có liên quan đến hoạt động của Tòa Căn hộ Chung cư hoặc trong trường

hợp Phí Quản lý và Kinh phí Bảo trì không đủ để đáp ứng nhu cầu quản lý và vận hành, Cư dân sẽ đóng góp thêm tương ứng theo tỷ lệ Diện tích căn hộ.

During the life of the Buildings, Management Committee has the right to change the Management Fees and other fees which concerned the building operation or in case the Management Fees and Maintenance Fee are not sufficient for the demands of management and operation works of the Building, the Residents shall contribute for such finances in proportion of the Apartment Area.

- 18.5 Tình hình sử dụng tài chính sẽ được Ban Quản Trị báo cáo cho Cư dân hằng năm.
The financial report shall be informed by the Management Committee to the Resident yearly.

Điều 19: Phí Quản lý

Article 19: Management Fee

- 19.1 Nhằm đạt được các mục tiêu mô tả trong Điều 3, mỗi Cư dân phải đóng góp một khoản Phí Quản lý để sử dụng vận hành và quản lý Tòa Căn hộ Chung cư hàng tháng, bao gồm các chi phí như:
In order to achieve targets set in Article 3, each Resident shall pay to the Management Fee for the purpose of monthly management and operation of the Building, including expenditures for:

- a) Phí điện, nước sử dụng cho các khu vực công cộng và các Tiện ích chung;
Water and electricity consumed for the public and common areas an/or facilities;
- b) Lương và chi phí dịch vụ, hành chính khác cho Công ty Quản lý;
Salaries and other administrative costs, service fees for Management Company;
- c) Phí dịch vụ bảo vệ (Chỉ bảo vệ các khu vực công cộng);
Security services (only for the purpose of security keeping at public areas);
- d) Phí dịch vụ quét dọn các khu vực công cộng;
Cleaning services for public areas;
- e) Phí dịch vụ thu gom và xử lý rác;
Garbage collection and disposal service;
- f) Phí dịch vụ kiểm soát côn trùng các khu vực chung;
Pest control for public area service;
- g) Phí bảo dưỡng vườn cây, bãi cỏ và các khu vực chung khác;
Maintenance and upkeep of garden, grasses and other common area;
- h) Bảo trì và vận hành các Tiện ích chung;
Maintenance and operation of Common Facilities;
- i) Phí bảo hiểm Tòa Căn hộ Chung cư cho khu vực sở hữu chung;
Insurance coverage for the Building at common ownership area;
- j) Các khoản phí và chi tiêu khác mà Ban Quản Trị cho là phù hợp để phục vụ việc bảo trì Tòa Nhà hoặc vì lợi ích của các Cư dân, bao gồm nhưng không giới hạn các chi phí cho việc diệt sâu bọ, chi phí nước uống cho nhân viên quản lý, và chi phí dịch vụ kiểm toán.
Other costs and expenditures the Management Committee deems fit for management and maintenance of the Building or for interests of the Residents, including but not limited the pest control cost, drinking water for management staffs and/or audit service fees (if required).

- 19.2 Phí Quản lý được đóng góp theo tỷ lệ Diện tích Căn hộ, được quy định cụ thể cho từng loại Căn hộ trong phần Phụ Đính 1 đính kèm theo Nội quy Quản lý và có thể được đề xuất điều chỉnh một cách hợp lý bởi Chủ đầu tư và Ban Quản Trị theo từng thời điểm để đáp ứng nhu cầu chi tiêu cho Tòa Căn hộ Chung cư.
- Management Fee shall be in proportion to Apartment Area, as specified for each type of Apartment in Annex 1 attached hereto and may be reasonably adjusted by the Developer and the Management Committee from time to time to meet expenditure requirements for the Building.*
- 19.3 Để Tòa Nhà được vận hành một cách trôi chảy và hiệu quả, các Cư dân sẽ đóng Phí Quản lý của năm đầu tiên vào thời điểm Bàn giao. Sau đó, Phí Quản lý sẽ được thanh toán trả trước hàng tháng. Sau khi kiểm tra tài chính hàng năm, nếu Phí Quản lý còn dư thì sẽ được kết chuyển vào Kinh phí Bảo trì hoặc quỹ của Phí Quản lý trong năm tiếp theo.
- For the smooth and effective operation of the Building, the Residents shall pay the Management Fee upfront for the whole first year upon the Delivery. Afterward, the Management Fee shall be paid upfront and monthly. After annual account checking, if the Management Fee collected in year remains residual, then the residue shall be transferred to either the Maintenance Fee or the fund of Management Fees in the following year.*
- 19.4 Trong trường hợp Phí Quản Lý không được thanh toán đúng hạn hoặc Phí Quản Lý không đủ để vận hành cho Tòa nhà, Ban Quản Trị (hoặc Chủ Đầu tư trong trường hợp chưa có Ban Quản Trị) có thể quyết định, tùy từng trường hợp áp dụng, như sau:
- In case the Management Fee is not been paid timely or such Management Fee has not been sufficiently to cover service costs for the Building, the Management Committee (or Developer in case the Management Committee has not been established) can decide, depending on the applicable cases, the following situations:*
- a) Yêu cầu Cư dân đóng thêm Phí Quản Lý theo tỷ lệ tương ứng với phần diện tích sử dụng thuộc phần sở hữu riêng của mình. Mức thu cụ thể sẽ do Hội Nghị nhà chung cư quyết định;
To request the Resident to pay additional Management Fee under the rate of areas belonging to the Resident's Apartment's Ownership. The specific amount of such additional Management Fee shall be decided by the General Resident Meeting.
 - b) Vay từ ngân hàng, trong trường hợp này, lãi suất phát sinh sẽ được bao gồm trong Phí Quản Lý.
To lend from a bank, in this case, the accrued interests shall be included in the Management Fee.
- 19.5 Trong trường hợp Chủ Sở Hữu Trong Tòa nhà và/hoặc Cư dân trì hoãn việc thanh toán Phí Quản Lý theo quy định của Nội Quy này, một khoản tiền lãi tương đương một chấm năm phần trăm (1,5%) một tháng sẽ được áp dụng cho số tiền Phí Quản Lý chưa thanh toán.
- In case the Owners in the Building and/or the Residents delay in payment of the Management Fees in compliance with these Regulations, a late payment interests of one point five percent (1.5%) per month shall be applied to the unpaid amount of Management Fees.*
- 19.6 Chủ Sở Hữu Trong Tòa Nhà và/hoặc Cư dân phải thanh toán các khoản chi phí nêu tại Điều này trong các thời hạn được quy định tương ứng cho từng khoản phí đó. Trong trường hợp có vi phạm, Ban Quản Trị/Công Ty Quản Lý có quyền ngừng cung cấp dịch vụ tương ứng sau khi đã thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai cho Chủ Sở Hữu Trong Tòa Nhà và/hoặc Cư dân, thông báo và đăng thông tin vi phạm của Chủ Sở Hữu Tòa Nhà và/hoặc Cư dân tại các khu vực công cộng trong Tòa Nhà cho đến khi tất cả các khoản nợ đến hạn bao gồm tiền lãi phạt và các chi phí liên quan đã được thanh toán đầy đủ. Trong trường hợp này, Chủ Sở Hữu Trong Tòa Nhà và/hoặc Cư dân sẽ phải tự thanh toán cho chi phí lắp đặt lại dịch vụ.

The Owner in the Building and/or the Residents shall pay all the service fees provided in this Article in a period of time corresponding to provision of each fee. In case of breach, the Management Committee/the Management Company is entitled to stop providing respective services after notify a second time in writing to the Owner in the Building or the Residents, notify and announce the breach of the Owners in the Building and/or the Residents at public areas in the Building until the full debt including penalty interest and other related costs are fully paid. In this circumstance, the Owner in the Building and/or the Residents also has to pay the extra costs of reinstalling the services.

- 19.7 Trường hợp Cư dân bán Căn hộ cho bên thứ ba, Phí Quản lý chưa sử dụng trong năm theo đó sẽ được chuyển nhượng cho người mua.
In the event a Resident sells its Apartment to a third party, then the unused Management Fees in the year shall be transferred to its buyer accordingly.

Điều 20: Kinh phí Bảo trì

Article 20: Maintenance Fee

- 20.1 Trước khi hoặc trong khi bàn giao, mỗi Cư dân phải đóng góp một khoản Kinh phí Bảo trì cho Tòa Căn hộ Chung cư theo quy định cụ thể trong Hợp đồng.
Before or on the Delivery, each Resident shall contribute to Maintenance Fee of the Building as specified in the respective Agreement.
- 20.2 Kinh phí Bảo trì được dùng để thanh toán các chi phí sửa chữa lớn, đại tu, thay thế, lắp đặt hoặc xây dựng lại tiện ích cơ sở hạ tầng hoặc các hạng mục khác sử dụng cho lợi ích chung và sẽ không sử dụng để thanh toán các chi phí hoạt động hàng tháng của Tòa Căn hộ Chung cư.
This Maintenance Fee shall be used to pay for expenses of major repair, overhaul, replacement, installation or re-construction of infrastructure facilities and otherwise for common interests and shall not be used for payment of monthly administration costs of the Building.
- 20.3 Kinh phí Bảo trì được Chủ đầu tư ký quỹ tại một ngân hàng thương mại. Chủ đầu tư sẽ ghi sổ kế toán Kinh phí Bảo trì cùng với các chứng từ liên quan và chuyển giao sổ dư cho Ban Quản Trị khi Ban Quản Trị được thành lập theo Điều 10. Việc sử dụng Kinh phí Bảo trì của Ban Quản Trị phải được sự phê duyệt và thông qua của Hội nghị Cư dân.
The Maintenance Fee shall be deposited by the Developer at a commercial bank. The Developer shall keep books of the Maintenance Fee with proper supporting documents, and hand the balance over the Management Committee when established pursuant to Article 10. Any use of the Maintenance Fee by the Management Committee shall be implemented in accordance with approvals of the General Resident Meeting.

Điều 21: Phạm vi Khu vực chung

Article 21: Scopes of Common areas

Phụ thuộc vào Điều 1, Khu vực chung bao gồm nhưng không giới hạn các hạng mục sau:

Subject to Article 1, the Common area, including but not limited to the following items:

- 21.1. Khu vực còn lại của căn hộ không thuộc diện tích thuộc quyền sở hữu riêng của Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Cư dân;
The remaining area of the Apartments other than the area under private ownership of the Apartment's Owners and/or Residents-
- 21.2 Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, thiết bị dùng chung trong tòa nhà bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao che căn hộ, vách ngăn căn hộ, các tầng, mái, sân thượng, hành lang, thang bộ, thang máy, lối thoát nạn, thùng rác, hộp kỹ thuật và tường bao hộp kỹ thuật (nếu có), hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp khí đốt, hệ thống thông tin liên lạc, đài phát thanh, truyền hình

và hệ thống thoát nước, bể phốt, cột thu lôi, hệ thống phòng cháy, chữa cháy và các bộ phận khác thuộc Khu vực chung của Tòa Nhà Chung Cư;

The space and system of load-bearing structures, shared equipment in the Building including frames, columns, load-bearing walls, walls covering houses, partitions for apartments, floors, roofs and yards of rooftop, corridor, staircase, elevators, escape route, litter box, technical box and wall covering the technical box (if any), power supply system, water supply, gas supply, communication system, radio, television and drainage, septic tanks, lightning rods, fire extinguishers system and other parts belong to the Common Area of the Building;

- 21.3 Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài (điện, nước, viễn thông, v.v...) kết nối với Tòa Nhà Chung Cư, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc phụ thuộc vào việc bàn giao cho Cơ quan Nhà nước, cơ quan quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt.

Outside technical infrastructure system (water, electricity, telecommunication, etc.) connected to the Building, except for technical infrastructure system used for public purposes or subject to handover to the State Authority or to the land management authority in compliance with the approved project contents.

- 21.4 Các công trình công cộng trong Tòa Nhà Chung Cư không đầu tư kinh doanh hoặc giao cho Nhà nước theo nội dung dự án được duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên. và các công trình khác thuộc nội dung dự án đầu tư xây dựng nhà ở đã được phê duyệt.

Public constructions in the Building which are not for investment or business or to be handed over to the State Authority in compliance with the approved project contents, including common yards, flower gardens, parks and other constructions defined in the contents of approved housing investment projects.

Điều 22: Sử dụng các Tiện ích chung

Article 22: Use of Common Facilities

- 22.1 Các Chủ sở hữu Căn hộ và Cư dân đều có quyền và nghĩa vụ bình đẳng trong việc sử dụng các Tiện ích chung theo đúng chức năng của các Tiện ích và quy định của Nội quy Quản lý. Nhằm đảm bảo duy trì chất lượng và sử dụng hợp lý theo đúng chức năng của các Tiện ích chung, trong bất kỳ trường hợp nào hoặc dưới hình thức nào, các Chủ sở hữu Căn hộ và Cư dân, kể cả khách ra vào trong bất kỳ trường hợp nào và dưới bất kỳ hình thức nào, không được phép:

The Apartment's Owners and Residents shall have equal rights and obligations in use of the Common Facilities in accordance with their functions and the Internal Management Regulations. To secure and maintain the quality and proper use of the Common Facilities, The Apartment's Owners and Residents, including the visitors, in any event and in any form, are not permitted to:

- a) sử dụng hoặc cho phép người khác sử dụng các Tiện ích chung có khả năng gây cản trở việc sử dụng hợp pháp của Cư dân khác. Các Tiện ích chung (cụ thể là hành lang, cầu thang, lối đi, đường chạy xe) không được để bị tắc hay cản trở bởi các đồ vật hay nhóm người tụ tập. Cư dân phải chú ý không được để các thùng, hộp ... trong khu vực Tiện ích chung;

use or permit to use of the Common Facilities that may hinder or cause obstacles or impede the legitimate use of other residents. No part of the Common Facility (and in particular the passageways, stairways, corridors, driveways therein) shall be obstructed or blocked by leaving or placing therein any article or thing or by any meeting of person. Resident must make arrangements regarding deliveries so that no packages or boxes and etc. will be left in the Common Facility;

- b) trẻ em dưới mười hai (12) tuổi khi sử dụng thang máy hoặc công trình phục vụ chung phải có cha, mẹ hoặc người trông coi đủ năng lực hành vi đi kèm và giám sát;
children under twelve (12) years old, once using the Building's elevators or the common services constructions must be taken and supervised by their parents or qualified custodians;
- c) sử dụng và cho phép người khác sử dụng các Tiện ích chung vào mục đích bất hợp pháp hoặc làm mất mỹ quan của Tòa Căn Hộ Chung Cư hoặc gây ra sự bất tiện, phiền toái hoặc nguy hiểm đến các Cư dân khác, bao gồm nhưng không giới hạn việc tàng trữ, cất giấu các loại hàng hóa hay động vật nguy hiểm, các vật dụng dễ gây cháy nổ, đánh nhau, gây tiếng ồn quá mức quy định, gây ô nhiễm môi trường và lạm dụng các Tiện ích chung làm phương hại đến các Cư dân khác;
use or permit to use of the Common Facilities for illegal purposes or to impair the aesthetic image of the Building or to cause inconvenience, annoyance, or danger to any other resident including but not limited to storage of hazardous goods or animals, lighting fires, smoking in the Common Facilities, fighting, loud music/parties, emitting strong aromas to the Common Facilities and excessive use of the Common Facilities to the detriment of the other Residents;
- d) sử dụng khu vực giải trí ngoài mục đích cho phép theo Nội quy Quản lý;
utilize the recreational areas other than cases permitted under the Internal Management Regulations;
- e) sử dụng các sảnh, hành lang, cầu thang của Tòa Căn hộ Chung cư làm sân chơi hoặc các mục đích khác ngoài chức năng quy định;
use the halls, corridors, and stairways of the Building under any circumstances as a playground or for any other uses which are not intended for these items;
- f) làm tắc nghẽn hoặc tổn hại đến hệ thống thoát nước, hoặc xả rác và các chất độc hại bừa bãi làm ảnh hưởng đến các đường ống cấp thoát nước;
to do anything which would clog or otherwise impair the operation of the drainage system nor shall any sweepings rubbish rags or other deleterious substances be placed in the toilets urinals basins or drains therein;
- g) lấn chiếm, sử dụng hoặc cho phép người khác sử dụng các Tiện ích chung mà không tuân theo mục đích xây dựng ban đầu hoặc ngoài mục đích cho phép. Cụ thể là không được lấn chiếm, sử dụng và cho phép người khác sử dụng các Tiện ích chung để chứa đồ đạc, kinh doanh, buôn bán, tổ chức đấu giá, thương mại, sản xuất, hội họp, giải trí, hay các mục đích khác không được cho phép;
encroach or use or permit to use of the Common Facilities not in accordance with their original construction purposes or purposes as permitted by these Internal Management Regulations. In particular, the Residents are strictly prohibited to encroach and use or permit use of the Common Facilities for any purpose of holding or keeping furnishings, private stuffs, trade, business, auction sales, commerce, production, meeting, entertainment, relaxation, or for any other unauthorized purpose;
- h) đi vào các khu vực Tiện ích chung mà chỉ dành cho những người có phận sự mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Ban Quản Trị;
enter any area of the Common Facilities that is only permitted to persons in charge without prior consent in writing by the Management Committee;
- i) cho phép người khác ra vào Căn hộ sau khi các cửa ngoài đã đóng, tuy nhiên, nếu được cho phép ra vào thì sau khi ra hoặc vào phải khóa ngay các cửa đó lại. Sau giờ quy định, Cư dân có khách đến thăm, Cư dân phải đón/ tiễn khách từ sảnh tòa Căn hộ.
allow any person entering or leaving the Apartment after the external doors have been

closed to the public, however, if granted access by security shall on entering or leaving securely lock any external door used to gain access to or agree from the Apartment. After regulated time, the Resident has visitors, the Resident has to pick up/ drop off visitors from the building lobby;

- j) có các hành động có nguy cơ làm tăng phí bảo hiểm của Toà Căn Hộ Chung Cư;
do any act that may increase the insurance premium for the Building;
- k) thay thế hoặc sửa đổi bất cứ phần nào của Tiện ích chung mà công việc đó chỉ được phép thực hiện bởi những người có phận sự;
adjust or replace or change any parts of the Common Facilities that are only permitted to be carried out by persons in charge;
- l) can thiệp vào hệ thống điều hòa và các thiết bị đi kèm trong khu vực Tiện ích chung dưới bất kì hình thức nào;
interfere with the air conditioning equipment and appurtenances in the Common Facilities in any manner whatsoever;
- m) xây dựng hoặc lắp đặt bất cứ các công trình nào dưới mọi hình thức nào ở bên trên, bên dưới hoặc xung quanh khu vực Tiện ích chung;
construct or install any works in any form above, under or around the Common Facilities;
- n) gắn hoặc treo bất cứ máy radio hay tivi trên hoặc vào tường ngoài của Căn hộ;
attach or hand any radio or television on or from the exterior walls of the Apartment(s);
- o) treo, gắn hoặc đăng các bảng quảng cáo, bảng hiệu lên trên các bảng thông báo trong khu vực Tiện ích chung hoặc các quảng cáo phía ngoài Căn hộ trừ khi có sự đồng ý trước của Ban Quản Trị. Các bảng thông báo chỉ được Ban Quản Trị và/hoặc Công ty Quản lý sử dụng để thông báo và chỉ dẫn Cư dân những vấn đề liên quan đến Toà Căn Hộ Chung Cư;
erect, affix, or otherwise post advertisement, displays of other signs on the noticeboards in the Common Facilities or can be seen externally from the Apartment except for prior consent from the Management Committee. The notice boards shall only be used by the Management Committee and/or the Management Company for informing the Residents of any matters pertaining to the Building;
- p) vận chuyển hàng hóa hoặc thiết bị cồng kềnh bằng thang máy trong giờ cao điểm, trừ khi có sự sắp xếp trước với Công ty Quản lý và/hoặc Ban Quản Trị. Trước khi vận chuyển nhiều vật dụng to lớn cồng kềnh bằng thang máy, phải trang bị các vật liệu bảo vệ thang máy và các khu vực chung. Trừ khi được sự đồng ý trước của Công ty Quản lý và/hoặc Ban Quản Trị, không được sử dụng thang máy để vận chuyển hàng hóa ngoại trừ các hàng hóa vật dụng có thể xách tay và không gây nguy hiểm cho bên trong thang máy. Không được ăn uống, hút thuốc trong thang máy;
During peak periods, to allow bulky goods or equipment in the lifts unless prior arrangements with the Management Company and/or the Management Committee. Lifts and common areas are required to be installed with protective materials before moving substantial equipment and materials in the lifts. The lifts shall not without the prior consent of the Management Company and/or Management Committee be used for the carriage of goods except such goods as may be conveniently carried by hand and which do not constitute a risk or danger to the interior of the lifts. Drinking, eating, and smoking are prohibited in the lifts;
- q) làm thang máy quá tải và phải đợi xếp hàng trước khi vào buồng thang máy. Phải tuyệt đối tuân theo các hướng dẫn của nhân viên bảo vệ;
overload the lift and must wait for lift passengers to align the lift car before entering the lift car. The instructions of the security staff must be strictly followed;

- r) phá hoại và cố ý làm hư hỏng hoặc thực hiện các hành vi bất hợp pháp và trái phép đối với các Tiện ích chung;
sabotage, vandalize, or do or have any other illegal or unauthorized acts in respect of the Common Facilities;
 - s) hút thuốc trong khu vực Tiện ích chung, ngoại trừ các khu vực được cho phép và bên ngoài Tiện ích chung;
smoke in the Common Facilities, except for permitted areas and outside the Common Facilities.
 - t) không tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của Tòa nhà;
not fully comply with regulations on fire safety, fire fighting and prevention of the Building;
 - u) các hành vi khác không được phép thực hiện do Hội nghị nhà chung cư quyết định theo từng thời điểm; và
other activities not allowed to perform as decided by the General Resident Meeting from time to time.
 - v) các hành vi khác không được phép thực hiện theo quy định pháp luật;
other activities not allowed to perform according to the provisions of law;
 - w) Các hành vi khác không được phép thực hiện theo quy định của sổ tay Cư dân.
other activities not allowed to perform according to the provisions of Resident handbook.
- 22.2 Một số Tiện ích chung có thể sử dụng phải trả phí (ngoài Phí Quản lý), tùy thuộc vào quyết định của Ban Quản Trị. Phí thu được sẽ chuyển vào quỹ Phí Quản lý.
Some of the Common Facilities may be used with payment of fees (in addition to Management Fees), depending on the Management Committee's decision. The collected fees shall be carried forward to the fund of Management Fees.
- 22.3 Nếu các tiện ích khác trong khuôn viên của Tòa Nhà (ngoài Tiện ích chung, và thuộc quyền sở hữu của Chủ Đầu Tư hoặc người khác) có tính phí sử dụng, thì Cư dân sẽ trả theo mức phí của chủ sở hữu quy định.
If there are other facilities within the Building (in addition to Common Facilities, and under the ownership of the Developer or others) for Residents' use on the basis of fee-payment, then the Residents shall have to pay fee in using such facilities at the rate regulated by the respective owners.

Điều 23: Phạm vi của khu vực riêng

Article 23: Scopes of private areas

- 23.1 Phần diện tích bên trong căn hộ được tính theo kích thước thông thủy bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong căn hộ, diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với căn hộ đó và không tính diện tích tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn; trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung.
The area inside the apartment shall be determined according to carpet area including the area of partition walls between the rooms and balcony area, loggia (if any) of the apartment, exclusive of its enclosing walls, separating walls between the apartments, floor area including column(s), technical boxes inside. When calculating the balcony area, the total floor area must be calculated; in case the balcony has shared wall, it shall be calculated from the inner edge of the shared wall.
- 23.2 Hệ thống trang thiết bị sử dụng riêng gắn liền với căn hộ hoặc gắn liền với phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng gồm:

Equipment system privately use its accompany the apartment or other owners of the private ownership area including:

- (a) Sàn gạch, tường, trần ngoại trừ phần khung cốt lõi (bao gồm ban công);
Brick floors, walls, and ceilings, except for the core frame (including balconies);
- (b) Phần sơn bên trong của cửa chính và khung cửa chính, chìa khóa (mặt giáp hướng bên ngoài của cửa sổ, khung cửa sổ không bao gồm trong khu vực riêng);
The painted area is inside of the main door and main door frame, keys (the outer side of the window, the window frame is not included in the separate area);
- (c) Khu vực ban công, lô gia: Hệ thống dây điện, đường ống đi kèm của các loại đèn chiếu sáng, vòi nước đã được lắp đặt;
Balcony area, loggia: Wiring system, accompanying pipes of lights and faucets have been installed;
- (d) Máy nước nóng: thiết bị, đường dây, đường ống;
Water heater: equipment, lines, pipes
- (e) Hệ thống cấp nước: van, vòi, khóa, ống dẫn, đường ống lắp đặt;
Water supply system: valves, taps, locks, pipes, installed pipes
- (f) Hệ thống thoát nước: đường ống kết nối trong khu vực riêng và trực tiếp kết nối sàn ngay bên dưới là khu vực riêng;
Drainage system: pipes connect to a private area and directly connect to the floor that is below a private area
- (g) Hệ thống đường ống máy lạnh: đường dây, đường ống nóng, lạnh và hệ thống ống thoát nước;
Refrigeration system: lines, hot and cold pipes and drainage pipes;
- (h) Bảng thông tin căn hộ, doorphone, các sensor, đầu dây điện: thiết bị, đường dây, đường ống;
Information boards of the apartment, door phone, sensors, electrical wiring: equipment, lines, pipes;
- (i) Tủ phân phối điện, internet: thiết bị, đường dây, đường ống;
Electrical and internet cabinets use to distribute: equipment, lines, pipes;
- (j) Đèn chiếu sáng: đèn chiếu sáng và đường dây;
Lights: lights and lines;
- (k) Các hệ thống dây điện, đường ống khác và các loại ống dẫn: tất cả trong khu vực sở hữu riêng;
Wiring and other pipe systems: depend on private property;
- (l) Các thiết bị tiện ích đã được lắp đặt: các thiết bị, đường dây, đường ống đã được lắp đặt;
Installed utility equipment: installed equipment, lines and pipes;
- (m) Cảm biến dò khói, các loại vòi xịt chữa cháy, thiết bị PCCC: không bao gồm trong khu vực riêng.
Smoke detectors, fire sprinklers, fire equipment: not included in private area.

Điều 24: Các hành vi bị nghiêm cấm trong việc sử dụng Tòa Nhà

Article 24: Prohibited acts in the Building

- 24.1 Gây mất an ninh, trật tự, nói tục, chửi bậy, sử dụng truyền thanh, truyền hình hoặc các thiết bị phát ra âm thanh gây ồn ào làm ảnh hưởng đến sinh hoạt của Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Cư dân;
Cause risks to security or disorder, obscenities, and use high volume radio, TV or sound equipment which create loud noise affecting daily life of the Owners in the Building and/or other Residents of the Building;
- 24.2 Phóng uế, xả rác hoặc các loại chất thải, chất độc hại không đúng nơi quy định, gây ô nhiễm môi trường Tòa Nhà;

Make a mess, drop litter or waste, discard or leave toxic substances in improper places that cause environmental pollution in the Building area;

- 24.3 Xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại bừa bãi; gây thấm, dột, ô nhiễm môi trường;
Dispose wastes, discharge wastewater, emissions, hazardous substances indiscriminately, and cause leaking or environmental pollution;
- 24.4 Ném bất cứ vật gì từ cửa sổ, ban công của phần sở hữu riêng;
Throw any objects out of windows or off the balcony of the private ownership portion;
- 24.5 Đốt vàng mã, đốt lửa trong Tòa Nhà, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định tại Tòa Nhà;
Burn votive papers, make a fire in the Building except in locations as prescribed;
- 24.6 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 phần sở hữu riêng;
Hang out clothing and objects on handrails or the space from handrails upward or across windows of the private ownership portion;
- 24.7 Đánh bạc, hoạt động mại dâm trong Tòa Nhà;
Gamble or conduct prostitution activities in the Building;
- 24.8 Kinh doanh các ngành nghề có liên quan đến vật liệu nổ, dễ cháy, gây nguy hiểm cho tính mạng, tài sản của Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Cư dân;
Trade in business lines involving explosive or inflammable substances which create potential risks to lives and properties of the Owner in the Building and/or the Residents of the Building;
- 24.9 Kinh doanh dịch vụ gây tiếng ồn, ô nhiễm môi trường (nhà hàng karaoke, vũ trường sửa chữa xe có động cơ; lò mổ gia súc và các hoạt động dịch vụ gây ô nhiễm khác);
Trade in services which create noise, environmental pollution (karaoke bars, discotheques, repair of automotive vehicles; slaughterhouses and other services which create pollution);
- 24.10 Mua, bán, tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy tại Phần Sở Hữu Riêng và các khu vực khác trong Tòa Nhà;
Conduct illegal trading, storage and use of drugs in the Private Ownership Portion and other areas in the Building;
- 24.11 Quảng cáo, viết, vẽ trái quy định hoặc có những hành vi khác mà pháp luật không cho phép; sử dụng vật liệu hoặc màu sắc trên mặt ngoài căn hộ trái với quy định;
Unauthorized advertise, write, draw or other acts not allowed by laws; use of materials or colors on the outside of the Building contrary to the rules;
- 24.12 Các hành vi nghiêm cấm khác do Hội Nghị nhà chung cư quyết định từng thời điểm phù hợp với quy định pháp luật;
Other prohibited acts stipulated by the General Resident Meeting from time to time in accordance with the provisions of law;
- 24.13 Thực hiện các hành vi bị nghiêm cấm khác liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư theo quy định pháp luật.
Carry out other prohibited acts relating to the management and use of residential building in accordance with the provisions of law.

Điều 25: Sửa chữa và điều chỉnh Căn hộ

Article 25: Repair, Modification of the Apartment

- 25.1 Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Cư dân phải tự gánh chịu mọi chi phí sửa chữa, thay thế khắc phục hư hỏng đối với phần sở hữu riêng của mình.
The Apartment's Owners and/or Residents must bear their own expenses for repair, modification or replacement of their Apartments.

- 25.2 Nếu cần sửa chữa hay cải tạo Căn hộ, Cư dân phải đăng ký với Công ty Quản Lý mười (10) ngày trước khi thực hiện. Nếu việc này có thể gây ảnh hưởng đến những hộ lân cận, Cư dân phải thông báo kế hoạch thực hiện với các hộ đó để sắp xếp thời gian sửa chữa hợp lý.
The Resident shall give a ten (10) days notice to the Management Company of any modification or repair work to the Apartment. If such works may affect to the neighbors, the Resident shall keep the neighbors aware of the work period and schedule and arrange proper time for the works.
- 25.3 Cung cấp danh sách nhà thầu và công nhân do Cư dân thuê để thi công sửa chữa Căn hộ. Công nhân không được ở lại qua đêm tại công trình. Cư dân phải chịu trách nhiệm đối với các vi phạm Nội quy Quản lý do các cá nhân hay đơn vị thi công gây ra.
The Resident shall keep the Management Company informed of the list of workers or Agreementors hired by the Resident for the works. No workers are allowed to stay over night at the site. The Resident shall be severally liable for any breach to the Internal Management Regulations by any individual or entity permitted by the Resident for the works.
- 25.4 Trước khi sửa chữa hoặc cải tạo, Cư dân phải nộp một khoản tiền ký quỹ đảm bảo để đề phòng các thiệt hại xảy ra cho các Tiện ích chung với giá trị quy định cụ thể tại Phụ đính 1 đính kèm. Khi xảy ra thiệt hại hoặc ô nhiễm cho khu vực Tiện ích chung, tài sản của Chủ đầu tư hoặc của bất kỳ bên thứ ba nào trong quá trình thi công, khoản tiền ký quỹ đảm bảo đó sẽ được dùng để thanh toán cho những thiệt hại hoặc ô nhiễm đó.
Before any modification or repair work, the Resident shall deposit a fit-out security bond in order to cover damages to Common Facilities with the value as specified in the Annex 1 attached hereto. Where damage or contamination to the Common Facilities, the Developer's asset or of any third party has occurred during the work, the fit-out security bond shall be used to offset payment for such damage or contamination.
- 25.5 Việc cải tạo hoặc sửa chữa Căn hộ phải tuân theo nguyên tắc: mặt chính, tường, hàng rào của Căn hộ không được khác biệt so với thiết kế ban đầu, và không được can thiệp vào kết cấu của Tòa Căn hộ Chung cư. Màu sơn của mặt chính không được khác với màu sơn mà Công ty Quản lý cho phép.
Any modification or repair work to the Apartment shall comply with the principles: the facade, walls, fence of the Apartment shall not be substantially different from its original designs, and there in no interference to any structures of the Building. Paint colors for the facade shall not be different from those permitted by the Management Company.
- 25.6 Trường hợp công trình có nguy cơ gây cản trở hoặc gây thiệt hại cho Khu vực Tiện ích chung, thay đổi thiết kế ban đầu, Cư dân phải nộp đơn xin chấp thuận trước cho Công ty Quản lý.
If the works would potentially interfere with or damage the Common Facilities, an application shall be submitted to the Management Company for prior approval.
- 25.7 Cư dân không được lấn chiếm bất kỳ phần nào của khu vực chung vì bất kỳ lý do hay mục đích nào, bao gồm việc để hàng hóa, máy móc, vật liệu, rác thải, v.v mà không được sự chấp thuận trước bằng văn bản của các chủ sở hữu căn hộ bị ảnh hưởng. Cư dân phải rào Căn hộ trong suốt quá trình thi công theo quy định của Công ty Quản lý và không được xả các chất thải rắn vào hệ thống xử lý nước thải.
The Resident shall not occupy any portions of common area for any reason or purpose, including the placement of goods, machines, materials, rubbish, etc. without the prior written approval of respective affected Apartment owners. The Resident shall cordon off the Apartment during the works as specified by the Management Company and shall not discharge any solid wastes to the sewage system.
- 25.8 Việc thi công phải được thực hiện trong khoảng thời gian cho phép (từ 8 giờ sáng đến 5 giờ chiều); không được thi công vào các ngày lễ hoặc ngày nghỉ cuối tuần.

The works shall be carried out in the permitted time (from 8 a.m to 5 p.m); works on public holidays or weekends are not allowed.

- 25.9 Nếu cư dân không sửa chữa hoặc khôi phục lại toàn bộ thiệt hại gây ra cho Tiện ích chung như hiện trạng ban đầu trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ khi có thông báo bằng văn bản của Công ty Quản lý, Công ty Quản lý sẽ sửa chữa hoặc khôi phục các hạng mục đó và Cư dân phải chịu mọi phí tổn cho việc này. Những chi phí này được trích ra từ khoản tiền ký quỹ thi công, và trường hợp chi phí này vượt quá khoản tiền ký quỹ thi công, Cư dân có trách nhiệm thanh toán số dư nợ còn lại đối với khoản thiệt hại đó.

Any failure of the Resident to fully repair and restore the Common Facilities damaged by the works to their original condition within thirty (30) days after written notice thereof by the Management Company shall entitle the Management Company to repair and restore such facilities at the expense of the Resident. Such costs shall be drawn against the bond, and should such expenses exceed the amount of the bond, the Resident shall be responsible to pay the balance owed on account of such damages.

- 25.10 Sau khi hoàn thành công trình, Công ty Quản lý sẽ hoàn trả lại tiền ký quỹ thi công (không tính lãi) cho Cư dân trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày hoàn thành nếu không có thiệt hại nào xảy ra đối với Tiện ích chung hoặc không có vi phạm mục 25.5.

Following completion of the works, the Management Company shall return the bond (without interest) to the Resident within thirty (30) days as from the completion if there is no damage to Common Facilities or no violation of section 25.5.

Điều 26: Gửi xe và Phí gửi xe

Article 26: Parking and Parking Fees

- 26.1 Khu vực để xe cộ của Cư dân (“**Bãi để xe**”) được bố trí trong và xung quanh Toà Căn Hộ Chung Cư được sử dụng trên cơ sở không độc quyền, trả phí và tùy theo khả năng cung ứng thực tế và quyết định của Ban Quản Trị. Cư dân phải nghiêm túc tuân thủ và thực hiện đúng các quy định về Bãi để xe như sau:

The parking area for the Residents’ vehicles (the “Parking Spaces”) is located in and around the Building on non-exclusive, user-pays basis subject to the actual supplies and the Management Committee’s decision. In respect of the Parking Spaces, the following regulations must be strictly obeyed and complied:

- a) Chỉ những xe có phiếu để xe cá nhân do Công ty Quản lý cấp (“Phiếu để xe”) mới có thể ra vào Bãi để xe.

Only vehicles with individual parking permit issued by Management Company (the “Parking Permit”) may enter and exit the Parking Spaces.

- b) Khi ra vào Bãi để xe, các phương tiện phải giảm tốc độ (tốc độ tối đa là 5km/ giờ) và nghiêm túc tuân theo bảng chỉ dẫn;

When entering or exiting the Parking Spaces, vehicles must reduce their speeds (to 5km/h at maximum) and strictly obey instruction signals;

- c) Nếu được phân bổ vị trí để xe, thì xe đó phải đậu đúng nơi đã được chỉ định. Nghiêm cấm để các vật dụng khác tại Bãi để xe hoặc đậu xe bừa bãi, mất trật tự hoặc đậu xe tại/ xung quanh các khu vực Tiện ích chung mà không được quy định là chỗ để xe.

If allocated with a space, vehicles must park at their specified allocated space. It is strictly prohibited to place any other items at the parking space or to park disorderly or to park at or around any area of the Common Facilities that are not specified as a parking space.

- 26.2 **Tùy vào số lượng chỗ để xe ô tô**, Chủ Đầu Tư sẽ quyết định bán hoặc cho thuê chỗ để xe ô tô. Chủ Đầu Tư sẽ thực hiện phân bổ vị trí chỗ để xe cơ khí hoặc không cơ khí cho Cư dân dựa trên chính sách bán hàng của Chủ Đầu Tư công bố tùy từng thời điểm.
Subject to number of car parking space, the Developer decides to sell or lease the car parking space. The Developer has the right to allocate mechanical or non-mechanical parking spaces to the Residents based on the Developer's sale policies from time to time.
- 26.2 Cư dân thanh toán Phí gửi xe ("**Phí gửi xe**") theo phương thức thanh toán trước và mức phí do Ban Quản Trị quy định.
The Residents shall pay parking fees (the "Parking Fees") at the rate and in advance as regulated by the Management Committee;
- 26.3 Phí gửi xe khách của Cư dân trong Bãi để xe do Ban Quản Trị quyết định đối với từng loại xe ô tô/ xe máy/ xe đạp.
The Parking Fees for vehicles of visitors of the Residents in the Parking Spaces shall be determined by the Management Committee for each car/ motorbikes/ bicycles.
- 26.4 Việc đậu xe sẽ phải phụ thuộc vào việc Bãi để xe còn trống chỗ hay không. Công ty Quản Lý không chịu trách nhiệm đối với những thiệt hại, tai nạn hoặc mất tài sản trong xe tại Bãi để xe. Người để xe tự chịu rủi ro khi để xe;
The Parking Spaces for vehicles is subject to availability and Management Company takes no responsibility for damage, accidents or theft of property inside the vehicle in the parking area. Parties may park their vehicles at their own risk;
- 26.5 Công ty Quản Lý có quyền hạn chế bất kỳ phương tiện nào vào Bãi để xe nếu Phiếu để xe không hợp lệ hoặc không được xuất trình rõ ràng, hoặc các phương tiện xả khói gây khó chịu hoặc bị rò rỉ dầu nhớt, nhiên liệu;
Management Company reserves the right to restrict any vehicle from access to the Parking Spaces if the Parking Permit is illegible or not clearly displayed, or the vehicle is emitting offensive fumes or is leaking oil;
- 26.6 Cư dân không được để khách của mình, nhà cung cấp dịch vụ hoặc những người khác đậu phương tiện giao hàng để bốc hàng hoặc tháo dỡ hàng hóa làm cản trở lối ra vào và đường đi của Bãi để xe;
The Residents shall prohibit its visitors, service suppliers and others over whom it may have control from parking delivery vehicles during loading or unloading or otherwise obstructing in any manner howsoever the entrances exits and driveways in and to the Parking Spaces;
- 26.7 Ban Quản Trị và/hoặc Công ty Quản Lý bảo lưu quyền cài đặt, bảo trì, sử dụng, sửa chữa, thay đổi hoặc thay thế bất kỳ đường ống, dây dẫn, ống dẫn, cống dẫn hoặc dây cáp dưới, xuyên qua hoặc trên các Bãi để xe; và cho nước, khí, điện, nước thải, thoát nước, khí đốt hoặc bất kỳ chất nào khác đi qua các đường ống, dây dẫn, ống dẫn, cống dẫn hoặc dây cáp đó;
Management Committee and/or the Management Company reserves the right to install, maintain, use; repair, alter or replace any pipes, wires, tubes, conduits ducts or cables under, through or above the Parking Spaces; and pass or run water, air, electricity, sewage, drainage, gas or any other substance through those pipes, wires, tubes, conduits, ducts or cables;
- 26.8 Trừ khi được Công ty Quản Lý cho phép, Bãi để xe chỉ dành cho xe máy và xe hơi (trọng tải không vượt quá 2,5 tấn, và từ 8 chỗ ngồi trở xuống);
Unless otherwise permitted by the Management Company, use of the Parking Spaces is only for the parking of motorbikes and cars (the tare weight of any not to exceed 2.5 tons, and from and under 8 seats);
- 26.9 Cư dân có trách nhiệm:
The Residents shall:

- (a) không sử dụng Bãi để xe để chứa đồ;
not to use the Parking Spaces for storage;
- (b) không lau chùi, bơm dầu mỡ, sửa chữa hoặc rửa xe trong Bãi để xe;
not to clean, grease, repair or wash any motor vehicle in the Parking Spaces;
- (c) tuân thủ theo sự hướng dẫn của Công ty Quản Lý về việc sử dụng Bãi để xe;
comply with the directions of Management Company in relation to the use of the Parking Spaces;
- (d) tuân thủ luật lệ và tín hiệu giao thông về phân luồng xe và hướng di chuyển giao thông tại Tòa Căn hộ Chung cư;
observe any traffic rules and notices installed in the Building regulating the flow and direction of the traffic;
- (e) không đỗ xe, xuống xe trên dốc hoặc lối vào hoặc lối thoát hiểm của Tòa Căn hộ Chung cư;
not park vehicles or alighting passengers on ramps or at entrances to or exits from the Building;
- (f) giữ vệ sinh chung tại Bãi để xe;
keep the Parking Spaces clean and clear of all rubbish;
- (g) trong trường hợp chuyển quyền sở hữu, hoặc cho thuê căn hộ, người chuyển nhượng hoặc cho thuê phải trả lại Phiếu để xe;
in the event of transferring ownership, or leasing the Apartment, the Resident must return Parking Permits;
- (h) bảo đảm Công ty Quản Lý không bị ảnh hưởng và bồi thường thiệt hại cho Công ty Quản lý khi Công ty Quản lý di dời và cất đi khỏi Bãi để xe bất kỳ xe cộ hay tài sản đặt/để sai chỗ; hay đối với bất kỳ khiếu nại nào ảnh hưởng đến Công ty Quản lý từ một bên khác đối với việc để xe, vật tài sản của Cư dân;
indemnify and keep indemnified the Management Company in respect of the Management Company's removal and/or storage from the Parking Spaces of any vehicle or any property left wrongly and also in respect of all claims from other parties in relation to the Resident's vehicles and/or property therein.
- (i) thanh toán cho Công ty Quản lý chi phí phát sinh khi Công ty Quản lý thực hiện quyền của mình để di dời bất kỳ xe hoặc tài sản nào từ Bãi để xe bao gồm cả chi phí phụ trội ngoài số tiền nhận được trong việc xử lý xe hoặc tài sản;
pay to the Management Company any costs incurred by the Management Company in exercising its rights to remove any vehicle or any property from the Parking Spaces including any excess of costs over the moneys received in the disposal of the motor vehicle or any property;
- (j) không được chuyển nhượng hoặc cho thuê lại quyền lợi của mình trong Bãi để xe;
not assign or sub-lease its interest in the Parking Spaces;
- (k) tuân thủ nghiêm túc các chỉ dẫn hợp lý về việc đỗ xe trong Bãi để xe hoặc việc di dời Bãi để xe của Công ty Quản Lý hoặc bất kỳ người nào do Công ty Quản lý chỉ định và ủy quyền kiểm soát Bãi để xe hoặc các khu vực thuộc Bãi để xe;
promptly comply with all reasonable instructions concerning the parking of any motor vehicle in the Parking Space or the relocation of the Parking Space given by Management Company or by any person for the time being appointed or authorized by Management Company to control the Parking Spaces or the areas of which the Parking Spaces form part;
- (l) Công ty Quản lý có quyền sửa đổi, bổ sung các quy định đỗ xe theo từng thời điểm, khi đó Công ty Quản lý sẽ thông báo cho Cư dân về việc thay đổi bằng văn bản;

Management Company reserves the right to amend or supplement these parking regulations from time to time, in which case it shall notify the Residents of such change in writing;

- (m) Trừ khi được Công ty Quản lý cho phép, Cư dân không được phép thực hiện những hành vi mà gây ra những hậu quả sau đây:

Unless otherwise permitted by the Management Company, Residents cannot do anything in the Parking Spaces which might:

- (i) Làm tăng phí bảo hiểm hoặc làm vô hiệu bảo hiểm của Bãi để xe hoặc các tài sản trong bãi;

Increase the rate of or invalidate any insurance of the Parking Spaces or any property in them;

- (ii) Cư dân sẽ phải trả cho Công ty tất cả các chi phí phụ trội của bảo hiểm Bãi để xe và các tài sản trong bãi phát sinh từ các rủi ro do Cư dân gây ra khi cư trú và sử dụng Bãi để xe.

The Residents shall pay Company on demand all extra costs of insurance on the Parking Spaces or on any property in them on account of the extra risk caused by their occupation or use of the Parking Spaces.

- (n) Trong trường hợp Cư dân không tuân thủ theo Nội quy, quyền sử dụng khu vực đậu xe của Cư dân có thể bị hủy bỏ.

In case the Residents do not follow the Regulations, there is a possibility that authorization of parking usage will be deprived.

26.10 Trong trường hợp Bãi để xe còn trống:

In the event of the Parking Spaces is in vacant:

- (i) Chủ sở hữu Căn hộ hoặc Cư dân có nguyện vọng sử dụng sẽ đăng ký với Ban Quản Trị (hoặc Chủ đầu tư nếu Ban Quản Trị chưa thành lập). Việc quyết định Chủ sở hữu Căn hộ hoặc Cư dân sử dụng Bãi để xe còn trống này sẽ do Ban Quản Trị (hoặc Chủ đầu tư nếu Ban Quản Trị chưa thành lập) lựa chọn, bằng hình thức rút thăm;

The Apartment's Owners or the Residents who wish to use the vacant Parking Spaces will register with the Management Committee (or the Developer if the Management Committee has not been established yet). The decision of the Apartment's Owners or the Residents' usage with respect to such vacant parking lot will be selected by the Management Committee (or the Developer if the Management Committee has not yet established), by lottery form;

- (ii) Nếu Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Cư dân có nguyện vọng sử dụng Bãi để xe còn trống cho chiếc xe thứ hai trở lên, thì sẽ được Ban Quản Trị (hoặc Chủ đầu tư nếu Ban Quản Trị chưa thành lập) sắp xếp dựa trên tình hình thực tế. Tuy nhiên, theo nhu cầu để xe cho chiếc xe thứ nhất của các Chủ sở hữu Căn hộ hoặc Cư dân khác, Ban Quản Trị (hoặc Chủ đầu tư nếu Ban Quản Trị chưa thành lập) sẽ có toàn quyền, bằng cách gửi thông báo cho Chủ sở hữu Căn hộ hoặc Cư dân đang để chiếc xe thứ hai trong Bãi để xe, yêu cầu chấm dứt việc đậu xe cho chiếc xe thứ hai. Trong trường hợp này, Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Cư dân để chiếc xe thứ hai này sẽ nhanh chóng chấm dứt việc để xe này trong vòng một (01) tháng kể từ ngày Ban Quản Trị (hoặc Chủ đầu tư nếu Ban Quản Trị chưa thành lập) gửi thông báo, không phụ thuộc vào thời hạn đăng ký đậu xe của chiếc xe thứ hai vẫn còn hiệu lực.

If the Apartment's owners and/or the Residents desire to use the vacant Parking Spaces for the second vehicle, the Management Committee (or the Developer if the Management Committee has not yet established) will arrange based on the actual capacity. However,

for the requirements of the first vehicle of the other Apartment's Owner or other Residents, the Management Committee (or the Developer if the Management Committee is not yet established) shall have full discretion, by sending a notice, to inform the Apartment's Owners and/or the Residents who is keeping the second vehicle in the vacant Parking Spaces, requesting for the parking termination of such second vehicle. In this happens, the Apartment's Owners and/or the Residents leaving this second vehicle will promptly terminate the parking within one (01) month from the notification date of the Management Committee (or the Developer if the Management Committee has not been established), regardless of whether the second vehicle's parking registration is still in effect.

26.11 Khu vực để xe dành cho người khuyết tật

Parking Spaces for the disabled people

- (i) Khu vực để xe dành cho người khuyết tật sẽ được ưu tiên áp dụng trong trường hợp Chủ sở hữu Căn hộ hoặc Cư dân khuyết tật có nguyện vọng lái xe hoặc dùng khu vực đó để đậu phương tiện mà Chủ sở hữu Căn hộ hoặc Cư dân khuyết tật đó đang sử dụng. Hợp đồng đậu xe cho khu vực để xe dành cho người khuyết tật sẽ được Chủ sở hữu Căn hộ hoặc Cư dân khuyết tật ký kết với Chủ đầu tư.

The Parking Space for the disabled people shall take precedence in the event that the Apartment's Owners or the disabled Residents desires to drive or use the area to park the vehicle which the Apartment's Owners or the disabled Residents are using. The parking Agreements for parking spaces of the disabled people shall be signed by the Apartment's Owners or disabled Residents with the Developer.

- (ii) Trong trường hợp không có Chủ sở hữu Căn hộ hoặc Cư dân sử dụng Khu vực để xe dành cho người khuyết tật, Ban Quản Trị (hoặc Chủ đầu tư nếu chưa thành lập Ban Quản Trị) có toàn quyền quyết định lựa chọn Chủ sở hữu Căn hộ hoặc Cư dân sử dụng khu vực để xe dành cho người khuyết tật còn trống này, bằng hình thức rút thăm.

Tuy nhiên, (nếu có) phát sinh nhu cầu đậu xe cho người khuyết tật, Ban Quản Trị (hoặc Chủ đầu tư nếu Ban Quản Trị chưa thành lập) sẽ có toàn quyền, bằng cách gửi thông báo cho Chủ sở hữu Căn hộ hoặc Cư dân đang sử dụng vị trí này trong Bãi để xe, yêu cầu chấm dứt việc đậu xe tại vị trí này. Trong trường hợp này, Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Cư dân sẽ nhanh chóng chấm dứt việc để xe này trong vòng một (01) tháng kể từ ngày Ban Quản Trị (hoặc Chủ đầu tư nếu Ban Quản Trị chưa thành lập) gửi thông báo, không phụ thuộc vào thời hạn đăng ký đậu xe vẫn còn hiệu lực.

In the absence of the Apartment's Owners or the Residents using the Parking Spaces for the disabled people, the Management Committee (or the Developer if a Management Committee has not been established) has the fully discretion to choose any Apartment's Owners or Residents using this vacant Parking Spaces, by lottery form.

However, for the requirements of the disabled people (if occurs), the Management Committee (or the Developer if the Management Committee is not yet established) shall have full discretion, by sending a notice, to inform the Apartment's Owners and/or the Residents who is using this Parking Spaces, requesting for the parking termination in this Parking Spaces. In this happens, the Apartment's Owners and/or the Residents leaving this Parking Space will promptly terminate the parking within one (01) month from the notification date of the Management Committee (or the Developer if the Management Committee has not been established), regardless of whether the parking registration is still in effect.

- 26.12 Khách đến sử dụng khu thương mại gắn liền trong tòa nhà, các nhà thầu dịch vụ hoặc các khách khác cũng có thể sử dụng tạm thời bãi đậu xe trong tòa nhà. Phí đậu xe tạm thời này sẽ do Ban Quản Trị (hoặc Chủ đầu tư nếu chưa thành lập Ban Quản Trị) quyết định.
- Visitors to the commercial area inside the building, service Agreementors or other guests can also make use of the building's parking area temporarily. This temporary parking fee will be decided by the Management Committee (or the Developer if a Management Committee has not been established).*

CHƯƠNG 4: QUYỀN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC CHỦ THỂ TRONG QUẢN LÝ SỬ DỤNG TÒA NHÀ

CHAPTER 4: RIGHTS AND RESPONSIBILITIES OF SUBJECTS IN THE BUILDING MANAGEMENT AND USAGE

Điều 27: Quyền và trách nhiệm của Chủ Đầu Tư

Article 27: Rights and responsibilities of the Developer

- 27.1 Trực tiếp quản lý vận hành Tòa Nhà nếu Chủ Đầu Tư có chức năng, năng lực quản lý vận hành Tòa Nhà hoặc ký hợp đồng với Đơn Vị Quản Lý để Đơn Vị Quản Lý thực hiện việc quản lý, vận hành Tòa Nhà kể từ ngày Tòa Nhà được đưa vào sử dụng cho đến khi Ban Quản Trị được thành lập và được công nhận.
- Directly manage the management and operation of the Building if the Developer has function, capacity to manage and operate the Building or execute a Agreement with the Management Company to implement the management and operation of the Building from the Building use commencement date until the date on which the Management Committee is established and recognized.*
- 27.2 Đề xuất Công ty Quản Lý để Hội Nghị nhà chung cư lần đầu xem xét, quyết định lựa chọn trong trường hợp Chủ Đầu Tư không có chức năng, năng lực quản lý vận hành Tòa Nhà hoặc có chức năng, năng lực quản lý vận hành Tòa Nhà nhưng không tham gia quản lý vận hành và không ủy thác cho đơn vị khác quản lý vận hành.
- Propose a Management Company in order for the first General Resident Meeting to consider, decide to select if the Developer does not have function and capacity to manage the operate the Building or the Developer has function and capacity to manage and operate the Building, but it does not participate in the management and operation nor delegated other Company to manage and operate.*
- 27.3 Thu và quản lý Kinh phí Bảo trì cho đến khi Ban Quản Trị được thành lập và được công nhận, và bàn giao lại kinh phí này cho Ban Quản Trị.
- Collect and manage the Maintenance Fee until the Management Committee is established and recognized, and hand over this fund to the Management Committee.*
- 27.4 Chủ trì tổ chức Hội Nghị nhà chung cư lần đầu, cử người tham gia Ban Quản Trị và tham gia biểu quyết, bỏ phiếu tại Hội Nghị nhà chung cư trên cơ sở tỉ lệ Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Đầu Tư trong Tòa Nhà theo quy định của Nội Quy này.
- Chair the organization of the first General Resident Meeting, assign persons to participate in the Management Committee and vote at the General Resident Meeting based on ratio of the private ownership portion of the Developer in the Building in accordance with these Regulations.*
- 27.5 Bàn giao hệ thống kết cấu hạ tầng bên ngoài Tòa Nhà (nếu có) cho cơ quan quản lý chuyên ngành ở địa phương theo quy định của pháp luật.
- Hand over the infrastructure systems outside the Building (if any) to local, specialized administrative authorities in accordance with the provisions of law.*

- 27.6 Bàn giao hồ sơ Tòa Nhà sao y từ bản chính cho Ban Quản Trị khi Ban Quản Trị có văn bản yêu cầu bàn giao. Hồ sơ bao gồm các tài liệu sau đây:
Hand over certified copies of the Building's dossiers to the Management Committee when the Management Committee requests such in writing. The dossiers include the following documents:
- (a) Hồ sơ dự án đầu tư xây dựng Tòa Nhà đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, bao gồm hồ sơ pháp lý của Dự Án và hồ sơ hoàn công theo quy định của pháp luật về xây dựng; hoặc hồ sơ đo vẽ lại Tòa Nhà nếu không còn hồ sơ pháp lý, hồ sơ hoàn công;
Documents regarding construction investment projects of the Building approved by competent authorities, including the Project legal documents and construction completion documents under the law on construction; or the re-measuring documents of the Building if there are no legal documents and construction completion documents;
 - (b) Quy trình bảo trì Tòa Nhà do Chủ Đầu Tư tổ chức lập và phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng;
Building maintenance processes created and approved by the Investor under the law on construction;
 - (c) Quy trình bảo trì các thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà do nhà cung cấp thiết bị lập (nếu có);
Maintenance processes on equipment which belongs to the Common Ownership Portion of the Building created by equipment providers (if any);
 - (d) Bản vẽ mặt bằng khu vực để xe do Chủ Đầu Tư lập trên cơ sở hồ sơ dự án và thiết kế đã được phê duyệt, trong đó phân định rõ khu vực để xe thuộc Phần Sở Hữu Chung và khu vực để xe ô tô và/hoặc khu vực để xe công cộng (nếu có).
Drawings of parking area created by the Investor based on approved project and design documents, which clearly distinguish the parking areas which belong to the Common Ownership Portion and the parking areas for car and/or public vehicles (if any).
- 27.7 Quản lý, sử dụng các công trình phục vụ cho sinh hoạt chung của các Chủ Sở Hữu Trong Tòa Nhà và/hoặc Người Sử Dụng Tòa Nhà do Nhà nước giao hoặc được xây dựng để kinh doanh theo đúng mục đích nêu trong nội dung Dự Án đã được phê duyệt.
Management and use common utilities of the Owners in the Building and/or the Residents of the Building assigned by the Government or built for trading in accordance with particular purposes mentioned in the approved Project.
- 27.8 Bảo trì Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Đầu Tư; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho các Chủ Sở Hữu Trong Tòa Nhà.
Maintain the Private Ownership Portion of the Developer, and bear responsibility for compensating if the maintenance or lack of maintenance caused damages to the Owners in the Building.
- 27.9 Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi xâm phạm tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của mình hoặc các hành vi cản trở việc kinh doanh hợp pháp theo nội dung Dự Án đã được duyệt.
Request competent authorities to handle breaches of its legally owned property or activities to prevent legal businesses under the approved Project.
- 27.10 Phối hợp với Ban Quản Trị và/hoặc Công ty Quản Lý để giải quyết các khó khăn, vướng mắc trong việc quản lý, sử dụng Tòa Nhà.
Cooperate with the Management Committee and/or the Management Company to solve problems and obstacles in the management and use of the Building.
- 27.11 Mua bảo hiểm cháy nổ theo quy định của Nội Quy này và quy định pháp luật. Bảo hiểm cháy nổ của khu vực chung sẽ do Chủ đầu tư (nếu chưa bàn giao công tác quản lý) hoặc Ban Quản Trị (nếu đã thành lập) chịu trách nhiệm mua bằng Phí quản lý.

Purchase fire and explosion insurance in accordance with these Rules and the provisions of law. Fire and explosion insurance of the common areas will be purchased by the Developer (if management has not been handed over) or the Management Committee (if established) using the Management Fee.

- 27.12 Bồi thường thiệt hại cho bên bị thiệt hại theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý, xử phạt vi phạm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nếu có hành vi vi phạm.

Compensate for the damaged party under agreement or the provisions of law; comply with decisions on solving, treatment and punishment of competent authorities if there is a breach.

- 27.13 Các quyền và trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

Other rights and responsibilities in accordance with the provisions of law.

Điều 28: Quyền lợi của Chủ sở hữu Căn hộ và Cư dân.

Article 28: Rights of the Residents

- 28.1 Được quyền sở hữu, sử dụng phần sở hữu riêng; có quyền sử dụng phần sở hữu chung theo quy định của pháp luật về nhà ở và Nội Quy này. Có trách nhiệm bảo trì phần sở hữu riêng theo quy định của pháp luật về nhà ở và Nội Quy này; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho Chủ Sở Hữu Trong Tòa Nhà khác;

Have the right to own and use the private property; have the right to use the common property in accordance with the Housing law and these Regulations. Have the responsibility to maintain the private property in accordance with the Housing law and these Regulations; have the responsibility to compensate if maintenance or failure to maintain causes damage to other owners;

- 28.2 Cư dân sẽ được tận hưởng một môi trường sống văn minh, sạch đẹp và thân thiện bằng cách tuân thủ Nội quy Quản lý.

By complying with the Internal Management Regulations, the Residents shall benefit from a clean, hygiene, civilised and friendly life environment.

- 28.3 Cư dân được cung cấp các dịch vụ bảo hành Căn hộ ở theo Hợp đồng đã ký với Chủ đầu tư.

The Residents shall be provided with house warranty services pursuant to the Agreement signed with the Developer.

- 28.4 Cư dân được quyền sử dụng các Tiện ích chung và các tiện ích khác (có phí hoặc miễn phí, tùy vào từng tiện ích) được lắp đặt hoặc xây dựng bởi Chủ đầu tư và/hoặc các Căn hộ cung cấp khác.

The Residents may use Common Facilities and otherwise (with charges or without charges, subject to specific items) installed or built by the Developer and/or other suppliers.

- 28.5 Cư dân sẽ được Công ty Quản lý hướng dẫn việc sửa chữa Căn hộ phù hợp theo thiết kế và kết cấu qui định bởi Chủ đầu tư và/hoặc đăng ký cư trú theo Luật Việt Nam.

The Residents shall be guided by the Management Company in house repairs and modifications to in accordance with designs and structures set forth by the Developer; and/or residence registration as required by Laws of Vietnam.

- 28.6 Yêu cầu Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị hoặc Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn tổ chức Hội nghị nhà chung cư theo quy định của Nội Quy này; Tham dự Hội nghị nhà chung cư và biểu quyết các nội dung trong cuộc họp Hội Nghị nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở và Nội Quy này.

Request the Developer, Management Committee or the People's Committee of the commune, ward, township to organize the General Resident Meeting in accordance with the Regulations; Attend the General Resident Meeting and vote on the contents of the General Resident Meeting in accordance with the Housing Law and these Regulations.

28. 7 Các quyền khác theo quy định của pháp luật.
Have other rights in accordance with the regulations of laws.

Điều 29: Nghĩa vụ của Chủ sở hữu Căn hộ và Cư dân
Article 29: Residents' Obligations

Chủ sở hữu Căn hộ và Cư dân có các nghĩa vụ sau đây:

The Apartment's Owners and Residents hereby declares to assume and implement the following obligations:

- 29.1 Thực hiện và chấp hành nghiêm chỉnh Nội quy Quản lý và các quy định khác do Công ty Quản lý hoặc Cơ quan chức năng ban hành; phát hiện và thông báo kịp thời các hành vi vi phạm trong Căn hộ chung cư;
Chấp hành đầy đủ các quyết định của Hội Nghị nhà chung cư, kể cả trường hợp không tham dự Hội Nghị nhà chung cư; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
To observe and comply with the Internal Management Regulations and other stipulations or requirements issued by the Management Company or Government Agency from time to time; and notify and cooperate with the Management Company in promptly preventing any breaches of the Internal Management Regulations upon detection;
Fully comply with the decisions of the General Resident Meeting, including cases of not attending the General Resident Meeting; comply with the settlement and handling decisions of competent state agencies;
- 29.2 Tạo điều kiện thuận lợi để người có trách nhiệm thực hiện việc vận hành, sửa chữa và bảo trì các Tiện ích chung;
To facilitate maintenance, repair or replacement works to the Common Facilities by any authorized parties;
- 29.3 Thực hiện bảo trì và sửa chữa Phần sở hữu riêng đúng nội dung đăng ký sửa chữa và tuân thủ nghiêm ngặt Nội quy Quản lý nhằm đảm bảo tính thống nhất và thẩm mỹ chung của Tòa Căn hộ Chung cư, với chi phí do Cư dân chịu;
At the Resident's costs, to repair and maintain the Apartment timely and in strict compliance with the Internal Management Regulations in order to ensure unification and aesthetics of the Building;
- 29.4 Thực hiện đúng các quy định về phòng cháy, chữa cháy, vệ sinh môi trường và an ninh trật tự công cộng;
To comply with all regulations and requirments on fire prevention and fighting, enviromental sanity, and public order and security;
- 29.5 Khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường thiệt hại đối với các phần Tiện ích chung hoặc phần sở hữu riêng của người khác bị hư hỏng do mình gây ra.
To restore to original states or compensate for damages to Common Facilities, public areas, or any or part of properties of others in the Building;
- 29.6 Đóng góp đầy đủ, đúng hạn Phí quản lý, Kinh phí Bảo trì, phí đậu xe, phí giữ xe và các khoản chi phí khác phải nộp theo quy định Cơ quan chức năng;
To pay promptly and fully Management Fee, Maintenance Fee, parking fees and vehicle keeping fee, and other payables as required by Government Agency;
- 29.7 Thanh toán phí dịch vụ đã sử dụng (bao gồm nhưng không giới hạn các hạng mục như điện, gas, tiền điện thoại), và phí sử dụng các tiện ích có tính phí do Chủ đầu tư hoặc Căn hộ cung cấp dịch vụ hiện đang cung cấp tại Tòa Căn hộ Chung cư như: hồ bơi, các phòng khách nghỉ, phòng tập thể thao, khu vực sinh hoạt cộng đồng v.v;

To pay for services consumed or provided to the Apartment (including without limitation to electricity, gas, telecommunication), for fee-charged facilities provided by the Developer/service providers in the Building currently: swimming pool, guest rooms, gyms, community area and etc.;

- 29.8 Không được kinh doanh hoặc cho phép người khác kinh doanh tại Căn hộ trái với quy định trong Hợp đồng mua bán Căn hộ và Nội quy Quản lý.
Not to do or permit other to do businesses at the Apartment which are contrary to use permitted in the Apartment Sale and Purchase Agreement and the Internal Management Regulations.
- 29.9 Không được lắp đặt, treo móc các bảng hiệu, biển hiệu mà không được phê duyệt. Các bảng quảng cáo thương mại sẽ được phê duyệt sơ bộ bằng thiết kế và kích thước bởi Công ty Quản lý, không được viết, vẽ, quảng cáo thương mại lên tường Căn hộ mà không tuân theo Luật Việt Nam;
Not to install, hang or suspend any signboards or doorplates without relevant approval. Signboards of commercial establishments shall be pre-approved in the aspect of design and size on a case-by-case basis by the Management Company; nor commercially advertise, write, or draw on the Apartment not in conformity with Laws of Vietnam;
- 29.10 Không được thay thế, cải tạo hoặc điều chỉnh bằng bất cứ hình thức hay cách nào đối với các khu vực chung và Tiện ích chung hoặc Căn hộ trái với thiết kế, quy hoạch đã được phê duyệt;
Not in any manner alter, renovate, modify or in any way affect the Common Areas, Common Facilities or Apartment in contravention of the approved design, planning and zoning;
- 29.11 Không xả rác, nước thải, khí gas và các chất độc hại bừa bãi, không bỏ các loại vật dụng bao gồm nhưng không giới hạn các thùng, hộp, đồ dùng gia đình hoặc rác thải trên đường, lối đi bộ, hoặc các nơi công cộng khác. Các vật dụng này sẽ được xem như là các vật dụng bị bỏ đi và chi phí dọn dẹp các vật dụng này sẽ do Cư dân đó chịu;
Not abandon garbage, wastewater, gas, toxic substances where not permitted; place or leave any goods, including but not limited to boxes, furniture or rubbish in the streets, sidewalks, or other public places. Such goods shall be deemed abandoned property and disposed of by the Management Company at the expense of the Resident.
- 29.12 Không gây ra tiếng ồn làm ảnh hưởng đến các Cư dân khác; và không sử dụng điện trái với quy định của Căn hộ cung cấp;
Not cause or permit any noise which is or may be a nuisance or annoyance to other Residents; and not use electricity in contravention of the relevant regulations of the power suppliers.
- 29.13 Không để các vật dụng hay hàng hóa gây cản trở lối đi vào các Căn hộ khác, lối đi bộ, đường chạy xe hay các khu vực công cộng khác. Khi chạy xe vào Tòa Căn hộ Chung cư, phải giảm tốc độ và tuân theo bảng chỉ dẫn. Đậu xe đúng nơi quy định.
Not cause or permit the blocking of access to other Apartments, sidewalks, driveways, or other public areas with vehicles or goods. When driving in the Building, the Residents shall maintain their vehicles at reduced speed and follow the posted directions. Vehicles shall be parked in permitted parking areas only.
- 29.14 Không được nuôi thú nuôi trong Căn hộ mà không được sự đồng ý trước bằng văn bản của Công ty Quản lý và/hoặc để thú nuôi quấy phá hoặc thả rông thú nuôi tại các khu vực công cộng mà không có biện pháp an toàn nào;
Not to raise pets in the Apartment without written consent from the Management Company and/or let pets out at public areas without safety measures to others nor allow pets to make messes at public areas;
- 29.15 Tuân thủ các quy định đối với Tiện ích chung và các hạng mục khác;
To comply with requirements and regulations applied to Common Facilities and others;

- 29.16 Thực hiện đầy đủ việc đăng ký cư trú với cơ quan công an theo quy định;
To fully comply with residence registration stipulations with the police authorities;
- 29.17 Mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc đối với khu vực thuộc sở hữu riêng (Căn hộ), đóng góp kinh phí để mua bảo hiểm cháy nổ đối với Khu vực chung theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật kinh doanh bảo hiểm; chịu trách nhiệm trước pháp luật và phải bồi thường trong trường hợp gây ra cháy nổ trong Tòa Nhà.
Residents are responsible to purchase compulsory fire and explosion insurance for privately owned areas (Apartment), contribute funds to purchase compulsory fire and explosion insurance for the Common Area in accordance with the regulations of the law on fire prevention and fighting and insurance business; be responsible in accordance and compensate if making the fire and explosion in the Building.

CHƯƠNG 5: GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP VÀ XỬ LÝ VI PHẠM

CHAPTER 5: DISPUTE RESOLUTION AND DEALING WITH BREACHES

Điều 30: Giải quyết tranh chấp

Article 30: Dispute resolution

- 30.1 Các tranh chấp về Phí Quản Lý vận hành Tòa Nhà; về việc bàn giao, quản lý, sử dụng Kinh phí Bảo Trì trước hết được giải quyết bởi Ủy ban Nhân dân cấp huyện nơi Tòa Nhà tọa lạc hoặc Tòa án hoặc Trọng tài thương mại.
Disputes regarding the Fee for Management and Operation of the Building, handover, management, and use of the Maintenance Fee shall be firstly settled by the People's Committee of district where the Building is located or Court or Commercial Arbitration.
- 30.2 Các tranh chấp giữa các thành viên Ban Quản Trị được giải quyết theo quy chế hoạt động của Ban Quản Trị đã được Hội Nghị nhà chung cư thông qua.
Disputes among members of the Management Committee shall be settled in accordance with the operational regulations of the Management Committee approved by the Meeting of the Owners.
- 30.3 Các tranh chấp giữa Ban Quản Trị với Chủ Sở Hữu Trong Tòa Nhà, Người Sử Dụng Tòa Nhà về việc bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm, thay thế thành viên Ban Quản Trị hoặc các vấn đề khác liên quan đến công tác quản lý vận hành Tòa Nhà được giải quyết trên cơ sở thương lượng, hòa giải. Trường hợp không thương lượng, hòa giải được thì do Hội Nghị nhà chung cư giải quyết.
Disputes between the Management Committee and the Owners of the Building and/or the Residents of the Building regarding election, dismissal or replacement of members of the Management Committee or issues related to the management and operation of the Building shall be settled on the basis of negotiation and mediation. If those fail, the disputes shall be settled by the General Resident Meeting.
- 30.5 Các tranh chấp về Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý, hợp đồng bảo trì, hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành Tòa Nhà giữa đơn vị cung cấp dịch vụ và Công ty Quản Lý được giải quyết theo thỏa thuận giữa các bên. Trường hợp không thỏa thuận được thì yêu cầu Tòa án nhân dân hoặc Trọng tài thương mại giải quyết theo quy định của pháp luật.
Disputes regarding Management Service Agreement, maintenance Agreements, or management service contracts between providers and Management Company shall be settled as agreed by the parties. If those fail, the disputes shall be settled by a competent Court or Commercial Arbitration in accordance with the law.

Điều 31: Xử lý vi phạm

Article 31: Dealing with breaches

Trong trường hợp Cư dân vi phạm Nội quy Quản lý, Công ty Quản lý có thể áp dụng một hoặc nhiều biện pháp sau đây sau khi đã thông báo yêu cầu Cư dân dừng ngay và khắc phục các vi phạm:

In case of a breach to the Internal Management Regulations by any Resident, the Management Company may apply one or more following remedies after serving a notice requesting the Resident to stop and remedy the breach:

- a) Đình chỉ việc sử dụng các dịch vụ và tiện ích chung tại Tòa Căn hộ Chung cư, bao gồm nhưng không giới hạn các dịch vụ dọn dẹp, an ninh, điện, nước và các dịch vụ công cộng khác;
Suspend the Resident's use of and access to common services and/or facilities provided at the Building, including without limit the services of cleaning, security, electric, water and other public services;
- b) Yêu cầu Cư dân khắc phục vi phạm và bồi thường thiệt hại cho các bên liên quan trong một khoảng thời gian hợp lý (tối đa 30 ngày). Nếu không, Công ty Quản lý sẽ khắc phục các vi phạm đó và Cư dân phải chịu mọi phí tổn khắc phục;
Demand the Resident to remedy the breach and compensate for any damages to other parties within a reasonable period (30 days at maximum). Otherwise, the Management Company may remedy the breach at the Resident's expenses;
- c) Đề nghị và phối hợp với nhà cung cấp điện, nước, điện thoại để tạm ngưng cung cấp dịch vụ;
Request and collaborate with service suppliers, such as electricity, water, telephone services, to suspend the supply of services;
- d) Yêu cầu nộp phạt **1.000.000 VND**, bằng chữ: (Một triệu Việt Nam đồng) cho mỗi lần vi phạm (số tiền có thể được Hội nghị Cư dân điều chỉnh theo từng thời điểm), có thể bị trừ vào số tiền ký quỹ thi công trước đó (nếu có);
Demand the Resident to pay penalty of VND 1,000,000, in words: (One million Vietnamese dong only) for each breach (or an amount as adjusted by the General Resident Meeting from time to time) which may be deducted from any fit-out security bond by the Resident (if any);
- e) Báo cáo vi phạm cho Cơ quan chức năng để giải quyết; và
Report the breach to Government Agency for resolutions; and
- f) Các biện pháp khắc phục vi phạm khác theo Pháp luật Việt Nam.
Pursue any other remedy permitted by Laws of Vietnam.

Điều 32: Điều khoản khác

Article 32: Miscellaneous

- 32.1 Nhằm đảm bảo lợi ích của Cư dân và các bên liên quan, Cư dân có nghĩa vụ tuân thủ và buộc những người sử dụng, người đi thuê, khách của bên thuê và bất kỳ người nào liên quan đến Cư dân đó khi đến Tòa Căn hộ Chung cư phải tuân theo Nội quy Quản lý và pháp luật Việt Nam.
For interests of the Residents and others, the Residents are obliged to comply and cause their users, lessees, lessees' visitors, or any person under them to comply with the Internal Management Regulations and Laws of Vietnam.
- 32.2 Trong trường hợp chuyển nhượng Hợp đồng hoặc bán Căn hộ cho bên thứ ba, Cư dân có trách nhiệm thông báo cho Ban quản lý, người nhận chuyển nhượng và/hoặc người mua tất cả các quy

định của Nội quy Quản lý. Người nhận chuyển nhượng và/hoặc người mua phải cam kết thực hiện và chấp hành Nội quy Quản lý theo như Hợp đồng đã ký với Cư dân.

The Resident shall, in case of transfer of the Agreement or sale of the Apartment to any third party, make such a transferee and/or buyer aware of all provisions of the Internal Management Regulations for its compliance, also inform Management Committee about the apartment transfer. The transferee and/or buyer, upon execution of the transfer agreement and/or sale and purchase agreement with the Resident in respect of the Apartment, agrees to abide by provisions of the Internal Management Regulations.

- 32.3 Cư dân và người sử dụng Căn hộ sẽ phải chịu toàn bộ trách nhiệm liên quan đến các thiệt hại phát sinh từ việc vi phạm Nội quy Quản lý.

The Resident and any users of the Apartment in fact shall be severally liable for any damages arising from their breach to any provision of the Internal Management Regulations.

- 32.4 Nội quy Quản lý có thể được sửa đổi theo từng thời điểm cho phù hợp với tình hình thực tế và theo luật pháp Việt Nam thông qua Hội nghị Cư dân hay theo hình thức lấy ý kiến của Cư dân bằng văn bản. Việc sửa đổi sẽ có hiệu lực khi trên 50% Cư dân trong Tòa Căn hộ Chung cư đồng ý thông qua hay thông qua Hội nghị Cư dân theo hình thức lấy ý kiến cư dân bằng văn bản.

The Internal Management Regulations may be amended from time to time to suit the current situation in management of the Building and Laws of Vietnam by the General Resident Meeting or by getting written opinions from the Residents. Such amendments shall be effective if more than 50% of the Residents in the Building have consented or approved by the General Resident Meeting by written opinions from the Residents.

Bên B xác nhận và ký:

Confirmed and signed by the the Party B:

Họ tên/ Full Name:

PHỤ LỤC 3
NỘI QUY QUẢN LÝ KHU ĐÔ THỊ (NẾU CÓ)
SCHEDULE 3
INTERNAL MANAGEMENT REGULATIONS (IF ANY)