

## **PHU LUC 1**

### **第一附录**

(Đính kèm Hợp đồng Mua Bán Căn Hộ số:...../HĐMB – HATAY MILLENNIUM

附上销售公寓编号为: :...../HĐMB – HATAY MILLENNIUM 的合同)

### **PHẦN MÔ TẢ CĂN HỘ**

#### **公寓描写部分**

Các phụ đính của Phụ Lục 1 này bao gồm 第一附录包括:

1. Phụ đính 1: Các Bản Vẽ  
第一附件: 各种图纸
  - Bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ; 公寓平面设计图
  - Bản vẽ thiết kế mặt bằng của tầng có Căn Hộ; 一层楼包括公寓的平面设计图
  - Bản vẽ thiết kế mặt bằng của Nhà Chung cư có Căn Hộ;  
一楼盘有公寓的平面设计图
2. Phụ đính 2: Danh mục Các vật liệu hoàn thiện bên trong căn hộ  
附件二: 公寓里面完善使用各种物料名单

**Phụ Đính 1 附件一**

**Các Bản Vẽ 各种图纸**

## Phụ đính 2 附件二

### Danh mục Các vật liệu hoàn thiện bên trong căn hộ

#### 公寓里面完善使用各种物料名单

1. Bảng kê Danh mục Các vật liệu hoàn thiện bên trong căn hộ:  
公寓里面完善使用各种物料名单列表:

<b>TT 序号</b>	<b>Loại phòng 房子类别</b>	<b>Loại vật liệu 物料类别</b>	<b>Ghi chú 备注</b>
<b>I</b>	<b>Sàn 地面</b>		
1	Phòng khách 客厅	Láng nền vữa xi măng cát 沙子水泥混合平板	
2	Phòng ngủ 卧室	Láng nền vữa xi măng cát沙子水泥混合平板	
3	Phòng bếp 厨房	Láng nền vữa xi măng cát 沙子水泥混合平板	
4	Logia, ban công 阳台	Chống thấm, Ceramic cao cấp chống trơn, có ốp gạch chân tường 防水, 高端陶瓷防滑, 墙角包瓷砖	Gạch Thạch Bàn, Vigracera hoặc tương đương 石盘瓷砖、 Vigracera瓷砖或同等瓷砖
5	Phòng vệ sinh 卫生间	Chống thấm, Ceramic cao cấp chống trơn, có ốp tường 防水, 高端陶瓷防滑, 墙壁有包瓷砖	Gạch Thạch Bàn, Vigracera hoặc tương đương 石盘瓷砖、 Vigracera瓷砖或同等瓷砖
<b>II</b>	<b>Tường 墙</b>		
1	Phòng khách, phòng bếp, phòng ngủ 客厅, 厨房, 卧室	Bả tường 墙用陶瓷物料	Bột bả Kova, Jotun, Dulux hoặc tương đương 使用佐敦、多乐士, 光华物料或同等物料
2	Logia, ban công 阳台	Sơn hoàn thiện màu ngoại thất cao cấp chống bụi bẩn, dễ lau chùi 防尘, 容易擦的油漆	Sơn Kova, Jotun, Dulux hoặc tương đương 使用佐敦、多乐士, 光华油漆
3	Phòng vệ sinh 卫生间	Ceramic cao cấp 高端陶瓷	Gạch Thạch Bàn, Vigracera hoặc tương đương 石盘瓷砖、 Vigracera瓷砖或同等瓷砖
<b>III</b>	<b>Trần</b>		
1	Phòng khách, phòng bếp, phòng ngủ 客厅, 厨房, 卧室	Không hoàn thiện 不完善	
2	Logia, ban công 阳台	Sơn hoàn thiện màu ngoại thất cao cấp chống bụi bẩn, dễ lau chùi 防尘, 容易擦的油漆	Sơn Kova, Jotun, Dulux, hoặc tương đương 使用佐敦、多乐士, 光华油漆
3	Phòng vệ sinh 卫生间	Trần thạch cao chịu ẩm xương chìm, bả, sơn màu nội thất cao cấp 防水陶瓷天花板, 骨下沉, 刷内室颜色高端油漆	Xương Vĩnh Tường, Boral hoặc tương đương; Tấm thạch cao chịu ẩm Gyproc, Boral hoặc tương đương. Sơn bả Kova, Jotun, Dulux, Spec hoặc tương đương. 永祥骨, Boral 骨或同等; Gyproc、Boral 防水天花板或 同等, 佐敦、多乐士, 光华, Spec 油漆或同等

4	Cửa thăm trần phòng vệ sinh 卫生间天花板参观门	Cửa thăm trần thạch cao, có nẹp nhôm, bả, sơn màu nội thất cao cấp 参观门 陶瓷天花板, 铝夹板, 刷高端室内颜色油漆	Cửa thăm đồng bộ Vĩnh Tường, Boral hoặc tương đương. Sơn bả Kova, Jotun, Dulux, Spec hoặc tương đương. 永祥同步参观门或同等。佐敦、多乐士, 光华, Spec 油漆或同等
<b>IV</b>	<b>Cửa, vách 门, 墙壁</b>		
1	Cửa đi chính căn hộ 公寓大门	Cửa thép chống cháy, khóa từ thông minh (có từ 3 chức năng trở lên) 防火铁门, 智能磁力锁 (有三个功能以上)	
2	Cửa đi các phòng ngủ 卧室门	Không bao gồm 没包括	
3	Cửa đi các phòng vệ sinh 卫生间门	Không bao gồm 没包括	
4	Cửa sổ 窗户	Khung nhôm định hình sơn tĩnh điện, kính hộp cách âm cách nhiệt chất lượng cao (Kính cường lực hoặc kính dán an toàn) 铝框架 静电喷涂 高品质隔热隔音玻璃盒 (钢化玻璃或安全玻璃)	Phụ kiện Kinlong, AMG, Draho Kinlong, AMG, Draho 附件
5	Cửa đi, vách kính ra logia 通道门, 阳台玻璃墙	Khung nhôm định hình sơn tĩnh điện chất lượng cao, kính cường lực hoặc kính dán an toàn. 铝框架, 静电喷涂, 钢化玻璃或安全玻璃	
<b>V</b>	<b>Lan can 栏杆</b>		
1	Lan can logia 阳台栏杆	Kính dán an toàn, tay vịn và chân inox 304 安全贴合玻璃, 扶手和脚用 304 不锈钢	
2	Hệ che cục nóng điều hòa 覆盖空调	Khung nan composite hoặc thép sơn tĩnh điện hoặc hợp kim nhôm. 复合纳米框架或静电油漆钢或铝合金	
<b>VI</b>	<b>Thiết bị điện 电器</b>		
1	Dây điện 电线		Taisin, Trần phú, vạn xuân hoặc tương đương 陈富, Taisin, 万春 电线或同等
2	Tủ điện và các aptomat 电箱和开关	Tủ điện đã bao gồm các aptomat, tủ điện nhẹ 电箱已包括开关, 轻型电箱	Attomat: ABB, Schinder hoặc tương đương 开关 ABB, Schinder 或同等
3	Công tắc, ổ cắm, điện nhẹ 开关, 插座	Không bao gồm 未包含	
4	Đèn trần phòng khách, bếp, phòng ngủ 客厅, 厨房, 卧室的天花板灯	Không bao gồm 未包含	
5	Đèn chiếu sáng phòng vệ sinh 卫生间照明灯	Đèn ốp trần 天花板灯	Asia, Simon, Liper hoặc tương đương 亚洲, 利蒲尔, 西蒙灯或同等
6	Đèn chiếu sáng logia 阳台照明灯	Đèn ốp trần 天花板灯	Asia, Simon, Liper hoặc tương đương 亚洲, 利蒲尔, 西蒙灯或同等

7	Chuông cửa 门铃	Chuông hình tích hợp với sảnh và cửa ra vào căn hộ 与大厅和公寓大门集合的门铃	Panasonic, Samsung hoặc tương đương 松下, 三星或同等
8	Hệ thống điều hòa 空调	Ông đồng, thoát nước ngưng, điện nguồn chờ sẵn cho các phòng ngủ và phòng khách. 在客厅和卧室已经装备铜管和排水, 电线	Khách hàng tự trang bị thiết bị điều hòa 客人自己准备空调设备
9	Hút mùi phòng vệ sinh 卫生间抽味机器	Hệ thống hút mùi đã bao gồm quạt hút mùi 抽味系统已包括排风扇	Grineu, Tomeco hoặc tương đương 杜美卡诺, Grineu或同等
10	Cấp gió tươi căn hộ 新鲜空气供应	Cửa gió, ống cấp 门和管子	
11	Hút mùi bếp 厨房抽味	Ông chờ và ổ cắm điện chờ tại vị trí hút mùi bếp 管道和电线放在厨房位置	Khách hàng tự trang bị máy hút mùi bếp 客人自己准备机器
<b>VII</b>	<b>Thiết bị nước 水设备</b>		
1	Ông nhựa cấp nước (nóng, lạnh) 供水塑胶管子 (冷, 热)	PPR	Europipe, Tiên phong hoặc tương đương 欧洲, 前风管子或同等
2	Ông thoát nước 排水管子	PVC, uPVC	Europipe, Tiên phong hoặc tương đương 欧洲, 前风管子或同等
3	Xí bệt 厕所	Kết liên cao cấp 高端	American standard hoặc tương đương 美国标准或同等
4	Vòi xịt 喷水软管		Việt Nam cao cấp 越南高端
5	Lavabo 洗脸盆	Chậu có mặt đá, dương vành 有石面	American standard hoặc tương đương 美国标准或同等
6	Vòi chậu rửa 洗脸盆水龙头	Nóng lạnh 冷热	Grohe hoặc tương đương 高仪或同等
7	Vòi sen tắm 淋浴	Nóng lạnh 冷热	Grohe hoặc tương đương 高仪或同等
8	Bộ phụ kiện nhà tắm 卫生间附件	Thanh treo khăn, lô giấy 毛巾杆, 放置纸	Việt Nam 越南
9	Hệ thống nước nóng 热水系统	Bình đun nước nóng cho phòng vệ sinh và bếp 热水机供热水给卫生间和厨房	Ariston, Ferrolì, Kangaroo hoặc tương đương 阿里斯顿, 费罗利, 袋鼠或同等
10	Phễu thu sàn 落地式料斗	Loại chống mùi inox 304 防味304不锈钢	Việt Nam 越南
11	Guồng phòng vệ sinh 卫生间镜子		Việt Nam 越南
12	Vách tắm kính 玻璃幕墙	Kính cường lực, cánh mở hoặc trượt, phụ kiện inox 304 钢化玻璃, 开放式或滑动式, 304 不锈钢配件	Việt nam/Kinlong/AMG 越南、金龙、AMG
<b>VIII</b>	<b>Thiết bị PCCC 消防系统</b>		
1	Hệ thống báo cháy 警报系统	Đầu báo khói, báo nhiệt ở phòng khách và khu bếp 客厅和厨房的烟雾探测器, 热探测器	Hochiki, Nittan hoặc tương đương 日本Hochiki, Nittan或同等
2	Hệ thống chữa cháy 消防系统	Đầu phun chữa cháy ở cửa và khu bếp 门和厨房的消防喷淋头	Hochiki, Nittan hoặc tương đương
<b>IX</b>	<b>Tủ bếp 厨房柜子</b>	<b>Chỉ cấp đường nước nóng lạnh đến vị trí chậu rửa theo thiết kế.</b> 只提供热水管道到洗碗盆设计位置	

## **PHU LUC 2**

### **第二 附录**

(Đính kèm Hợp đồng Mua Bán Căn Hộ số: ...../HĐMB

– HATAY MILLENNIUM 附上销售公寓编号为: ...../HĐMB – HATAY  
MILLENNIUM 的合同)

## **BAN NỘI DUNG QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ**

### **DỰ ÁN TÒA THÁP THIÊN NIÊN KỶ**

天年纪楼盘公寓项目使用和管理委员会

## **PHẦN I**

### **ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI**

#### **第一部分：定义和解读**

Các thuật ngữ và từ ngữ trong Nội Quy này có nghĩa như sau:

本规定的词语和术语的定义如下:

1. **“Ban Quản Trị”** là Ban quản trị của Nhà chung cư, thay mặt các Chủ sở hữu Nhà chung cư, người sử dụng nhà chung cư để thực hiện các quyền và trách nhiệm liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở và Nội quy này.

“管理委员会”是公寓大楼的管理委员会，代表公寓业主，使用公寓者进行实施关于管理和使用公寓根据房地产法律和本规定的权利和责任。

2. **“Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu Căn Hộ”** là các diện tích, hệ thống thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung của các Chủ Sở Hữu Căn Hộ được mô tả cụ thể tại Phụ lục 8 Hợp đồng mua bán căn hộ.

“公寓大楼公用的设备和面积”是面积，设备系统归属公寓各位业主，陈述在销售公寓合同的第8合同附录。

3. **“Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu Văn Phòng, Dịch Vụ, Thương Mại”** là các diện tích, hệ thống thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung của các Chủ Sở Hữu khác trong Nhà Chung cư.

“办公室，服务和商业区共同的区域和设备部分”是公寓大楼其他业主的共同使用的面积和设备系统。

4. **“Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư”** là các diện tích, hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật thuộc sở hữu, sử dụng chung của các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư được mô tả cụ thể tại Phụ Lục 8 của Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ.

“公寓大楼共同使用的区域和设备部分”是公寓大楼各位业主共同使用，共同所有权的区域，设备系统，技术系统，陈述在销售合同第8合同附录。

5. **“Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Dự Án”** là công trình, tiện ích trong Dự án không bao gồm Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của (1) Khu Căn Hộ; và (2) Khu Văn Phòng, Dịch Vụ, Thương Mại; và (3) Nhà Chung Cư thuộc quyền sở hữu, sử dụng chung của các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, Chủ Đầu Tư và các chủ sở hữu khác như được xác định tại Phụ lục 8 của Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ.

“项目共同所有权的区域和设备系统”是项目的工程和公用事业不包含在销售合同第8合同附录陈述的（1）公寓大楼；（2）办公室，服务和商业区；和（3）业主，投资者，其他所有权者的共同部分所有权的区域和设备系统。

6. **“Căn Hộ”** là một căn hộ được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Nhà Chung Cư do Bên Bán đầu tư xây dựng với các đặc điểm được mô tả tại Hợp Đồng mua bán Căn Hộ;

“公寓”是一个封闭式结构设计建筑的公寓，这种设计已经收到批准归属卖方投资建设，具有各项特点描写在公寓销售合同；

7. **“Chủ Đầu Tư”** là CÔNG TY TSQ VIỆT NAM, một doanh nghiệp thành lập hợp pháp theo Giấy chứng nhận đầu tư số **011043000476** do UBND TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 24/4/2009 (thay thế Giấy chứng nhận đầu tư số **031043000006** do UBND tỉnh Hà Tây cấp lần đầu ngày 24/11/2006, chứng nhận thay đổi lần thứ nhất ngày 20/6/2007), có quyền xây dựng và khai thác Dự án Tòa tháp Thiên Niên Kỷ (hoặc tên gọi khác do Chủ đầu tư hoặc cơ quan có thẩm quyền quyết định vào từng thời điểm) tại địa chỉ: Số 4, đường Quang Trung, phường Yết Kiêu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

“投资者”是越南 TSQ 公司，一家合法成立根据编号为 **011043000476** 由河内市人民委员会在 2009/4/24 第一次颁发的投资许可证（替代编号为 **031043000006** 由河南省人民委员会在 2006/11/24 第一次颁发，2007/6/20 第一次认证更改的投资许可证），有权利建筑和开发天年纪塔项目（或者根据每个时段投资者和有权机关决定的名称）地址在河内市，河东郡，揭骄坊，光中路，第 4 号。

8. **“Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư”** là Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Chủ Sở Hữu Khác.

“公寓的业主”是公寓所有权的业主和其他所有者。

9. **“Chủ Sở Hữu Căn Hộ”** là tổ chức, cá nhân sở hữu một hoặc nhiều Căn Hộ trong 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 hoặc tên gọi khác theo quy định của pháp luật (“Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu”) do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành, hoặc (ii) hợp đồng mua bán, 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 Quyền Sở Hữu và các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.;

“公寓业主”是指在公寓楼内拥有一个或多个公寓的组织或个人，根据：（i）土地使用权证书，房子或者其他财产跟着土地或法律规定的其他名称（“所有权证书”）由国家有权机关颁发，或（ii）符合法律规定购买和销售合同，转让，捐赠和继承文件，在公寓还没收到所有权证书或其他根据法律规定的情况下。

10. **“Chủ Sở Hữu Khác”** là chủ sở hữu hợp pháp đối với một phần diện tích, hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong Nhà Chung Cư mà không phải là Chủ Sở Hữu Căn Hộ.

“其他所有权者”是指公寓楼内的区域，设备系统和技术基础系统的合法所有者，而不是公寓所有者。

11. “**Công Ty Quản Lý**” hay “**Doanh Nghiệp Quản lý Vận Hành Nhà Chung Cư**” là doanh nghiệp có đủ điều kiện về chức năng và năng lực theo quy định của pháp luật về nhà ở, thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà Chung Cư sau khi Nhà Chung Cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng; Khi chưa tổ chức hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu thì Chủ Đầu Tư có trách nhiệm tổ chức việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư. Trường hợp Nhà Chung Cư có thang máy mà Chủ Đầu Tư không đủ điều kiện về chức năng, năng lực theo quy định tại Khoản 2 Điều 105 của Luật Nhà ở thì phải thuê đơn vị có đủ điều kiện về chức năng, năng lực theo quy định để thực hiện việc quản lý vận hành.

“管理公司”还是“公寓大楼运行管理企业”是指有能力和职能条件根据房地产法律规定的企业，实施管理，运行和开发使用建筑好之后的公寓大楼；当还没举行第一次公寓大楼会议，投资者有责任组织运行公寓大楼。如果公寓有电梯，投资者没有条件或足够职能，能力根据房地产法律第 105 条第 2 款，要委托有足够条件和职能，能力来运行管理。

Sau khi tổ chức hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu, việc lựa chọn đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư được thực hiện theo quy định sau đây:

当举行公寓第一次会议之后，选择运行管理公寓厂商根据如下规定：

a) Trường hợp Nhà Chung Cư không có thang máy thì hội nghị Nhà Chung Cư tự quyết định việc quản lý vận hành theo hình thức tự quản hoặc thuê đơn vị có đủ điều kiện về chức năng, năng lực thực hiện quản lý vận hành;

如果公寓大楼没有电梯，第一次公寓会议会决定自己管理还是委托足够职能能力条件单位来实施运行管理。

b) Trường hợp Nhà Chung Cư có thang máy mà Chủ Đầu Tư có đủ điều kiện về chức năng, năng lực theo quy định tại Khoản 2 Điều 105 của Luật Nhà ở và có nhu cầu tham gia quản lý vận hành thì Ban quản trị Nhà Chung Cư và Chủ Đầu Tư thương thảo để Chủ Đầu Tư tiếp tục ký hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư;

如果公寓大楼有电梯，投资者有足够职能能力条件根据房地产法律第 105 条第 2 款规并有需求参加运行管理公寓大楼，公寓大楼管理委员会和投资者会商量让投资者继续签署服务管理运行公寓大楼的合同。

c) Trường hợp Nhà Chung Cư có thang máy mà Chủ Đầu Tư không có chức năng, năng lực hoặc có đủ chức năng, năng lực theo quy định tại Khoản 2 Điều 105 của Luật Nhà ở nhưng không tham gia quản lý vận hành hoặc Chủ Đầu Tư tham gia quản lý vận hành nhưng không đáp ứng được các yêu cầu theo thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ thì hội nghị Nhà Chung Cư quyết định lựa chọn đơn vị khác có đủ điều kiện về chức năng, năng lực theo quy định để thực hiện quản lý vận hành..

如果公寓有电梯而投资者没有足够职能能力根据房地产法律第 105 条第 2 款规定或有足够职能能力但是不参加运行管理公寓大楼或者投资者参加运行管理但是没有达到服务合同的协商条款要求，公寓会议委员会则会 决定选别其他有足够职能能力条件来运行管理。



12. **“Dự Án”** là dự án TÒA THÁP THIÊN NIÊN KỶ (tên tiếng Anh: HA TAY MILLENNIUM) tọa lạc tại địa chỉ: Số 4, đường Quang Trung, phường Yên Kiêu, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.

“项目”是天年塔项目（英文名称：HA TAY MILLENNIUM），地址在：河内市，河东郡，揭骄坊，光中路，第4号。

13. **“Đại Diện Chủ Sở Hữu”** là người đại diện của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư theo các văn bản ủy quyền hợp pháp.

“所有者代表”是公寓所有者代表根据合法委托书。

14. **“Hội Nghị Nhà Chung Cư”** là hội nghị có sự tham gia của các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư (tham gia trực tiếp hoặc ủy quyền hợp lệ cho người khác tham gia) được triệu tập và tổ chức theo quy định tại Nội Quy và quy định của pháp luật.

“公寓大楼会议”是公寓各位所有者参加的会议（直接参加或者合理委托给别人参加）召集和举行根据法律规定和内规。

15. **“Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý”** là hợp đồng được ký kết giữa (i) Ban Quản Trị với Công Ty Quản Lý hoặc Chủ Đầu Tư; hoặc (ii) giữa Chủ Đầu Tư với Công Ty Quản Lý trước thời điểm Ban Quản Trị được thành lập cho việc cung cấp dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo quy định tại Nội Quy này.

“管理服务合同”是（i）管理委员会和管理公司或投资者之间签署的合同或（ii）投资者和管理公司之间在管理委员会成立之前关于提供管理运行服务根据本规定之间签署的合同。

16. **“Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ”** là hợp đồng mua bán Căn Hộ theo đó Chủ Đầu Tư đồng ý bán Căn Hộ cho Chủ Sở Hữu Căn Hộ (bao gồm trường hợp Chủ Sở Hữu Căn Hộ là bên mua lại, nhận thừa kế quyền mua từ bên khác).

“公寓销售合同”是公寓买卖合同，根据这样投资者同意卖公寓给公寓的所有者（包括所有者是重新收购或继承从另一方）

17. **“Khu Căn Hộ”** là tập hợp những Căn Hộ thuộc Nhà Chung Cư do Chủ Đầu Tư đầu tư, thiết kế và xây dựng.

“公寓区域”是集中各公寓由投资者投资设计和建筑

18. **“Khu Văn Phòng, Dịch Vụ, Thương Mại”** là phần diện tích còn lại trong Nhà Chung Cư không bao gồm Khu Căn Hộ và Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của (1) Khu Căn Hộ; (2) Nhà Chung Cư và (3) Dự Án.

“办公室，服务和商务区域”是公寓大楼剩下的区域面积，不包括公寓区域和各区域面积和设备归属（1）公寓区域；（2）公寓和（3）项目的共同所有的。

19. **“Khu Vực Sở Hữu Riêng”** là Khu Vực Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Khu Vực Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu Khác. Khu Vực Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu Căn Hộ là phần diện tích riêng bên trong Căn Hộ, bao gồm cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn Hộ, hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ, được xác định cụ thể theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ ký kết giữa từng Chủ Sở Hữu Căn Hộ với Chủ Đầu Tư.

Khu Vực Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu Khác là phần diện tích, công trình và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật thuộc sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu Khác.

“私所有区域”是公寓所有者或其他所有者的私人所有区域。公寓所有者的私所有区域是公寓里面的区域面积，包括阳台区域面积，公寓使用的设备系统，明确在投资者和公寓的所有者之间签署的买卖公寓合同。其他所有者的私所有区域是其他所有者的设备系统和工程，面积。

20. **“Nhà Chung Cư”** là các tòa nhà chung cư thuộc Dự Án bao gồm Căn Hộ, diện tích kinh doanh thương mại, dịch vụ và văn phòng thuộc sở hữu riêng và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) thuộc Dự án Tòa tháp Thiên niên kỷ (HaTay Millennium) được xây dựng tại địa điểm: Số 4 đường Quang Trung, phường Yết Kiêu, quận Hà Đông Thành Phố Hà Nội do Bên Bán làm chủ đầu tư;

“公寓大楼”是项目的各公寓大楼包括公寓，私人所有商务服务，办公室区域和共同使用工程，也包括园区（若有）属于天年纪塔项目(HaTay Millennium)在河内市，河东郡，揭骄坊，光中路，第4号建筑，由卖方是投资者。

21. **“Người Sử Dụng Nhà Chung Cư”** là Chủ Sở Hữu Căn Hộ đang trực tiếp sử dụng Nhà Chung Cư hoặc tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng hợp pháp Căn Hộ, phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư thông qua hình thức thuê, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý sử dụng hoặc sử dụng theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

“公寓使用者”是公寓所有者直接使用公寓或组织，用户，个人在合法使用公寓，公寓里面的其他区域通过根据国家有权机关的决定给租赁，借用，停留，授权管理，使用。

22. **“Bản Nội Quy” hoặc “Nội Quy”** là bản nội quy về việc quản lý, sử dụng và vận hành Nhà Chung Cư này và tất cả các phụ lục, các văn bản đính kèm, và các sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm.

“内规书”或“内规”是关于管理，使用，运行本公寓大楼的规定和所以合同附录，附件文件和每个阶段修改，补充的文件。

23. **“Phí Quản Lý”** là các khoản chi phí phải trả cho Công Ty Quản Lý hàng tháng để quản lý vận hành Nhà Chung Cư được quy định trong Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý;

“管理费”是每个月需要付给管理公司为了运行管理本公寓大楼，规定在管理服务合同里面。

24. **“Kinh Phí Bảo Trì” hay “Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung cư”** là khoản tiền 2% mà các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư có nghĩa vụ phải đóng góp đối với phần sở hữu riêng của mình để phục vụ cho việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư;

“保修费用”或“公寓大楼所有的公用区域保修费用”是公寓所有者需要对于自己所有区域进行支付2%为了进行公用区域保修。

25. **“Quy Chế Nhà Chung Cư”** là Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư đính kèm theo Thông tư 02/2016/TT-BXD do Bộ Xây dựng ban hành ngày 15/02/2016 và các văn bản sửa đổi, bổ sung từng thời điểm.

“公寓大楼规章”是管理，使用公寓的规章，附属建筑部在 2016/02/15 颁发编号为 02/2016/TT-BXD 的通知和每个时段修改补充的文件。

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

“不可抗力事件”是客观发生事件而是本合同双方或一方没法猜测并且虽然已经适用各种需要办法和允许能力也不能克服为了执行合同条款义务。各种不可抗力事件具体描写在买卖公寓合同的第 14 条收到双方协商达成。

27. **“UBND cấp phường”** là Ủy ban nhân dân cấp xã, phường, thị trấn nơi có Nhà Chung Cư, cụm Nhà Chung Cư.

“坊级人民委员会”是公寓大楼，公寓大楼群所在的坊，社级的人民委员会。

## PHẦN II

### CÁC NỘI DUNG CỦA NỘI QUY

#### 第二部分：内规的内容

#### Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng

##### 第一条：适用的对象和范围

1.1. Bản Nội Quy này quy định các nội dung về quản lý, sử dụng và vận hành Nhà Chung Cư Tòa tháp Thiên niên kỷ - HATAY MILLENNIUM được áp dụng đối với Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư, Chủ Đầu Tư, Công Ty Quản Lý, Ban Quản Trị và các cá nhân, tổ chức khác liên quan đến quản lý sử dụng Nhà Chung Cư này.

本规定规范了使用，管理和运行天年纪塔公寓-HATAY MILLENNIUM，适用于公寓所有者，使用公寓者，投资者，管理公司，管理委员会和个人，本公寓大楼使用管理相关组织。

1.2. Tất cả các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư đều đã được cung cấp bản sao của Nội Quy như là một Phụ Lục đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ hoặc Hợp Đồng Mua Bán phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư. Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư có nghĩa vụ tôn trọng, tuân thủ nghiêm túc, thực hiện đúng và yêu cầu những Người Sử Dụng Nhà Chung Cư sẽ tôn trọng, tuân thủ nghiêm túc, và thực hiện đúng Quy Chế Nhà Chung Cư và Nội Quy này. Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, tự mình hoặc qua những Người Sử Dụng Nhà Chung Cư, phải kịp thời khắc phục những vi phạm về Nội Quy mà mình chịu trách nhiệm trong vòng... ngày kể từ ngày Ban Quản Trị hoặc Công Ty Quản Lý có thông báo về (các) vi phạm đó. Trong mọi trường hợp, Chủ Đầu Tư không chịu trách nhiệm về việc: (i) không được cung cấp Bản Nội Quy; hoặc (ii) không chịu sự ràng buộc của Bản Nội Quy nếu Bản Nội Quy đã được cung cấp theo quy định tại Điều này và Bản Nội Quy đã được niêm yết công khai tại Nhà Chung Cư.

本规定复印版已经提供给公寓所有者，作为公寓买卖合同或公寓大楼里面其他区域买卖合同的一部分。公寓所有者有义务尊重，严格实施并且要求公寓使用者也要尊重，严格遵守和实施公寓规章和本规定。公寓所有者要自己或通过公寓使用者在。。。天内从管理公司或管理委员会提出来违反规定通知的日期起进行克服自己要负责的违反规定行为。在每个情况下，投资者不负责关于：（i）没有收到本固定；或（ii）根据这条已提供本规定但是不受本规定限制和公开贴在公寓大楼的。

1.3. Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, tự mình hoặc qua những Người Sử Dụng Nhà Chung Cư, trong mọi trường hợp không có ngoại lệ, phải tôn trọng, tuân thủ nghiêm chỉnh và thực hiện đúng Bản Nội Quy này, các phụ lục kèm theo và các văn bản sửa đổi, bổ sung bởi Hội nghị nhà chung cư tùy từng thời điểm (nếu có).

公寓所有者自己或通过公寓使用者在所有情况下没有列外要尊重，严格遵守和实施本规定，公寓会议每个时段的附件附录和修改，补充文件（若有）。

1.4. Nội Quy này cũng sẽ được áp dụng để giải quyết các tranh chấp phát sinh liên quan tới việc quản lý, sử dụng Khu Căn Hộ. Trong trường hợp có mâu thuẫn giữa Nội Quy này và Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ ký kết giữa Chủ Đầu Tư và Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, thì các Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ sẽ được ưu tiên sử dụng để giải quyết tranh chấp hoặc mâu thuẫn giữa Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Chủ Đầu Tư.

本守则还将用于解决因管理和使用公寓而产生的纠纷。如果本规定和公寓业主与投资者签订公寓销售合同发生冲突，公寓销售合同会优先使用来解决业主和投资者之间发生的纠纷和冲突。

1.5. Đối với những vấn đề Nội Quy này không quy định thì tuân theo quy định của Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ, các văn bản riêng biệt ký kết giữa Chủ Đầu Tư và Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và các văn bản pháp luật có liên quan.

如果本规定没有规定到的问题会根据公寓销售合同，投资者和公寓所有者之间签订的法律相关文件来执行。

## **Điều 2. Quy định đối với chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào nhà chung cư**

**第二条。对于公寓所有者，使用者，暂住者，进出公寓客人的规定。**

1. Chủ sở hữu nhà chung cư phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy này.

公寓所有者要严格遵守由于建筑部颁发关于管理使用公寓的规章和本规定。

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

客人进出公寓大楼需要在前台或保卫室登记和提出身份证并且要遵守前台或保卫的指导。在必要情况下前台或保卫可以留客人身份证为了治安控制，公寓安全控制。进出办公室，服务，商务区域不用登记和提供身份证查询。

3. Người đến tạm trú tại căn hộ phải đăng ký danh sách với quây lễ tân hoặc tại tổ bảo vệ và có trách nhiệm đăng ký tạm trú tại cơ quan công an phường sở tại theo quy định.

暂住者需要在前台或保卫室登记并且有责任按照规定向坊级公安登记暂住。

4. Người sử dụng căn hộ, người tạm trú phải chịu trách nhiệm trước pháp Luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư và Bản nội quy này.

公寓使用者和暂住者需要在法律对于违反公寓使用管理规章和本规定的行为负责任。

5. Các quy định áp dụng đối với nhân viên làm việc tại khu vực văn phòng dịch vụ, thương mại: (Nội dung cụ thể do Chủ đầu tư; Hội nghị nhà chung cư quy định thêm).

对于在办公室，服务，商务区域工作人员的规定：（具体内容由投资者；公寓会议规定）

### **Điều 3. Các hành vi bị nghiêm cấm trong việc quản lý, sử dụng nhà chung cư**

#### **第三条。公寓使用，管理被禁止的行为**

1. Các hành vi bị nghiêm cấm trong quản lý, sử dụng nhà chung:

公寓使用，管理被禁止的行为：

a) Sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung không đúng quy định của Luật Nhà ở, Nghị định 99/2015/NĐ-CP và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.

不按照房地产法律规定，编号为 99/2015/NĐ-CP 的议定和建筑部颁发的管理使用公寓规章使用运行费用和公用区域保修费用。

b) Gây thấm, dột; gây tiếng ồn quá mức quy định của pháp luật hoặc xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư.

导致渗漏和泄漏 造成噪声超越法律规定的水平或者不按照环保法律规定或公寓使用，管理规章规定的排放垃圾，废水，废气，有害物质

c) Chăn, thả gia súc, gia cầm trong khu vực nhà chung cư.

公寓区域内放牲畜和家禽。

d) Sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.

公寓外面没有根据设计建筑进行刷漆和配装。

e) Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư; tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích không phải để ở trong nhà chung cư có mục đích hỗn hợp so với thiết kế đã được phê duyệt hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

任意更改公用所有区域的功能和目的，任意更改不在公寓里面的区域的功能和目的而跟设计收到批准或收到有权机关确认批准有关联混合使用目的。

f) Cấm kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa sau đây trong phần diện tích dùng để kinh doanh của nhà chung cư:

禁止在公寓大楼经营区域经营如下行业，货物：

- Vật liệu gây cháy nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy;

根据消防法律，引起火灾和爆炸的物质以及对公寓使用者的生命和财产造成危险的职业；

- Kinh doanh vũ trường; sửa chữa xe có động cơ; giết mổ gia súc; các hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.  
舞厅经营, 机动车维修, 牲畜屠宰, 其他根据环境法律规定的造成污染行业服务经营。
- g) Trường hợp kinh doanh dịch vụ nhà hàng, karaoke, quán bar thì phải bảo đảm cách âm, tuân thủ yêu cầu về phòng, chống cháy nổ, có nơi thoát hiểm và chấp hành các điều kiện kinh doanh khác theo quy định của pháp luật.  
如果经营餐厅, 卡拉 OK, 酒吧要确保隔音, 遵守消防法律规定, 有安全出口和遵守法律相关规定。
- h) Xâm phạm quyền sở hữu nhà ở của Nhà nước, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân.  
侵犯国家, 组织, 家庭和个人的房地产所有权。
- i) Cản trở việc thực hiện trách nhiệm quản lý nhà nước về nhà ở, việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ về sở hữu, sử dụng và giao dịch về nhà ở của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân.  
妨碍国家机关实施关于房地产管理责任, 所有权的义务和权利, 个人, 组织, 家庭的房地产交易, 使用。
- j) Quyết định chủ trương đầu tư dự án hoặc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng nhà ở không theo quy hoạch xây dựng, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt.  
决定投资项目或批准建筑项目没有根据批准过的房地产开发计划, 建筑规划。
- k) Xây dựng nhà ở trên đất không phải là đất ở; xây dựng không đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn diện tích đối với từng loại nhà ở mà Nhà nước có quy định về tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn diện tích nhà ở. Áp dụng cách tính sai diện tích sử dụng nhà ở đã được luật quy định trong hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua nhà ở.  
建造房屋在不是住宅用地的土地上; 没有根据国家有规定关于设计标准, 房地产面积标准进行建筑。在买卖房地产合同, 房地产租出合同没有根据法律规定进行计算使用面积。
- l) Chiếm dụng diện tích nhà ở trái pháp luật; lấn chiếm không gian và các phần thuộc sở hữu chung hoặc của các chủ sở hữu khác dưới mọi hình thức; tự ý thay đổi kết cấu chịu lực hoặc thay đổi thiết kế phần sở hữu riêng trong nhà chung cư.  
占用非法住宅面积; 在任何形式下侵占其他所有者的空间和共同所有的部分; 任意更改公寓的受力结果或公寓设计。
- m) Sử dụng phần diện tích và các trang thiết bị thuộc quyền sở hữu, sử dụng chung vào sử dụng riêng; sử dụng sai mục đích phần diện tích thuộc sở hữu chung hoặc phần diện tích làm dịch vụ trong nhà chung cư hỗn hợp so với quyết định chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở và nội dung dự án đã được phê duyệt, trừ trường hợp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng.  
使用共同所有的区域面积和设备系统为私人目的; 滥用公共区域面积或公寓大楼的混合服务区域没有根据已批准项目内容和建筑主张决定, 除非收到有权国家机关批准允许改变使用目的。
- n) Sử dụng sai mục đích nguồn vốn huy động hoặc tiền mua nhà ở trả trước cho phát triển nhà ở.  
滥用挥动资金或开发房地产提前预付资金。
- o) Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở ủy quyền hoặc giao cho bên tham gia hợp tác đầu tư, liên doanh, liên kết, hợp tác kinh doanh, góp vốn hoặc tổ chức, cá nhân khác thực hiện ký

hợp đồng cho thuê, thuê mua, mua bán nhà ở, hợp đồng đặt cọc các giao dịch về nhà ở hoặc kinh doanh quyền sử dụng đất trong dự án.

房屋建筑的投资者委托或交接给参加合作投资者, 联营、联结, 商业合作, 合资者或其他组织、个人实施签订租出合同, 房屋买卖, 定金合同关于项目里面的使用房屋或房地产使用权经营。

- p) Thực hiện các giao dịch mua bán, chuyển nhượng hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua, tặng cho, đổi, thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở không đúng quy định của Luật này.

没有根据该法律规定实施买卖, 转让买卖合同, 租出, 捐赠, 兑换, 继承, 抵押, 出资, 出借, 出租, 委托房屋管理权的交易。

- q) Cải tạo, coi nói, phá dỡ nhà ở đang thuê, thuê mua, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý mà không được chủ sở hữu đồng ý.

未经业主同意情况下进行翻新, 扩建, 拆除租出、借用, 授权管理的房屋。

- r) Sử dụng căn hộ chung cư vào mục đích không phải để ở; sử dụng phần diện tích được kinh doanh trong nhà chung cư theo dự án được phê duyệt vào mục đích kinh doanh vật liệu gây cháy, nổ, kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm môi trường, tiếng ồn hoặc các hoạt động khác làm ảnh hưởng đến cuộc sống của các hộ gia đình, cá nhân trong nhà chung cư theo quy định của Chính phủ.

使用公寓为不是住处的目的; 使用经批准为经营区域的面积进行经营易燃易爆货物, 污染环境服务行业, 造成噪音或其他活动影响在公寓大楼里面的其他用户和个人。

- s) Sử dụng nhà ở riêng lẻ vào mục đích kinh doanh vật liệu gây cháy, nổ, kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm môi trường, tiếng ồn, ảnh hưởng đến trật tự an toàn xã hội, sinh hoạt của khu dân cư mà không tuân thủ các quy định của luật về điều kiện kinh doanh.

使用私人公寓为经营易燃易爆物料, 经营污染环境服务行业, 造成噪音, 影响社会安全治安, 居民的生活而不遵守经营法律的规定。

- t) Báo cáo, cung cấp thông tin về nhà ở không chính xác, không trung thực, không đúng quy định hoặc không đúng yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; phá hoại, làm sai lệch thông tin trong cơ sở dữ liệu về nhà ở do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý.

报告, 提供有关房屋的信息不准确, 不真实, 不符合规定或不符合有权国家机关的要求; 破坏和伪造由有权国家机关管理的住房数据库中的信息。

2. Các hành vi khác gây ảnh hưởng không tốt đến cộng đồng và người sử dụng nhà chung cư do hội nghị nhà chung cư xem xét, quyết định.

其他行为影响不好到公寓大楼用户和使用者由公寓会议委员会考虑, 决定。

#### **Điều 4. Quy định về việc sử dụng phần sở hữu chung của nhà chung cư**

##### **第 4 条。公寓大楼共同所有使用规定**

1. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng.

根据正确的目的, 功能, 设计进行使用电梯和共用设备系统。

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

不能破损或有违反公寓大楼的共同财产的行为。

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

遵守规定进行停车，放车在制定区域。

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

根据房地产法律进行使用共同社区为正确的目的和功能。

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

遵守公寓大楼的消防和安全规定。

6. Các quy định khác: (do Hội nghị nhà chung cư quy định thêm).

其他规定（由公寓大楼会议详细规定）。

### **Điều 5. Quy định về việc sửa chữa các hư hỏng, thay đổi hoặc lắp đặt thêm trong căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng**

**第 5 条。规定关于损坏维修，变更或安装公寓里面，私人所有面积的事宜。**

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

如果公寓或其他私人所有区域面积损坏，所有者有权维修，更换但是不能破损共同所有的区域和不能影响其他所有者。

2. Trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thiết bị thêm thì phải bảo đảm không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của nhà chung cư.

在更换，修理或安装附加设备的情况下，必须确保不会改变，变形或损不公的结句。

3. Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung gắn liền với căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng thì việc thay thế, sửa chữa phải được thực hiện theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành nhưng không được làm ảnh hưởng đến phần sở hữu riêng của chủ sở hữu khác. Chủ sở hữu phải thông báo cho Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành để kịp thời sửa chữa, thay thế khi có hư hỏng và phải tạo Điều kiện thuận lợi cho đơn vị thi công khi sửa chữa các hư hỏng này.

如果共同所有的设备系统损坏，跟公寓有关联的使用，私所有的其他区域面积则更换，维修要根据建筑部颁发关于公寓使用管理规章的规定但是不能影响到其他私所有区域的面积。所有者要通知管理委员会，运行管理单位及时维修，更换损坏部分并且支持施工单位维修损坏部分。

4. Trường hợp nhà chung cư có khu văn phòng, dịch vụ, thương mại mà có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sử dụng chung của nhà chung cư thì chủ sở hữu khu chức năng này phải thực hiện sửa chữa, thay thế theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.

如果办公室，服务，商务区域有公寓共同使用的设备损坏则该区域的所有者要进行维修，更换根据建筑部颁发的公寓使用管理规章的规定。

5. Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong nhà chung cư hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 8 giờ sáng tới 18 giờ chiều hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của nhà chung cư.

如果需要运输公寓里面的设备，用具或者运输维修损坏的物料要通报给管理委员会，运行管理单位并且只能在早上 8 点到下午 18 点之间时间操作避免影响到公寓大楼的生活。

6. Các quy định khác: (do Hội nghị nhà chung cư quy định thêm).



其他规定（由公寓会议详细规定）

## **Điều 6. Quy định về việc xử lý khi có sự cố của nhà chung cư**

### **第六条。公寓发生事故处理规定**

1. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong nhà chung cư thì chủ sở hữu, người sử dụng phải thông báo ngay cho Ban quản trị, đơn vị quản lý nhà chung cư để xử lý.

当遇到可能导致生命危险和公寓里面财产安全的事故时候则所有者，使用者要马上通报给管理委员会，公寓运行管理单位来处理。。

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

.如果发生紧急事故，必须从公寓大楼撤离人员，必须遵守扬声器或逃生招牌上的指示或保卫，有权国家机关的指导进行移转人员到安全地方。

## **Điều 7. Quy định về việc công khai thông tin của nhà chung cư**

### **第七条。公寓信息公开规定**

1. Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của nhà chung cư.

管理委员会，运行管理公寓单位需要把有关公寓大楼的管理，使用信息贴在白板或使用其他方式通报给大家。

2. Các nội quy về phòng cháy, chữa cháy phải được gắn đúng nơi quy định; nội quy sử dụng thang máy phải được gắn đúng nơi quy định để đảm bảo việc sử dụng được an toàn, thuận tiện.

消防规定，灭火器使用规定要在制定位置张贴；电梯使用规定要在制定规定张贴为了确保安全，顺便使用。

## **Điều 8. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư**

### **第八条。公寓使用者，所有者的权利和义务**

1. Yêu cầu Ban quản trị và đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư.

要求管理委员会和公寓运行管理单位提供有关公寓使用，管理的内容和规定。

2. Chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm đóng bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của pháp Luật.

公寓所有者有责任要遵守法律规定进行支付消防保险。

3. Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Bản nội quy này và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.

严格遵守本规定的内容和建筑部颁发关于公寓使用管理规章。

4. Đóng đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo quy định của pháp Luật và theo thỏa thuận với các nhà cung cấp dịch vụ.

根据法律规定和与服务单位协商好的按时支付运行管理费用和其他费用。

## **Điều 9. Xử lý các hành vi vi phạm**

### **第九条。违反行为处罚**

1. Thành viên Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào nhà chung cư nếu có hành vi vi phạm các quy định của Bản nội quy này hoặc vi phạm quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý theo quy định của pháp Luật và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.

管理委员会, 运行管理单位人员, 所有者, 使用者, 暂住者, 进出公寓大楼客人若有违反本规定或建筑部颁发的管理使用公寓规章的行为则按照违反程度会根据法律规定处理并要赔偿自己违反行为造成损失。

2. Thành viên Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, chủ sở hữu, người sử dụng phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

管理委员会, 公寓运行管理单位成员, 所有者, 使用者要严格遵守执行有权国家机关处理违反行为的决定。

### PHỤ LỤC 3

#### 第三附录

(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số: ...../HĐMB – HATAY MILLENNIUM  
附上销售公寓编号为: ...../HĐMB – HATAY MILLENNIUM 的合同)

### MẪU ĐỀ NGHỊ THANH TOÁN

#### 付款申请表格

*Kính gửi 敬至:*.....

Quý Công Ty/Ông/ Bà 贵司/先生/女士:.....

Địa chỉ liên hệ 联系地址: .....

Điện thoại liên hệ 联络电话: .....

Căn cứ vào Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số [mã căn]/HĐMB - ..... được ký giữa  
CÔNG TY TSQ VIỆT NAM (“Bên Bán”) và Bên Mua vào ngày..... tháng.....năm.....  
 (“Hợp Đồng”), chúng tôi đề nghị Quý Công Ty/ Ông/ Bà thanh toán số tiền  
đợt.....theo quy định tại Hợp Đồng, với chi tiết cụ thể như sau:

根据双方是越南 TSQ 公司 (“卖方”) 与买方之间在。。。年。。。月。。。日签订的  
公寓销售合同【公寓代码】/HĐMB - ..... (“合同”)，我们要求贵司/先  
生/女士根据合同规定进行支付第。。。期，具体如下：

#### 1. Số tiền phải trả và thời hạn thanh toán

##### 应付金额和付款时限

Số tiền là: .....VND

金额: ..... 越南盾

(bằng chữ 书写:.....)

Thời hạn thanh toán: đến hết ngày.....

付款时限: 到..... 为止

Trường hợp Quý Công Ty/ Ông/ Bà chậm thanh toán theo thời hạn được đề cập tại thông  
báo này của chúng tôi phù hợp với tiến độ quy định tại Hợp Đồng, Quý Công Ty/ Ông/  
Bà phải trả lãi suất cho khoản chậm thanh toán theo đúng quy định tại Hợp Đồng.

如果贵公司先生/女士根据合同规定的符合进度和本通知所提到的时间延迟付款，贵公司先生/女士必须支付延迟金额的利息。

#### 1. Hình thức thanh toán:

##### 付款方式

Quý Công Ty/Ông/Bà có thể trả tiền mặt tại phòng kế toán địa chỉ: ...hoặc chuyển khoản vào tài khoản sau đây:

贵司/先生/女士可以在。。。。地址的会计室进行现金支付或转账到如下账号:

- Tài khoản ngân hàng số 银行账号: .....
- Chủ tài khoản 账号名称: .....
- Tại:.....Nội dung thanh toán: .... trả tiền đợt thanh toán thứ ....., theo Hợp Đồng số [mã căn]/HĐMB -.....ký ngày  
在。。。。付款内容: 第。。期根据合同编号为【公寓代码】/HĐMB -  
.....在。。日期签订付款。

## 2. Lưu ý quan trọng

### 重要注意事项

Chúng tôi xin lưu ý rằng Quý Công Ty/Ông/Bà có trách nhiệm thanh toán đúng và đủ số tiền và đúng đúng thời hạn thanh toán quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng Mua Bán đã ký và thông báo này chỉ có giá trị nhắc nhở Quý Công ty/Ông/Bà về thời hạn thanh toán đã thỏa thuận tại Hợp Đồng Mua bán. Nếu Quý Công ty/Ông/Bà thanh toán sau thời hạn trên, chúng tôi có quyền yêu cầu Quý Công Ty/Ông/Bà trả tiền lãi quá hạn và có các quyền khác theo quy định của Hợp Đồng.

请贵司/先生/女士有责任按照已签订销售合同第三条规定进行按时付款给我们, 本通知只是提醒贵司/先生/女士根据签订合同的付款时间。如果贵司/先生/女士没有按照日期进行付款, 我们有权利要求贵司/先生/女士付延迟付款的利息和根据合同的规定执行其他条款。

Trân trọng cảm ơn.

非常感谢。

TP. Hà Nội, ngày.....tháng.....năm.....

河内市, 日 月 年

CÔNG TY TSQ VIỆT NAM

越南 TSQ 公司

## PHỤ LỤC 4

### 第四附录

(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số:...../HĐMB – HATAY MILLENNIUM

附上销售公寓编号为: :...../HĐMB – HATAY MILLENNIUM 的合同)

### MẪU THÔNG BÁO BÀN GIAO CĂN HỘ

#### 公寓交接通知书表格

*Kính gửi* 敬至:.....

Quý Công Ty/Ông/ Bà 贵司/先生/女士: .....

Địa chỉ liên hệ 联系地址: .....

Điện thoại liên hệ 联系电话: .....

Căn cứ vào 根据:

- Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số [mã căn]/HĐMB - ..... được ký giữa Công Ty TSQ Việt Nam (“Bên Bán”) và Bên Mua vào ngày... tháng ... năm... (“Hợp Đồng”),

双方是越南 TSQ 公司 (“卖方”) 与买方之间在日 月 年 (“合同”) 签订公寓销售合同编号【公寓代码】//HĐMB -。。。

Thông báo của Nhà thầu thi công và đơn vị tư vấn giám sát về việc hoàn thành Căn Hộ đưa vào sử dụng

公寓完成投入使用监督咨询单位和施工单位的通知。

- Chúng tôi xin thông báo đến Quý Công Ty/Ông/Bà rằng đến nay chúng tôi đã hoàn thành việc xây dựng Căn Hộ [mã căn] phù hợp với quy định của Hợp Đồng đã ký. Chúng tôi trân trọng kính mời Quý Công ty/ Ông/ Bà có mặt trong khoảng thời gian từ ... đến ... ngày ... tại thửa đất có địa chỉ tại: Số 4 đường Quang Trung, phường Yết Kiêu, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội để làm thủ tục nhận bàn giao Căn Hộ.

我们想向贵司/先生/女士通报是我们已经符合签订合同规定完成建筑公寓【公寓代码】。我们尊敬请贵司/先生/女士在 到 日期之间到河内市，河东郡，揭骄坊，光中路，第四号办理交接公寓手续。

#### 1. Số tiền thanh toán

##### 付款金额

Căn cứ vào quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng, Công ty/ Ông/ Bà có nghĩa vụ thanh toán số tiền là:.....VNĐ (bằng chữ:.....).Trong đó:

根据合同第三条规定，贵司/先生/女士有义务支付金额为： 越盾（大写： ）其中：

- 1) ..... đồng: là khoản tiền phải trả đến hạn của tổng Giá Bán Căn Hộ.  
越盾: 是公寓销售总金额到期要付款的金额
- 2) ..... Đồng: là Phí quản lý hàng tháng cho tháng đầu tiên.  
越盾: 是首月管理费的金额
- 3) ..... đồng: là kinh phí bảo trì các công trình tiện ích chung.  
越盾: 是公共工程保修费用的金额
- 4) ..... đồng: là thuế GTGT.  
越盾: 是增值税的金额
- 5) ..... đồng: là khoản Phí và Lệ phí (nếu xác định được).  
越盾: 是费用和收费 (如果能确定) 的金额
- 6) ..... đồng: là khoản tiền khác (nếu có).  
越盾: 其他费用的金额 (若有)
- 7) ..... đồng: là các khoản Bên Mua được khấu trừ.  
越盾: 是买方收到扣除的金额

## 2. Thời hạn thanh toán:

### 付款时限:

Thời hạn thanh toán: đến hết ngày.....

付款时限: 到 日为止

Trường hợp Quý Công Ty/ Ông/ Bà chậm thanh toán theo thời hạn được đề cập tại thông báo này của chúng tôi theo tiến độ quy định tại Hợp Đồng, Quý Công Ty/ Ông/ Bà phải trả lãi suất cho khoản chậm thanh toán theo đúng quy định tại Hợp Đồng.

当贵司/先生/女士没有根据合同的符合进度和本通知时限进行付款的情况下贵司/先生/女士要根据合同规定进行付延迟付款金额的利息。

## 3. Hình thức thanh toán:

### 付款方式:

Quý Công Ty/Ông/Bà có thể trả tiền mặt tại phòng kế toán địa chỉ: ...hoặc chuyển khoản vào tài khoản sau đây:

贵司/先生/女士可以在。。。地址的会计室进行现金支付或转账到如下账号:

- Tài khoản ngân hàng số 银行账号: .....
- Chủ tài khoản 账号名称: .....
- Tại:.....Nội dung thanh toán: .... trả tiền đợt thanh toán thứ ....., theo Hợp Đồng số [mã căn]/HĐMB -.....ký ngày

在。。。。付款内容: 第。。。期根据合同编号为【公寓代码】/HĐMB - .....在。。。日期签订付款。

Lưu ý quan trọng

## 重要注意事项

Chúng tôi xin lưu ý rằng Quý Công Ty/Ông/Bà có trách nhiệm nhận bàn giao Căn Hộ, thanh toán đúng và đủ số tiền và đúng thời hạn thanh toán theo thông báo này. Nếu Quý Công Ty/Ông/Bà thanh toán sau thời hạn trên, chúng tôi có quyền yêu cầu Quý Công Ty/Ông/Bà trả tiền lãi quá hạn và có các quyền khác theo quy định của Hợp Đồng.

của Hợp Đồng.

请贵司/先生/女士有责任按照已签订销售合同第三条规定进行按时付款给我们，本通知只是提醒贵司/先生/女士根据签订合同的付款时间。如果贵司/先生/女士没有按照日期进行付款，我们有权利要求贵司/先生/女士付延迟付款的利息和根据合同的规定执行其他条款。

Trân trọng cảm ơn.

非常感谢。

TP. Hà Nội, ngày.....tháng.....năm.....

河内市, 日 月 年

CÔNG TY TSQ VIỆT NAM

越南 TSQ 公司

*Ghi chú: Mẫu thông báo bàn giao căn hộ trên đây có thể được Bên Bán thay đổi vào từng thời điểm cho phù hợp với thực tế tại thời điểm Bên Bán gửi thông báo Bàn giao Căn hộ trên cơ sở phù hợp với quy định của Hợp Đồng và pháp luật.*

备注：上述公寓交接通知书表格可以由卖方根据卖方实际交接公寓时间来进行调整符合合同和法律规定的基礎上

## PHỤ LỤC 5

### 第五附录

(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số:...../HĐMB – HATAY MILLENNIUM

附上销售公寓编号为: :...../HĐMB – HATAY MILLENNIUM 的合同))

### MẪU BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN HỘ

#### 公寓交接记录表格

Căn cứ vào Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số [mã căn]/HĐMB -..... được ký giữa Công Ty ... (“Bên Bán”) và Bên Mua vào ngày..... tháng.....năm.....(“Hợp Đồng”)

根据双方为公司。。。 (“卖方”) 和买方之间在 日 月 年 (“合同”) 签订的公寓销售合同编号为【公寓代码】/HĐMB -.....

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

公寓卖方 (以下简称为 “卖方” )

Công Ty :

公司:

- Mã số DN/Giấy chứng nhận ĐKKD :

企业代码/营业执照:

- Trụ sở chính :

公司总部:

- Địa chỉ liên lạc:

联系地址:

- Điện thoại 电话:

Fax 传真:

- Đại diện bởi Ông (Bà)法律代表者:

Chức vụ 职务:

Theo văn bản ủy quyền số [...] ngày [...] của Công Ty

根据公司的委托书编号为【 】日期【 】

Số tài khoản 账号:

- Mã số thuế 税号:

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

公寓买方 (以下简称为 “买方” )

Ông (Bà): [ĐIỀN TÊN BÊN MUA LÀ CÁ NHÂN]

先生 (女士) : 【填写买方为个人】

- Số CMND/hộ chiếu số 护照/身份证号:



- Hộ khẩu thường trú 常住户口:

- Địa chỉ liên hệ 联系地址:

- Điện thoại 电话:

Fax 传真:

Số tài khoản (nếu có) 账号 (若有):

[ĐIỀN TÊN BÊN MUA LÀ TỔ CHỨC] 【填写买方为组织】

Mã số DN/Giấy chứng nhận ĐKKD 企业代码/营业执照:

- Trụ sở chính 公司总部:

- Địa chỉ liên lạc 联系地址:

- Điện thoại 电话:

Fax 传真:

- Đại diện bởi Ông (Bà) 法律代表者:

Chức vụ 职务:

Theo văn bản ủy quyền số [...] ngày [...] của Công Ty

根据公司的委托书编号为【 】日期【 】

Số tài khoản 账号:

- Mã số thuế 税号:

Sau khi kiểm tra Căn Hộ, Bên Bán và Bên Mua đồng ý ký Biên bản này với các điều kiện dưới đây:

检查公寓之后, 卖方和买方同意签订有以下条款的记录表:

**1. Bên Bán đã chuyển giao cho Bên Mua và Bên Mua đã tiếp nhận, quản lý và sử dụng Căn Hộ, chìa khóa Căn Hộ cùng các tài liệu có liên quan đến việc sử dụng Căn Hộ (theo danh mục bàn giao đính kèm).**

卖方已经交接并且买方已接受, 管理, 使用公寓, 公寓的钥匙和使用公寓相关资料 (根据附件的交接项目)

**2. Bên Mua đã kiểm tra Căn Hộ và xác nhận rằng Căn Hộ đã được hoàn thành theo đúng quy định của Hợp Đồng, theo đó:**

买方已经检查公寓并确认公寓已经根据合同规定的进度完成, 所以:

- Diện Tích Thông Thủy Thực Tế của Căn Hộ được các bên đo đạc thống nhất là... m<sup>2</sup>.  
各方测量同意公寓实际面积是。。。平方米
- Diện Tích Thông Thủy thỏa thuận trong Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ là: ... m<sup>2</sup>  
销售公寓合同协商的公寓面积是。。。平方米
- Diện tích chênh lệch giữa Diện Tích Thông Thủy Thực Tế và Diện Tích Thông Thủy thỏa thuận trong Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ (nếu có) là:  
公寓实际面积和合同写的面积相差 (若有) 是:

**3. Bên Bán, theo yêu cầu của Bên Mua, đồng ý sẽ chỉnh sửa, hoàn thiện một số công việc được liệt kê dưới đây (nếu có) trong vòng 15 ngày kể từ ngày ký Biên bản này.**

卖方, 根据买方的要求, 同意从签订本记录日期起在 15 天内会修改, 完善下列项目 (若有)。

.....

4. Bên Mua đồng ý thanh toán cho Bên Bán hoặc đơn vị cung cấp dịch vụ quản lý do Bên bán chỉ định phí quản lý hàng tháng và thanh toán cho các đơn vị cung cấp các chi phí sử dụng các dịch vụ tiện ích khác như điện, nước, truyền hình cáp, vệ tinh (nếu có), viễn thông, thông tin liên lạc và các chi phí liên quan khác (nếu có) theo mức sử dụng thực tế hàng tháng, đóng góp và thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản tiền khác (nếu có) mà đơn vị cung cấp dịch vụ quản lý quy định phù hợp với Bản Nội Quy Nhà Chung Cư.

买方同意向买方或卖方指定提供管理服务单位支付每个月管理费用和支付每个月实际使用的水, 电, 有线电视, 卫星 (若有), 电信和其他相关费用 (若有), 根据公寓规定的符合费用及时和准确支付费用。

5. Bên Mua đồng ý rằng nếu Bên Mua không cư trú lại Căn Hộ sau thời điểm bàn giao Căn Hộ theo Biên bản này, Bên Mua vẫn phải thanh toán phí quản lý hàng tháng theo quy định của đơn vị cung cấp dịch vụ quản lý quy định phù hợp với Bản Nội Quy Nhà Chung Cư tính từ ngày ký Biên bản này.

买方同意是当签订本交接记录之后如果买方不住在公寓, 买方也要支付每个月的费用给服务单位和支付公寓规定的费用, 从签订本记录日期起计算。

Bên Mua cam kết tôn trọng và tuân thủ Bản Nội Quy Nhà Chung Cư trong suốt quá trình sở hữu và sử dụng Căn Hộ.

买方承诺在所有和使用公寓过程当中会尊重和遵守公寓规定。

6. Căn Hộ đã được chính thức chuyển giao cho Bên Mua ngay tại thời điểm Bên Mua ký Biên bản này.

公寓已经在签订本记录日期正式交接给买方。

Biên bản này có hiệu lực kể từ ngày ký và được lập thành năm (05) bản và có giá trị như nhau, một bản giao cho Bên Mua, bốn bản còn lại do Bên Bán lưu giữ để làm thủ tục nộp thuế, lệ phí trước bạ, làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

本记录会在签订当日起生效并拟成五 (05) 份有一样价值, 一份交给买方, 四份卖方留存为了申请证书给买方和提交税务等。

**BÊN MUA 买方**

(ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức mua nhà thì đóng dấu của tổ chức  
签名, 若是组织要盖章)

**BÊN BÁN 卖方**

(ký và ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu của doanh nghiệp bán nhà  
签名, 写好职务, 并盖章)

*Ghi chú: Mẫu biên bản bàn giao căn hộ trên đây có thể được Bên Bán thay đổi vào từng thời điểm cho phù hợp với thực tế tại thời điểm Các Bên Ký Biên bản bàn giao trên cơ sở phù hợp với quy định của Hợp Đồng và pháp luật.*

备注: 上述记录内容表格可以由卖方在各方签订记录时段更换内容为了符合合同和法律规定。

## PHỤ LỤC 6

(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số:.....HĐMB – HATAY MILLENNIUM 附  
上销售公寓编号为: :...../HĐMB – HATAY MILLENNIUM 的合同)

)

### MẪU THÔNG BÁO TIẾN ĐỘ THI CÔNG XÂY DỰNG

Kính gửi 敬至:.....

Quý Công Ty/ông/ Bà 贵司/先生/女士:.. ..

Địa chỉ liên hệ 联系地址:.....

Điện thoại liên hệ 联络电话:.....

- Căn cứ báo cáo tiến độ thi công của nhà thầu xây dựng;  
根据施工厂商的施工进度报告
- Căn cứ báo cáo tình hình giám sát thi công của đơn vị tư vấn giám sát;  
根据监督咨询单位的施工监督情况报告
- Căn cứ các Biên bản nghiệm thu công tác xây dựng bê tông sàn tầng ...  
ngày....tháng...năm
- 根据日 月 年 第 层水泥地板建筑工作验收记录
- Căn cứ vào Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số [mã căn]/HĐMB - ..... được ký giữa Công  
Ty..... (“Bên Bán”) và Bên Mua vào ngày....tháng.....năm..... (“Hợp Đồng”),

Công Ty ..... xin vui mừng thông báo đến Quý Công Ty/Ông/Bà rằng đến nay  
chúng tôi đã hoàn thành việc xây dựng sàn tầng.....của Nhà Chung Cư.

Chúng tôi cam kết sẽ nỗ lực phối hợp với nhà thầu thi công xây dựng thi công Dự án đúng  
tiến độ và bàn giao Căn Hộ đưa vào sử dụng trong thời gian sớm nhất.

根据双方为公司。。。 (“卖方”) 和买方之间在 日 月 年 (“合同”) 签  
订的公寓销售合同编号为【公寓代码】/HĐMB -....., 公司..... 很高兴通知贵  
司/先生/女士是至今我们已经完成公寓大楼的第 层建筑事宜。

Trân trọng cảm ơn.

非常感谢。

TP. Hà Nội, ngày ... tháng ... năm ...

河内市, 日 月 年

**Đại diện Công ty**  
公司代表

## PHỤ LỤC 7

### 第七附录

(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số:...../HĐMB – HATAY MILLENNIUM  
附上销售公寓编号为: :...../HĐMB – HATAY MILLENNIUM 的合同)

#### 1. DIỆN TÍCH VÀ THIẾT BỊ THUỘC SỞ HỮU CHUNG CỦA NHÀ CHUNG CƯ

##### 公寓大楼的共同所有的设备和区域面积

(a) Phần diện tích còn lại của Nhà Chung Cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu Nhà Chung Cư quy định tại Điều 11.1 và 11.2; nhà sinh hoạt cộng đồng của Nhà Chung Cư;

公寓大楼的剩下面积而不属于根据第 11.1 和 11.2 规定的所有者所有的面积， 公寓大楼的社区。

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

空间和受力结构系统， 公寓大楼共同使用的技术设备包括框架， 柱子， 受力墙， 公寓围墙， 公寓区分围墙， 地板， 屋顶， 顶楼， 走廊， 楼梯， 电梯， 逃生路， 垃圾笼， 技术盒， 供电、供水系统， 电信系统， 广播， 电视， 排水， 化粪池， 避雷针， 消防和其他不属于所有者的单独所有。

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

外面技术基础设施系统但跟公寓大楼有关联， 除了技术基础设施系统使用为公共目的或要交接给国家机关或交接给投资者管理根据已经批准的项目内容。

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

公寓大楼内的公共工程但不属于经营目的建筑投资或要交接给国家机关根据已批准的项目内容包括公共场地， 花园， 公园和其他根据已批准项目内容规定。

(e) Nơi để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho các chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư được xây dựng theo Bản vẽ mặt bằng khu vực để xe kèm theo Phụ đính 1 của Phụ Lục 1 theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, thiết kế được phê duyệt.

所有者， 公寓使用者的自行车， 残疾人车辆， 两轮机动车辆， 三轮机动车辆放置区根据已批准的设计建筑标准在第一附录第一附件来建筑。

(f) Gian lánh nạn được thiết kế theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà ở và công trình công cộng (QCVN 04-1:2015/BXD), được quản lý và sử dụng phù hợp với quy định của Pháp luật Việt nam.

避难区域根据国家关于公共工程和房屋标准(QCVN 04-1:2015/BXD)来设计，根据越南法律的规定来使用和管理。

Chi tiết như sau:

明细如下:

**(i) Điện và hệ thống chiếu sáng:**

**照明和电系统:**

- Tủ trung thế, Cáp ngầm trung thế, Trạm biến thế; Tủ điện phân phối chính; Tủ điện tầng; Thanh dẫn Busway: các hạng mục này sẽ bàn giao cho đơn vị Điện Lực có chức năng quản lý (đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư sẽ phối hợp với đơn vị Điện Lực có chức năng để vận hành), cụ thể:

中压柜，中压地下电缆，变压器站；主配电柜；层别电柜；母线槽指南：这些项目会交给有管理职能电力单位（运行管理公寓单位会跟电力单位一起运行），具体：

- + Vật tư, thiết bị từ nguồn cung cấp điện đến công tơ đối với Căn hộ: vật tư thiết bị này được bàn giao cho đơn vị Điện Lực có chức năng quản lý.

从电源到公寓的仪表的耗材和设备：这些材料和设备交给有职能管理的电力单位管理。

- + Vật tư, thiết bị từ nguồn cung cấp điện đến công tơ đối với khu dịch vụ, trung tâm thương mại: vật tư, thiết bị này được bàn giao cho đơn vị Điện Lực có chức năng quản lý.

- + 从电源到经营服务商务区域的仪表的耗材和设备：这些材料和设备交给有职能管理的电力单位管理。

- + Đối với các tủ cấp cho các phụ tải như Phòng cháy chữa cháy; bơm cấp, thoát nước; quạt tăng áp; quạt hút khói hành lang; quạt thông gió hành lang (ngoại trừ vật tư, thiết bị từ nguồn cung cấp điện đến công tơ bàn giao cho đơn vị Điện lực quản lý).

对于消防，泵浦，排水，加压风扇，走廊排烟扇，走廊换气扇的负载电箱（除了从电源到仪表的耗材和设备交给电力单位管理）

- + Đối với các tủ cấp cho các phụ tải như quạt thông gió tầng hầm (ngoại trừ vật tư, thiết bị từ nguồn cung cấp điện đến công tơ bàn giao cho đơn vị Điện lực quản lý).

对于地下通风扇的负载电柜（除了从电源到仪表的耗材和设备交给电力单位管理）

- Hệ thống máy phát điện dự phòng;

备用发电机系统;

- Hệ thống chiếu sáng công cộng; chiếu sáng khẩn cấp và thoát hiểm:

公共照明系统; 应急照明和紧急出口

- + Khu vực hành lang cư dân; sảnh căn hộ; cầu thang bộ; các phòng kỹ thuật (ngoại trừ các khu vực thuộc khu văn phòng, khu thương mại).

居民走廊区; 公寓大厅; 楼梯; 技术室 (办公室和商业区除外)

- + Chiếu sáng cảnh quan sân vườn; chiếu sáng mặt đứng tòa nhà, chiếu sáng báo không.

公园景观照明, 公寓大楼立面照明, 照亮光线。

- Hệ thống chống sét.

防雷针系统

- Hệ thống tiếp địa làm việc TBA và tiếp địa an toàn.

TBA 工作接地系统和安全接地。

### **(ii) Hệ thống Điện nhẹ và quản lý tòa nhà (BMS) (không bao gồm khu văn phòng và khu thương mại)**

轻型电气和公寓大楼管理系统 (BMS) (不包括办公室和商业区)

- Hệ thống quản lý tòa nhà thông minh (BMS).

智能管理系统 (BMS)

- Hệ thống âm thanh công cộng.

公共音响系统

- Hệ thống camera giám sát.

监控摄像系统

- Hệ thống chuông cửa hình (Video door phone) (ngoại trừ nút gọi cửa căn hộ kèm camera tại cửa căn hộ và màn hình chuông cửa bên trong căn hộ).

视频门铃系统 (Video door phone) (除了公寓门摄像头的公寓呼叫按钮和公寓内的铃铛屏幕)

- Hệ thống quản lý bãi đỗ xe (Car parking) và phân luồng giao thông (ngoại trừ khu vực tầng hầm):

停车场管理系统 (Car parking) 和交通流量 (地下区域除外)

### **(iii) Hệ thống cấp nước bên ngoài các Căn Hộ:**

公寓外面的供水系统

- Bao gồm: Bể chứa, bơm cấp nước lên mái, hệ đường ống, van khóa, bể chứa nước mái, cụm bơm tăng áp.

包括: 水库, 屋顶供水泵, 管道系统, 锁定阀, 屋顶水箱, 增压泵。

- Hệ thống cấp nước từ sau đồng hồ cấp cho các khu công cộng (trừ cấp cho khu văn phòng, khu thương mại).

公共区域供水表后面的供水系统（办公室，商业区除外）

- Hệ thống cấp nước cho các: Đài phun nước, tiểu cảnh, tưới cây rửa đường, sàn tầng hầm.

供水系统：喷泉，小树枝，浇灌道路清洁设备，地下室地板

**(iv) Hệ thống thoát nước** (trừ hệ ống nhánh: thoát nước thải khu vệ sinh, khu bếp, khu giặt, thoát nước mưa ban công của các căn hộ thuộc sở hữu của Bên Mua):

**排水系统**（支管除外：买方公寓所有的厕所，厨房，洗衣区，阳台雨水排水的污水排水）

- Trạm xử lý nước thải, bể tự hoại, bom thoát nước thải.

废水处理站，化粪池

- Hệ đường ống trực đứng và trực gom của hệ thống thoát nước thải và hệ thống thoát nước mưa (bao gồm cả cầu thu nước, thoát sàn, rãnh thu nước).

废水排水系统和雨水排水系统（包括集水桥，地漏，集水渠）

- Hệ đường ống, ga thu nước, rãnh thoát nước ngoài nhà.

屋外管道系统，集水站，排水沟

**(v) Thang máy, thang bộ thoát hiểm** (ngoại trừ phần thang máy dành riêng cho phần sở hữu riêng của Bên Bán):

**电梯 逃生楼梯**（卖方所有的电梯除外）

- Thang máy, hệ quản lý thang máy (access control) phục vụ cư dân.

服务居民的电梯，电梯管理系统(access control)

- Hệ thống thang bộ thoát hiểm.

逃生楼梯系统

**(vi) Phòng cháy chữa cháy:** Toàn bộ hệ thống phòng cháy và chữa cháy (bao gồm cả bể chứa nước).

**消防, 灭火:** 全部消防, 灭火系统（包括水库）

**(vii) Hệ thống thông gió và điều hòa không khí:**

**通风和换气系统**

- Điều hòa, thông gió khu sảnh căn hộ, điều hòa hành lang khu Căn hộ (nếu có), điều hòa các phòng kỹ thuật chức năng (trừ các phòng quạt phục vụ tầng hầm và thương mại).

公寓大厅的空调，通风，公寓走廊的空调（若有，职能技术室空调（地下室和商业区风扇除外）

- Hệ thống hút khói hành lang, hút mùi phòng rác, hút mùi bếp, thông gió nhà vệ sinh khu vực sảnh căn hộ, thông gió các phòng kỹ thuật chức năng (phòng bơm nước, bơm chữa cháy, phòng kỹ thuật xử lý nước thải, phòng MFĐ, TBA, Tủ điện, phòng quạt

phục vụ các khu vực chung).

走廊排烟系统, 垃圾房排味, 厨房排味, 卫生间排风扇, 公寓大厅, 智能技术室 (泵浦室, 消防泵浦, 废水处理技术室, MFD, TBA, 电箱, 公共区域服务风扇室) 的排风系统

**(viii) Khu vực tiện ích chung:**

**公共区域**

- Khu vui chơi trẻ em 2/6 (khu vực cho nhóm trẻ tuổi từ 2 đến 6 tuổi).  
2/6 儿童游乐区 (从 2 岁到 6 岁儿童)
- Khu chờ có mái che.  
覆盖等候区
- Khu vui chơi trẻ em 7/12 (khu vực cho nhóm trẻ tuổi từ 7 đến 12 tuổi).  
7/12 儿童游乐区 (从 7 岁到 12 岁儿童)
- Phòng tập GYM ngoài trời.  
户外健身房
- Khu giải trí.  
游乐区
- Vườn nghệ thuật.  
艺术园区
- Sân cỏ ngoài trời.  
户外草坪
- Quảng trường.  
广场
- Khu thư giãn.  
休闲区
- Khu thiền.  
冥想区
- Khu đa chức năng.  
多功能区

**(ix) Nơi để xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh (của các căn hộ Nhà Chung cư);**

自行车存放处, 残疾人车辆, 两轮摩托车 (公寓的)

- Nơi để xe đạp, xe máy, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh dành riêng cho Khu Căn Hộ theo bố trí của Chủ Đầu Tư và phù hợp với quy định của pháp luật.



根据法律规定和投资者的配置自行车存放处，残疾人车辆，两轮摩托车存放区域

### 3. THỎA THUẬN KHÁC:

#### 其他协议

Các Bên thống nhất:

各方协商同意:

a) Nếu theo quy định của pháp luật mà một hoặc một số các diện tích, công trình, tiện ích thuộc sở hữu/sử dụng chung quy định tại mục 1 trên đây được bàn giao cho cơ quan quản lý nhà nước thì việc bàn giao, cơ chế quản lý, sử dụng các hạng mục bàn giao và các vấn đề liên quan sẽ được thực hiện trên cơ sở văn bản/quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

如果根据法律规定一个或一些区域，工程，公共所有区域根据以上第一目要交接给国家机关管理，则交接事宜，管理制度，交接项目和相关问题会根据国家机关的决定/文件基础来实施

b) Bên Mua có trách nhiệm tuân theo quy định của Bên Bán và đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư liên quan đến việc quản lý, vận hành, sử dụng, sửa chữa, bảo dưỡng, bảo trì các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư. Phí bảo trì, bảo dưỡng các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung sẽ được trích từ Quỹ bảo trì và khoản quỹ bảo trì bổ sung do các bên đóng góp tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các bên vào từng thời điểm.

买方有责任遵守卖方和运行管理公寓单位关于管理，运行，事宜，维修，保养，保修公寓大楼公共所有的区域面积。保修保养公共所有的设备和区域费用会从保修资金和每个时间点根据每个用户所有的面积来计算赞助。

c) Để đảm bảo việc cung cấp các dịch vụ thiết yếu cho các Bên Mua, Bên Bán và các chủ sở hữu khác (như điện, nước, thông tin liên lạc, truyền hình, điện thoại, internet), Bên Bán (và/hoặc nhà cung cấp do Bên Bán chỉ định) có quyền khai thác, sử dụng (mà không phải trả tiền cho các chủ sở hữu Căn Hộ) các hạng mục, hệ thống thuộc sở hữu chung tương ứng.

为了确保能提供给买方，卖方和其他所有者服务项目（如电，水，电信，有线电视，电话，网络），卖方（和/或卖方指定的供应商）有权利开发，使用（不用付钱给公寓所有者）相应共同所有的系统和项目。

## PHỤ LỤC ĐẶC BIỆT

### 特殊附录

(Đính kèm Hợp đồng mua bán Căn Hộ số: ...../HĐMB-HATAY MILLENNIUM và  
chỉ áp dụng cho Căn Hộ .....

附上销售公寓编号为: :...../HĐMB – HATAY MILLENNIUM 的合同)

和只针对公寓有编号为.....的附录)

Phụ Lục Đặc Biệt (“**Phụ Lục**”) này được lập và ký kết vào ngày ... tháng ... năm .....  
giữa:

#### I. CÔNG TY TSQ VIỆT NAM 越南 TSQ 公司

Giấy chứng nhận ĐKĐT 011043000476 do UBND TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày  
营业执照: 24/4/2009 (thay thế Giấy chứng nhận đầu tư số  
031043000006 do UBND tỉnh Hà Tây cấp lần đầu ngày  
24/11/2006, chứng nhận thay đổi lần thứ nhất ngày  
20/6/2007)

编号为 011043000476 由河内市人民委员会在 2009/4/24  
第一次颁发 (替换编号为 031043000006 由河西省人民  
委员会在 2006/11/24 第一次颁发, 在 2007/6/20 第一次  
认证更换)

Trụ sở chính 总部地址: LK6D, Khu đô thị Mỗ Lao, phường Mộ Lao, quận Hà  
Đông, thành phố Hà Nội

河内市, 河东郡, 墓捞坊, 莫老市区, LK6D

Điện thoại 电话: 024 33560666

Số tài khoản 账号: 2029998-002 Tại ngân hàng Indovina Hà Nội 在河内越南  
印度银行

Mã số thuế 税号: 0107403065

Đại diện bởi 代表人: Ông **ĐỖ QUÂN** Chức vụ: Tổng Giám đốc Công ty  
杜军先生 职务: 总经理

(sau đây gọi tắt là “**Bên Bán**”以下简称为 “**卖方**” )

#### II. Ông/Bà 先生/女士:

Số CMND/ Hộ chiếu/

Cấp ngày:

Tại:

CCCD:

身份证号/护照

颁发日期

在

Hộ khẩu thường trú

常住户口:

Địa chỉ liên hệ

联系地址:

Điện thoại

电话:

Email 邮件:

Số tài khoản (nếu có)

账号 (如有):

(sau đây gọi tắt là “Bên Mua”以下简称为“买方”)

Cùng nhau đồng ý ký kết bản Phụ Lục này với các điều, khoản sau đây:

同意签署有以下条款的附录

### **Điều 1: Thời hạn sở hữu Căn Hộ**

#### **第一条: 公寓所有时限**

1.1 Thời hạn sở hữu Căn Hộ được tính từ ngày Hợp Đồng Mua Bán có hiệu lực đến .../.../..... (“Thời Hạn Sở Hữu”).

所有公寓时限会从销售合同有效日期起到 / / (“所有时限”)

1.2 Việc gia hạn Thời Hạn Sở Hữu sẽ được thực hiện theo quy định của pháp luật Việt Nam.

所有时限延期会根据越南法律规定实施。

### **Điều 2: Quy định sử dụng Căn Hộ**

#### **第二条: 公寓使用规定**

Không mâu thuẫn với các quyền và nghĩa vụ của Các Bên theo quy định tại Hợp Đồng Mua Bán, Các Bên thống nhất về việc thực hiện quyền sử dụng Căn Hộ vào mục đích làm nhà ở của Bên Mua.

与销售合同规定各方的义务和权利无冲突, 各方同意使用公寓作为住宿目的

### **Điều 3: Điều khoản chung**

#### **第三条: 综合条款**

3.1. Các nội dung khác của Hợp Đồng vẫn giữ nguyên hiệu lực ngoại trừ những nội dung trái với nội dung quy định tại Phụ Lục này.

除违反本附录规定的内容外, 合同的其他内容仍然有效。

3.2. Phụ Lục này có hiệu lực kể từ ngày ký và là một phần thống nhất, không tách rời của Hợp Đồng. Trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa Phụ Lục này và Hợp Đồng, các quy định tại Phụ Lục này sẽ được áp dụng.

本附录自签署之日起生效, 是合同不可分开的一部分。如果本附录与合同发生冲突, 则应适用本附录的规定。

3.3. Phụ lục này được lập thành 05 bản và có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 bản, Bên Bán giữ 04 bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.

本附录拟成一式 05 份有同样价值, 买方留 01 份, 卖方留 04 份, 为了办理交税, 收费, 给买方申请证书手续使用。

**BÊN MUA**

买方

(ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức mua nhà thì  
企业要盖章)

**BÊN BÁN**

卖方

đóng dấu của tổ chức 签名, 若是企