
HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ

房屋买卖合同

CĂN HỘ SỐ : «Tên_căn_hộ»

房屋号码: 《房屋名称》

TÀNG : «Tầng»

层: 《层》

TÒA : «Tòa»

楼: 《楼》

DỰ ÁN: KHU TÒA THÁP THIÊN NIÊN KỶ HÀ TÂY - HA TAY MILLENNIUM

投资项目: 河西千年塔楼区域 - HA TAY MILLENNIUM

GIỮA
CÔNG TY TSQ VIỆT NAM

VÀ

ÔNG/BÀ: «Họ_và_tên»

越南 TSQ 公司

及

先生/女士: 《姓名》

HÀ NỘI – 2018

河内-2018

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

越南社会主义共和国

独立-自由-幸福

-----*****-----

Hà Nội, ngày tháng năm 2018

河内, 2018年 月 日

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ

房屋买卖合同

Số:/2018/HĐMB - HATAY MILLENNIUM

合同编号:/2018/HĐMB - HATAY MILLENNIUM

- *Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;*
- 根据 2015 年 11 月 24 日的民事法根据
- *Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;*
- 根据 2014 年 11 月 25 日的住宅法律
- *Căn cứ Luật Kinh doanh Bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;*
- 根据 2014 年 11 月 25 日的房地产经营法律
- *Căn cứ Luật Bảo vệ Người tiêu dùng ngày 17 tháng 11 năm 2010;*
- 根据 2010 年 11 月 17 日的消费者保护法律
- *Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;*
- 根据政府于 2015 年 10 月 20 日颁发的议定编号 99/2015/NĐ-CP, 详细规定与解释指导执行住宅法律的一些项目
- *Căn cứ Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10 tháng 09 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh Bất động sản;*
- 根据政府于 2015 年 09 月 10 日颁发的议定编号 76/2015/NĐ-CP, 详细规定与解释指导执房地产经营法律的一些项目
- *Căn cứ Nghị định 99/2011/NĐ-CP ngày 27 tháng 10 năm 2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ Người tiêu dùng;*
- 根据政府于 2011 年 10 月 27 日颁发的议定编号 99/2011/NĐ-CP, 详细规定与解释指导执消费者保护法律的一些项目
- *Căn cứ Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng về việc ban hành quy chế quản lý và sử dụng Nhà Chung Cư;*
- 根据建设部于 2016 年 02 月 15 日颁发的通知编号 02/2016/TT-BXD, 详细规定公寓楼管理及使用之管理规矩

- Căn cứ Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 12 năm 2016 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số quy định của Thông tư số 10/2015/TT-BXD ngày 30/12/2015 của Bộ Xây dựng quy định việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư, Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30/12/2015 của Bộ Xây dựng quy định việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; Hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản, việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản và một số quy định của quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư ban hành kèm theo thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng;
- 根据根据建设部于2016年02月15日颁发的通知编号28/2016/TT-BXD更改、补充建设部于2015年12月30日颁发的通知编号10/2015/TT-BXD规定关于教育训练公寓楼管理运行, 专门知识及管理业务。
- Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
- 根据建设部于2016年6月30日颁发的通知编号19/2016/TT-BXD详细规定执行住宅法的一些内容及政府于2015年10月20日颁发的议定编号99/2015/NĐ-CP细规定执行住宅法的一些内容
- Căn cứ các văn bản pháp luật khác có liên quan tại từng thời điểm;
- 根据当时其他有关的法律文件
- Căn cứ Quyết định số 1326/QĐ-UBND của UBND tỉnh Hà Tây ngày 27/7/2007 về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tòa tháp Thiên niên kỷ Hà Tây (Hà Tây Millennium), phường Yết Kiêu, Hà Đông, Hà Nội;
- 根据河南省委于2007年07月27日颁发的决定编号1326/QĐ-UBND关于对河内, 河东, 越桥坊, 河西千年塔楼区域 (Hà Tây Millennium) 审核规划及详细建设内容比例1/500
- Căn cứ quyết định số 3544/QHKT-TMB-P4 ngày 12/8/2015 của Sở Quy hoạch Kiến trúc Hà Nội về việc chấp thuận bản vẽ Tổng mặt bằng Dự án Tòa tháp Thiên Niên Kỷ;
- 根据河内建筑规划局于2015年08月12日颁发的决定编号3544/QHKT-TMB-P4关于通过千年塔楼的总平面图纸
- Căn cứ quyết định số 1768/QĐ-UBND ngày 17/03/2017 của UBND Thành phố Hà Nội về việc quyết định chủ trương đầu tư điều chỉnh Dự án Tòa tháp Thiên Niên Kỷ tại số 4, đường Quang Trung, phường Yết Kiêu, quận Hà Đông, Hà Nội;
- 根据河内市政府于2017年03月17日颁发的决定编号1768/QĐ-UBND关于决定对河内, 河东郡, 越桥坊, 光中路, 4号千年塔楼投资项目进行调整的投资主张;
- Căn cứ Hợp đồng thuê đất số 365/HĐTD-STNMT-CCQLĐĐ ngày 15/6/2018 giữa UBND Thành phố Hà Nội với Công ty TSQ Việt Nam;
- 根据河内市政府和越南TSQ公司于2018年6月15日签署的合同编号365/HĐTD-STNMT-CCQLĐĐ;
- Căn cứ Quyết định giao đất số 2328/QĐ-UBND ngày 11/7/2008 của UBND tỉnh Hà Tây (trước đây) về việc thu hồi 5.996,65 m² đất trên địa bàn phường Yết Kiêu, thành phố Hà Đông; chuyển mục đích sử dụng diện tích 5.324,67m² thành đất ở; giao 5.607,0 m² đất cho Công ty TSQ Việt Nam thực hiện Dự án Khu Tòa tháp Thiên Niên Kỷ (Hà Tây Millennium);

- 根据河西省委（以前名字）于 2008 年 7 月 11 日颁发土地交付决定编号 2328/QĐ-UBND 关于回收河东区越桥坊的 5.996,65 m² 土地，将土地面积 5.324,67m² 的使用目的变成居住土地，将土地面积 5.607,0 m² 交给越南 TSQ 公司实现千年塔楼项目（河西 Millennium）；
- Căn cứ Quyết định số 3659/QĐ-UBND ngày 16/6/2017 của UBND Thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh một số nội dung ghi tại Khoản 2, Điều 1 Quyết định số 2328/QĐ-UBND ngày 11/7/2008 của UBND tỉnh Hà Tây (trước đây);
- 根据河内市委于 2017 年 06 月 16 日颁发的决定编号 3659/QĐ-UBND 关于调整第二项的内容，河西省委（以前名字）于 2008 年 7 月 11 日颁发的决定编号 2328/QĐ-UBND；
- Căn cứ Công văn số 799/HĐXD-QLKT ngày 20/9/2017 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng gửi Công ty TSQ Việt Nam về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế kỹ thuật công trình Tòa tháp Thiên niên kỷ;
- 根据建设活动管理局于 2017 年 9 月 20 日发给越南 TSQ 公司的公文编号 799/HĐXD-QLKT 关于通知千年塔楼项目的技术设计审核结果；
- Căn cứ giấy phép xây dựng số 131/GPXD ngày 03/11/2017 của Sở Xây dựng Hà Nội cấp phép xây dựng cho Dự án Tòa tháp Thiên Niên Kỷ tại số 4 đường Quang Trung, phường Yên Kiêu, quận Hà Đông, Hà Nội;
- 根据河内建设局于 2017 年 11 月 3 日将建设许可证颁发给在河内市，河东郡，越桥坊，光中路 4 号的千年塔楼项目
- Căn cứ Văn bản số 4823/TD-PCCC-P6 ngày 01/9/2017 của Cục cảnh sát PCCC và CNCH cấp Giấy chứng nhận thẩm duyệt phòng cháy và chữa cháy cho Dự án Tòa tháp Thiên Niên Kỷ;
- 根据消防及救灾救难局于 2017 年 09 月 01 日的文件编号 4823/TD-PCCC-P6 给千年塔楼项目颁发消防审核证书；
- Căn cứ Thỏa thuận cấp bảo lãnh số 2020/IVB-TTCBL/2018 giữa Ngân hàng Indovina Hà Nội và Công ty TSQ Việt Nam về việc bảo lãnh nghĩa vụ của Chủ Đầu Tư liên quan đến việc chậm bàn giao căn hộ;
- 根据河内 Indovina 银行与越南 TSQ 公司之间的编号 2020 / IVB-TTCBL / 2018 关于保证投资者对公寓房屋延迟交付有责任的担保协议
- Căn cứ Công văn số 6262/SXD-QLN của Sở Xây dựng Thành phố Hà Nội về việc nhà ở hình thành trong tương lai thuộc Dự án Tòa tháp Thiên Niên Kỷ (HaTay Millennium) đủ điều kiện đưa vào kinh doanh;
- 根据河内建设局编号 6262/SXD-QLN 公文，关于未来在千年塔楼项目（HaTay Millennium）建造的房屋合格进行开展经营业务；
- Căn cứ khả năng và nhu cầu của các bên.
- 根据各方的需求和经济能力

Các Bên dưới đây gồm:

各方有:

I. CÔNG TY TSQ VIỆT NAM (Sau đây gọi tắt là “Bên Bán”)

I. 越南 TSQ 公司（以下简称为“卖方”）

Giấy chứng nhận ĐT: **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).

投资证编号: **011043000476**, 由河内市委于 2009 年 04 月 24 日首次颁发 (替换河西省委于 2006 年 11 月 24 日首次颁发的投资证, 证书于 2007 年 6 月 20 日首日变更)

Giấy chứng nhận ĐKĐT: Mã số dự án 8742707434 do Sở Kế hoạch và Đầu Tư Thành phố Hà Nội chứng nhận lần đầu ngày 04 tháng 3 năm 2008, chứng nhận điều chỉnh lần thứ 2 ngày 03 tháng 4 năm 2017

营业执照: 投资项目编号 8742707434 由河内市计划和投资局于 2008 年 3 月 4 日首次颁发, 证书于 2017 年 4 月 3 日第二次变更

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

总部地址: 河内市, 河东郡, 木劳坊, 木劳都市区, LK6D

Điện thoại: 024 33560666

电话: 024 33560666

Số tài khoản: 2029998-002 tại ngân hàng Indovina Hà Nội

银行帐号: 2029998-002, 河内 Indovina 银行

Mã số thuế: 0500543854

税号: 0500543854

Đại diện bởi: Ông **ĐỖ QUÂN**

Chức vụ: Tổng giám đốc Công ty

法人代表: **杜俊**先生

职位: 总经理

Số CMND/Hộ chiếu/ CCCD: 111 988 151 Ngày cấp: 14/08/2006

身份证号码/护照号/公民编号

Nơi cấp: CA Thành phố Hà Nội

签发地点: 河内市公安

II. Ông/Bà: «Họ_và_tên» (Sau đây gọi tắt là “Bên Mua”)

II.先生/女士: 《姓名》(以下简称“买方”)

Số CMND/Hộ chiếu/ CCCD: «Số_CMTNDHỘ_CHIẾU»

Cấp ngày: «Cấp_ngày_CMThộ_chiếu» 签发日期 《身份证/护照签发日期》	Tại: «Nơi_cấp_CMThộ_chiếu» Ngày cấp: «ngày_cấp_tạm_trú»; 在.....由 签发 签发日期: 《暂住证签发日期》 «Nơi_cấp_tạm_trú_visa»; 签发地点: 《暂住证/签证的签发地点》
Thẻ tạm trú/visa: «thẻ_tạm_trúvisa»; 暂住证/签证编号: Nơi cấp: Có giá trị từ ngày	đến ngày: «có_giá_trị_đến_ngày» 有效期: 至 年 月 日
Hộ khẩu thường trú:	«Địa_chi_thường_trú» 常住地址: 《常住地址》
Địa chỉ liên hệ:	«Địa_chi_liên_hệ» 联络地址: 《联络地址》
Điện thoại:	«Số_điện_thoại» 电话: 《电话号码》
Email:	«Địa_chi_email» 邮件: 《邮件》

Số tài khoản (nếu có): 银行帐号
(若有)

Bên Mua công nhận rằng trong trường hợp Bên Mua có từ 02 (hai) cá nhân trở lên thì mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp đồng này có nghĩa là từng người trong số họ và các nghĩa vụ cùng trách nhiệm của Bên Mua theo đây đều là nghĩa vụ liên đới. Bên Bán không có nghĩa vụ phải xác định nghĩa vụ của từng người thuộc Bên Mua nhưng Bên Bán có thể yêu cầu riêng từng người thuộc Bên Mua thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng. Để thuận tiện, những người thuộc Bên Mua sẽ đương nhiên ủy quyền cho người đại diện đứng tên trong Hợp đồng này (“Người Được Ủy Quyền”) làm người đại diện để thực hiện các giao dịch với Bên Bán về hoặc liên quan đến Hợp Đồng này và mọi hành động của Người Được Ủy Quyền sẽ ràng buộc tất cả những người thuộc Bên Mua và Bên Bán không cần có được sự chấp thuận riêng rẽ của từng người hoặc tất cả những người thuộc Bên Mua.

买方确认在买方有 02（两个）或 2 个人以上情况下，则本合同中对买方的所有要求条款就意味着其中的每一方，每个人以及买方的相关义务和责任。卖方没有义务确定每个买方的义务，但卖方可以要求买方的每个人履行合同规定的义务。为了方便，买方的每个人将授权给本合同中指定的代表人（“授权人”）作为代表人与卖方进行各种跟本合同有关的交易。本合同和授权人的任何行为均应对买方的所有人具有约束力，而卖方无需获得买方的每个人或所有人的单独批准。

Bên Bán và Bên Mua sau đây được gọi chung là “Các Bên” và gọi riêng là “Bên”.

卖方及买方一起被称为“各方”，单独称为“方”。

Các Bên đồng ý ký kết bản hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này (sau đây gọi là “**Hợp Đồng**”) với các điều, khoản sau đây:

各方同意签署本公寓房屋的买卖合同（以下称为“**合同**”，附上以下条款）。

Điều 1. Giải thích từ ngữ

第一条. 词语解释

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

在本合同里，各词及词语可以理解如下：

- 1.1 “**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 Điều 2 của Hợp Đồng này;
- 1.1 “**房屋**” 是按批准过设计，属于公寓楼，由卖方投资建设的封闭式建筑机构拥有在本合同第二条描述的各特点。
- 1.2 “**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;
- 1.2 “**公寓楼**” 是属于投资项目的各公寓楼，包括房屋，贸易、服务经营面积，办公室属于单独所有，公寓楼的各公用区域，甚至包括卖方-投资商在河内市，河东郡，越桥坊，光中路4号建设的千年投资项目(HaTay Millennium)的花园（若有）。
- 1.3 “**Hợp Đồng**” là hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này và toàn bộ các Phụ Lục, Phụ Đính đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này do Các Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này;
- 1.3 “**合同**” 是这间公寓房屋的买卖合同及所有附录，附上在履行合同中各方对这份房屋买卖合同开立与签署的附件附件，各修改件等文件。
- 1.4 “**Giá Bán Căn Hộ**” là tổng số tiền bán Căn Hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp Đồng này;
- 1.4 “**房屋售价**” 是在本合同第三条规定的房屋总售价金额。
- 1.5 “**Giá Bán Thuần**” là giá bán Căn Hộ (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất) không bao gồm thuế GTGT và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư như được quy định chi tiết tại Điều 3.1 Hợp Đồng này.
- 1.5 “**纯售价成本**” 是房屋售价（已包括土地使用权价值），未含增值税及如本合同第3.1条详细规定的公寓公用所有部分维修费用。
- 1.6 “**Thuế GTGT**” là thuế giá trị gia tăng áp dụng cho giao dịch mua bán bất động sản theo Hợp Đồng này tại từng thời điểm theo quy định của pháp luật;
- 1.6 “**增值税**” 是法律规定在每个时间点按本合同发生房地产买卖交易采用的增值税。
- 1.7 “**Bảo Hành Nhà Ở**” là việc khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp Đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng Căn Hộ gây ra trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

- 1.7 “**房屋保修**”是本合同第 9 条详细规定，必须有责任按照本合同及住宅法律规定对各损坏，缺点或者运行使用中有异常但不是使用者导致的进行客服，维修，更换。
- 1.8 “**Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ**” là diện tích sử dụng riêng của Căn Hộ mua bán được tính theo kích thước thông thủy và được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn Hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với Căn Hộ đó; không tính diện tích tường bao ngôi nhà, tường phân chia các Căn Hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ. Khi tính diện tích ban công 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 được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ đã được phê duyệt;
- 1.8 “**房屋使用面积**”是公寓的专用区域根据地毯面积计算并记录在发给买方的证书中，包括公寓房屋内的各房间隔墙区域和阳台区域，凉廊（若有）跟该公寓房屋一起的；不包括房屋的围墙区域，房屋之间区分的隔墙，有柱子的地板面积及公寓内的技术箱。在计算阳台面积时，计算整个楼面面积，若阳台有一个公用的墙面积，从公用墙的内边缘计算，这在公寓房屋的批准计划图纸中清楚地表示；
- 1.9 “**Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn hộ**” là diện tích được tính từ tim tường bao, tường ngăn Căn Hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ;
- 1.9 “**公寓房屋楼面建设面积**”是从围墙的中心，公寓房屋的分区墙壁计算的面积，包括有柱子的楼面面积，公寓房屋内的技术盒；
- 1.10 “**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua**” là phần diện tích sử dụng Căn Hộ được quy định tại Điều 1.8, phần diện tích khác trong Tòa Nhà được công nhận là sở hữu riêng (nếu có), các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ và phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng của Bên Mua (nếu có);
- 1.10 “**买方单独所有的区域**”是在第 1.8 规定的房屋使用面积，公寓楼其他面积被公认为单独所有（若有），跟房屋配套的单独技术设备以及买方单独所有的其他面积（若有）。
- 1.11 “**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán**” là phần diện tích trong Nhà Chung Cư nhưng Bên Bán không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào Giá Bán Căn Hộ;
- 1.11 “**卖方单独所有的区域**”是卖方不卖而留着使用或经营的公寓楼内的面积，卖方也不将单独所有地区的面积价值分配到房屋售价里。
- 1.12 “**Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư**” là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung trong Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật về nhà ở và được Các Bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11.3 của Hợp Đồng này;
- 1.12 “**公寓楼公用所有的区域**”是根据住宅法律及各方在本合同第 11.3 条协商公寓楼内公用所有的面积及设备。
- 1.13 “**Bản Nội Quy Cụm Nhà Chung Cư**” là bản nội quy quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư được đính kèm theo Hợp Đồng này ở Phụ Lục 2 và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư ;
- 1.13 “**公寓楼区规定**”是对公寓楼的管理，使用规定，跟本合同附上附录二以及公寓楼居民会议通过在管理使用过程中的所有修改，补充文件。
- 1.14 “**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;

- 1.14 “**公寓楼公用区域的维修费用**”是公寓楼各所有者有义务对自己独立所有区域提交 2% 金额来维修公寓楼公用所有区域。
- 1.15 “**Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư**” là các dịch vụ bao gồm việc quản lý, vận hành nhằm đảm bảo cho Nhà Chung Cư hoạt động bình thường;
- 1.15 “公寓楼运行管理服务”是包括管理，运行服务为了保证公寓楼正常运行。
- 1.16 “**Bảo Trì Nhà Chung Cư**” là việc duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ, sửa chữa đột xuất Nhà Chung Cư và thiết bị xây dựng công nghệ gắn với Nhà Chung Cư đó nhằm duy trì chất lượng Nhà Chung Cư;
- 1.16 “**维修公寓楼**”是常常对公寓楼维修，保养或定不定期维修公寓楼及跟公寓楼一起的工艺建设设备为了保证公寓楼的质量。
- 1.17 “**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.
- 1.17 “**公寓楼运行管理的企业**”是按照住宅法律规定有管理资格及职能能力，公寓楼建设完成投入使用后实现管理运行公寓楼；在公寓楼居民的第一次会议尚未举行时，投资商有责任组织管理运行公寓楼。如果公寓楼有电梯，但按照住宅法 105 条第 2 项规定，投资商的职能和能力不合格要求，那时投资商必须雇佣一个具有充分条件的职能和能力的单位来运营管理。

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:

公寓楼居民的第一次会议举行之后，选择公寓楼的运行管理单位按以下规定执行：

- 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;
- a) 如果公寓楼没有电梯，公寓楼居民的会议就自己决定自管运行或雇佣一个具有充分条件的职能和能力的单位来运营管理。
- 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;
- b) 如果公寓楼有电梯，且按照住宅法 105 条第 2 项规定，投资商的职能和能力合格要求，有需求参加管理运行，公寓楼管理委员会和投资商协商让投资商继续签订公寓楼管理和运营服务合同；
- 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

ngợi 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.

c) 如果公寓楼有电梯，按照住宅法 105 条第 2 项规定，投资商的职能和能力合格或不合要求，但是参加管理运行或者投资商参加管理运行但是不能满足服务合同里的要求，那时公寓楼会议决定选择另一个具有足够功能和职能条件的单位来实施运营管理。

- 1.18 “**Sự Kiện Bất Khả kháng**” là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi Bên hoặc Các Bên trong Hợp Đồng này không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng được Các Bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 14 của Hợp Đồng này;
- 1.18 “**不可抗力事件**” 是任何一方或各方无法预见和无法克服的客观事件以履行本合同规定的义务，尽管已采用了所有必要的措施和能力。被视为不可抗力事件的案件由各方协商，在本合同第 14 条中具体说明；
- 1.19 “**Giấy Chứng Nhận**” là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua theo quy định của pháp luật đất đai;
- 1.19 “**证书**” 是土地使用，房屋使用权及跟土地一起的其他财产之证书，这证书由国家有权机关照土地法律颁发给买方。
- 1.20 “**Diện Tích Thông Thủy Dự Kiến**” có nghĩa như được quy định tại Điều 2.1(b) của Hợp Đồng này;
- 1.20 “**预计地毯面积**” 就在本合同第 2.1(b)条规定
- 1.21 “**Diện Tích Thông Thủy Thực Tế**” có nghĩa như được quy định tại Điều 2.1(b) của Hợp Đồng này;
- 1.21 “**实际地毯面积**” 就在本合同第 2.1(b)条规定
- 1.22 “**Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ**” có nghĩa như được quy định tại Điều 8.4 của Hợp Đồng này;
- 1.22 “**房屋交付确认书**” 就在本合同第 8.4 条规定的。
- 1.23 “**Ngày Bàn Giao Dự Kiến**” là ngày dự kiến bàn giao Căn Hộ được nêu tại Điều 8.2 của Hợp Đồng này;
- 1.23 “**房屋预计交付日期**” 就是在本合同第 8.2 条规定的房屋预计交付日期。
- 1.24 “**Ngày Bàn Giao Căn Hộ**” nghĩa là ngày mà Căn Hộ được bàn giao trên thực tế được xác định theo Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ hoặc ngày Căn Hộ được coi là đã bàn giao theo Điều 8.4 của Hợp Đồng này;
- 1.24 “**房屋交付日期**” 是根据房屋交付确认书上的实际交付房屋日期或者按照本合同第 8.4 条规定房屋交付日期。
- 1.25 “**Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư**” là bất kỳ tổ chức, cá nhân nào có quyền sở hữu hợp pháp đối với một hoặc nhiều Căn Hộ trong Nhà Chung Cư hoặc các phân diện tích/khu vực nào khác của Nhà Chung Cư trên cơ sở Giấy Chứng Nhận; hoặc bất kỳ tổ chức, cá nhân nào có được quyền sở hữu hợp pháp trên cơ sở hợp đồng mua bán, văn bản chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho phù hợp với quy định của pháp luật nhưng chưa được cấp Giấy Chứng Nhận; hoặc tổ chức, cá nhân có quyền sở hữu hợp pháp đối với phần sở hữu riêng nào đó được xác nhận trong Nhà Chung Cư, các tài sản được Chủ Đầu Tư hoặc tổ

chức/cá nhân khác đầu tư gắn liền với thiết kế Nhà Chung Cư, nhằm làm tăng giá trị sử dụng và tiện ích của Nhà Chung Cư như hệ thống mạng viễn thông, hệ thống truyền hình cáp, kích sóng, nguồn điện, nước dự phòng...

- 1.25 “**公寓楼所有者**” 是任何组织、个人有合法所有公寓楼的一或多套房子或证书里表示公寓楼其他一部分或区域的；或者任何组织、个人在买卖合同、转让、继承、赠送等符合法律规定的文件，但尚未被颁发证书的基础上有合法所有权；或者组织、个人对公寓楼一部分单独所有有合法所有权，投资商或组织/个人投资设计有关公寓楼的资产以增加公寓楼的使用价值及效用如通讯网络，电缆电视系统，加强信号，电源，备用水源.....
- 1.26 “**Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan**” nghĩa là bất kỳ Cơ Quan Nhà Nước nào có liên quan trong ngữ cảnh mà thuật ngữ này thể hiện;
- 1.26 “**有关国家机关**” 是在这术语表示语境里的任何有关国家机关。
- 1.27 “**Các Cơ Quan Nhà Nước**” nghĩa là bất kỳ cơ quan, tổ chức và cá nhân có thẩm quyền theo pháp luật.
- 1.27 “**各国家机关**” 是根据法律的任何有权的机关、组织及个人。

Điều 2. ĐẶC ĐIỂM CĂN HỘ MUA BÁN

第二条 交易房屋的特点

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Căn Hộ như mô tả tại Điều 2 này với các đặc điểm chi tiết như sau:

卖方同意买，买方同意买房屋，如第二条描述与有以下特点：

2.1 Đặc điểm của Căn Hộ:

2.1 房屋的特点

(a) Đặc điểm của Căn Hộ mua bán:

(a) 交易房屋的特点:

- Căn hộ số : «**Tên_căn_hộ**»
- 房屋编号: 《**房屋名称**》
- Tên căn theo hồ sơ kỹ thuật căn hộ: «**Tên_căn_theo_hồ_sơ_kt**»
- 照房屋技术文档的房屋名称: 《**照房屋技术文档的房屋名称**》
- Tầng : «**Tầng**»
- 层: 《**层**》
- Tòa : «**Tòa**»
- 楼: 《**楼**》
- Dự án : Tòa tháp Thiên Niên Kỷ - HaTay Millennium
- 投资项目: 河西千年塔楼区域 - HA TAY MILLENNIUM
- Địa chỉ tại : Số 4, đường Quang Trung, phường Yết Kiêu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.
- 地址: 关于决定对河内, 河东郡, 越桥坊, 光中路, 4号

Loại Căn Hộ 房屋类型	Căn hộ chung cư 公寓房屋
Năm bắt đầu xây dựng 开始建设时间	2017 2017 年
Tên Dự án 投资项目	Dự án Tòa Tháp Thiên Niên Kỷ (HATAY Millennium) 河西千年塔楼区域 - HA TAY MILLENNIUM
Tên thương mại: 商务名称:	HATAY MILLENNIUM
Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ 房屋使用面积 (Diện Tích Thông Thủy Dự Kiến) (地毯面积)	« Diện Tích Thông thủy » m ² Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ (Diện Tích Thông Thủy Dự Kiến) được nêu cụ thể trong bản vẽ liên quan trong Phụ Đính 1 của Phụ Lục 1 của Hợp Đồng 《 地毯面积 》 m ² 房屋使用面积 (地毯预计面积)在合同附录一附件文件一的相关图纸表示
Diện tích sàn xây dựng Căn hộ 房屋楼面建设面积	« Diện tích tim tường » m ² 《房屋楼面建设面积》 m ²
Vật liệu hoàn thiện bên trong Căn Hộ: 房屋内的建筑材料	Được nêu tại Phụ Đính 2 của Phụ Lục 1 của Hợp Đồng 在合同附录一附件文件二所提
Thời gian dự kiến bàn giao Căn Hộ 房屋交付预计时间	Tháng 09/2020 2020 年 09 月

(b) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là “**Diện Tích Thông Thủy**”) theo quy định tại Điều 1.8 của Hợp Đồng này và là căn cứ để tính Giá Bán Căn Hộ quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng này;

(b) 房屋使用面积就根据本合同第 1.8 条规定按照地毯面积尺寸计算（统一称为“**地毯面积**”）作为合同里第三条规定的房屋售价根据。

Hai Bên nhất trí rằng, Diện Tích Thông Thủy (“Diện Tích Thông Thủy Dự Kiến”) chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn Hộ (“Diện Tích Thông Thủy Thực Tế”). Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Giá Bán Căn Hộ cho Bên Bán theo Diện Tích Thông Thủy Thực Tế của Căn Hộ; trong trường hợp Diện Tích Thông Thủy Thực Tế chênh lệch nhỏ hơn hoặc bằng 1% so với Diện Tích Thông Thủy Dự Kiến thì các Bên thống nhất không điều chỉnh giá trị hợp đồng đã ký, đồng nghĩa với việc thống nhất lấy Diện Tích Thông Thủy Thực Tế là diện tích đưa vào

giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà. Nếu Diện Tích Thông Thủy Thực Tế chênh lệch lớn hơn 1% so với Diện Tích Thông Thủy Dự Kiến thì các Bên thống nhất điều chỉnh giá trị hợp đồng đã ký.

双方同意地毯面积（“预计地毯面积”）只是暂定，根据在房屋交付时间实际量测可以上升或减少（“实际地毯面积”）。买方有责任按照房屋的实际地毯面积将房屋售价付款给卖方；在房屋的实际地毯面积小于预计地毯面积 1% 情况下，各方同意不调整合同已签署的价格，就是同意将实际地毯面积编写在房屋所有权证书里。若房屋的实际地毯面积大于预计地毯面积 1% 时，各方同意调整已签署的合同金额。

Trong trường hợp diện tích thông thủy thực tế chênh lệch lớn hơn 5% so với diện tích thông thủy dự kiến, hai bên thỏa thuận các phương án như sau:

在实际地毯面积大于预计地毯面积 5% 情况下，双方讨论各解决方案如下：

- Bên Mua có quyền từ chối nhận bàn giao căn hộ.
- 买方有权拒绝接收房屋交付。
- Tiếp tục thực hiện hợp đồng, khi đó Giá bán căn hộ sẽ được điều chỉnh tương ứng với phần diện tích chênh lệch nêu trên.
- 继续履行合同，那时就根据上述的面积差别进行调整房屋售价。
- Theo đề xuất của bên Bán, đổi sang 01 căn hộ khác tương đương với diện tích thông thủy dự kiến (nếu các bên có thể thống nhất được tại thời điểm đó).
- 按照卖方的建议，换到跟预计地毯面积一样面积的另一套房屋（若各方当时能同意协商）

Diện Tích Thông Thủy Thực Tế sẽ là diện tích đưa vào giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà.

实际地毯面积正是编写在房屋所有权证书里的面积。

Trong Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ hoặc trong Phụ Lục của Hợp đồng, hai Bên nhất trí sẽ ghi rõ Diện Tích Thông Thủy Thực Tế khi bàn giao Căn Hộ, diện tích chênh lệch giữa Diện Tích Thông Thủy Thực Tế so với Diện Tích Thông Thủy Dự Kiến ghi trong Hợp Đồng đã ký (nếu có). Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ hoặc Phụ Lục như vậy của Hợp Đồng là một bộ phận không thể tách rời của Hợp Đồng này.

在房屋交付记录或者在合同附录里，双方同意房屋交付时写清楚实际地毯面积，至于实际地毯面积及预计地毯面积的差别面积就在已签署的合同里（若有）。房屋交付记录或者在合同附录是本合同不可分割的一部分。

(c) Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ được tính theo quy định tại Điều 1.9 của Hợp Đồng này.

(c) 房屋楼面建设面积就在本合同第 1.9 条规定计算。

(d) Mục đích sử dụng: để ở.

(d) 使用目的：居住

2.2 Thông tin về quy hoạch:

2.2 有关规划信息：

Nhà Chung Cư xây dựng mới theo Văn bản số 3544/QHKT-TMB-P4 do Sở Quy Hoạch - Kiến Trúc cấp ngày 12/8/2015 về ý kiến chấp thuận bản vẽ Tổng mặt bằng và phương án kiến trúc công trình tháp Thiên Niên Kỳ tại Số 4 đường Quang Trung, phường Yết Kiêu, quận Hà Đông, Thành Phố Hà Nội.

按照河内市规划建筑局于 2015 年 08 月 12 日颁发的文件编号 3544/QHKT-TMB-P4 通过在河内市河东郡越桥坊光中路 4 号建设的千年塔楼项目的（新盖的公寓楼）总平面及建筑方案图纸。

2.2 Đặc điểm về đất xây dựng Nhà Chung Cư có Căn Hộ nêu tại khoản 1 Điều này:

2.2 此条第一项所提公寓楼的建设土地特点:

- | | |
|------------------|---------------|
| (a) Thửa đất số: | Tờ bản đồ số: |
| (a) 地块编号: | 地图编号: |
- (b) Địa chỉ: Số 4 Quang Trung, phường Yết Kiêu, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.
(b) 地址: 河内市, 河东郡, 越桥坊, 光中路, 4 号。
- (c) Diện tích: **5.607,0 m²** (Năm nghìn sáu trăm linh bảy phẩy không mét vuông).
(c) 面积: **5.607,0 m²** (伍仟陆佰零柒平方米)
- (d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
(d) 使用形式: 单独使用。
- (e) Mục đích sử dụng: Thực hiện dự án xây dựng Tòa tháp Thiên Niên Kỷ.
(e) 使用目的: 实现建设千年塔楼投资项目。
- (f) Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đất theo quy định tại Quyết định số 2328/QĐ-UBND ngày 11/7/2008 của UBND tỉnh Hà Tây (trước đây) và Quyết định số 3659/QĐ-UBND ngày 16/6/2017 của UBND thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh một số nội dung ghi tại Khoản 2 Điều 1 Quyết định số 2328/QĐ-UBND ngày 11/7/2008 của UBND tỉnh Hà Tây (trước đây).
(f) 使用来源: 国家承租土地, 一次性把土地租金付清, 按照河西 (以前名字) 省委于 2008 年 07 月 11 日颁发的决定编号 2328/QĐ-UBND 及河内市委于 2017 年 06 月 16 日颁发的决定编号 3659/QĐ-UBND 针对将河西省委 (以前名字) 于 2008 年 7 月 11 日颁发决定编号 2328/QĐ-UBND 调整内容的事宜。
- (g) Quy mô xây dựng:
(g) 建设规模:
- Diện tích đất: 5.607 m²
 - 土地面积: 5.607 平方米
 - Diện tích xây dựng: 3.047 m²
 - 建设面积: 3.047 m²
 - Mật độ xây dựng: 54,3%.
 - 建设密度: 54,3%.
 - Tầng cao công trình: Hai khối tháp: cao 44 tầng và 40 tầng, chung khối để cao 10 tầng (chưa bao gồm 01 tầng sàn thép tại tầng 6) và 03 tầng hầm.
 - 项目的高楼: 两座塔楼: 44 层高及 40 层高, 高楼地下 10 层高 (未包括 6 楼钢地板) 及 3 层地下室。
 - Tổng diện tích sàn: 115.832m² (bao gồm sàn nổi 99.539m², sàn ngầm 14.453m², sàn thép 1.840m²).

- 总建筑面积：115,832 平方米（包括浮动地板 99,539 平方米，地下层 14,453 平方米，钢地面 1,840 平方米）。
 - Chiều cao công trình: 174 m (chưa bao gồm 5m cột thu sét).
 - 项目总高度： 174 米（未包括 5 米避雷针）
- 2.4 Đặc điểm, tính chất, công năng sử dụng, chất lượng của nhà, công trình xây dựng; thông tin về từng loại mục đích sử dụng và phần diện tích sử dụng chung đối với Nhà Chung Cư theo Giấy Phép Xây Dựng số 131/GPXD ngày 03/11/2017.
- 2.4 建设工程, 房屋质量, 使用功能, 性质, 特点; 对公寓楼按照 2017 年 03 月 11 日的建设执照的每个使用目的的信息及公用面积。
- 2.5 Các Bên thống nhất rằng Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng Nhà Chung Cư theo đúng tiến độ quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng này:
- Ngày 30/3/2019 - tương đương với thời điểm đổ bê tông xong sàn tầng 15;
 - Ngày 30/6/2019 - tương đương với thời điểm đổ bê tông xong sàn tầng 27;
 - Ngày 30/9/2019 - tương đương với thời điểm đổ bê tông xong sàn tầng 37;
 - Tháng 9/2020- Bàn giao Căn Hộ;
- 2.5 双方同意, 卖方负责按照本合同第 2 条规定的时间表建设公寓楼:
- 2019 年 3 月 30 日 - 相当于 15 楼地面混凝土浇筑完工;
 - 2019 年 6 月 30 日 - 相当于 27 楼地面混凝土浇筑完工;
 - 2019 年 9 月 30 日 - 相当于 37 楼地面混凝土浇筑完工;
 - 2020 年 9 月 – 交付公寓房屋;
- 2.6 Hồ sơ, giấy tờ về quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất và giấy tờ có liên quan đến việc đầu tư xây dựng bất động sản:
- 2.6 房屋、建设工程、土地使用权所有权的相关档案, 文件及房地产投资的相关档案
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 888184 do Sở Tài nguyên và môi trường - UBND Thành phố Hà Nội cấp ngày 22 tháng 08 năm 2018
 - 河内市委资源和环境局于 2018 年 8 月 22 日颁发的编号 CN 888184 土地使用证书, 房屋所有权及跟土地相关的其他资产
 - Giấy Phép Xây Dựng số 131/GPXD ngày 03/11/2017 của Sở Xây dựng Thành phố Hà Nội cấp phép xây dựng cho Dự án Tòa tháp Thiên Niên Kỷ tại Số 4, đường Quang Trung, phường Yết Kiêu, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.
 - 河内市建设局于 2017 年 11 月 3 日给坐落在河内市河东郡越桥坊光中路 4 号的千年塔楼项目颁发编号 131/GPXD 的建设许可证。
- 2.7 Chủ Đầu Tư đã thực hiện ký kết với Ngân hàng Indovina Hà Nội Thỏa thuận về việc cấp bảo lãnh bán nhà ở hình thành trong tương lai số: 2020/IVB-TTCBL/2018 ngày 08/08/2018 và nhận được Văn bản của Sở Xây Dựng về việc bán nhà ở hình thành trong tương lai số 6262/SXD-QLN ngày 16/07/2018
- 2.7 投资商已跟河内 Indovina 银行于 2018 年 08 月 08 日签署关于未来形成房屋的编号 2020/IVB-TTCBL /2018 房屋出售担保协议, 并已收到建筑局于 2018 年 07 月 16 日颁发关于未来形成房屋的文件编号 6262/SXD-QLN

Điều 3. GIÁ BÁN CĂN HỘ, KINH PHÍ BẢO TRÌ, PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

第三条：房屋售价，维修报修费用，付款方式

3.1 Giá Bán Căn Hộ

3.1 房屋售价

(a) Giá Bán Căn Hộ được tính bằng Đồng Việt Nam theo công thức lấy đơn giá 01m² của Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ (x) với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ. Giá Bán Căn Hộ cụ thể được quy định như sau:

(a) 房屋售价按月顿计算，公式为房屋使用面积 01 平方米*房屋使用面积。房屋售价具体规定如下：

Giá bán căn hộ tạm tính dựa trên Diện tích thông thủy dự kiến «Diện_Tích_Thông_thủy» m² là: «**Diện_Tích_Thông_thủy**» m² (x) «**Đơn_giá_m2_tròn**» đồng/1m² = «**Giá_trị_hợp_đồng_chính_thức_tròn**» đồng. (Bằng chữ: «**Giá_trị_hợp_đồng_chính_thức_bằng_chữ**» /.). (Giá bán Căn hộ tạm tính)

房屋售价按照预计地毯面积预算《地毯面积》平方米为：《**地毯面积**》平方米*《**一平方单价**》越南盾/1m²=《**合同正式金额**》越南盾（大写：《**合同金额大写**》（房屋售价暂定））

Bao gồm:

包括:

- Giá bán thuần: «**Giá_trị_hợp_đồng_không_bao_gồm_thuế_GTG2**» đồng (Bằng chữ: «**Giá_trị_hợp_đồng_không_bao_gồm_thuế_GTG3**»);

- 售价纯成本：《**未包括增值税 2 的合同金额**》越南盾

(大写：《**未包括增值税 3 的合同金额**》)

- Thuế GTGT (không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật): «**Thuế_GTGT_chính_thức_tròn**» đồng (Bằng chữ: «**Thuế_GTGT_chính_thức_bằng_chữ**»)

- 增值税（不算据法律规定缴纳给国家的土地使用金额）：《**正式增值税**》越南盾（大写：增值税大写）

- Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà Chung Cư: «**Phí_bảo_trì_chính_thức_tròn**» đồng (Bằng chữ: «**Phí_bảo_trì_chính_thức_bằng_chữ**»)

- 维修公寓楼公用所有区域的费用：《**正式维修费用**》越南盾（大写：《**正式维修费用大写**》）

Giá Bán Căn Hộ quy định tại điểm này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế GTGT (không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật) và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư.

在此项规定的房屋售价已经包括土地使用价值，增值税（不算据法律规定缴纳给国家的土地使用金额）以及维修公寓楼公用所有区域的费用

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

(b) 第 3.1(a)条规定的房屋售价不包括以下内容:

- (i) Các khoản lệ phí trước bạ, phí và chi phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc Chủ Đầu Tư thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí, phí và chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán;
- (i) 根据法律规定有关投资商给买方进行申请证书的注册费, 费用和开支。这些注册费, 费用和开支由买方直接或通过卖方支付;
- (ii) Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn Hộ gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ điện, nước, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng Căn Hộ. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
- (ii) 连接, 安装设备和使用公寓楼服务的费用包括: 买方单独在公寓房屋使用的燃气服务, 水, 电服务, 邮政服务, 电信, 电视和其他服务。这些费用由买方直接支付给服务供应商;
- (iii) Phí quản lý, vận hành Nhà Chung Cư hàng tháng, kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán phí quản lý, vận hành Nhà Chung Cư, các loại phí thu cho việc sử dụng các phần sở hữu chung và các công trình công cộng, và các loại phí khác do các chủ Căn Hộ, người sử dụng Căn Hộ phải nộp theo quy định trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư theo thỏa thuận tại Điều 11.4 của Hợp Đồng này;
- (iii) 公寓楼的每月管理和运营费用, 本合同第 8 条规定从给买方交付房屋之日起, 买方应负责支付管理和运营费用, 共管公寓, 使用公共财产和公共设施的费用, 以及公寓房屋业主和公寓房屋用户应按照本合同第 11.4 条规定的公寓楼规则支付的费用
- (iv) Các chi phí khác do Các Bên thỏa thuận bao gồm:

(iv)各方协商的其他费用包括:

- Các khoản phí, lệ phí và phí tổn khác liên quan đến việc mua và thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận chưa bao gồm trong Điều 3.1(b)(i) ở trên như: phí hành chính, dịch vụ với bên thứ ba phát sinh do yêu cầu của Bên Mua; chi phí cho việc cung cấp các tài liệu, giấy tờ khác liên quan đến Căn Hộ không nằm trong danh mục các tài liệu Bên Bán cung cấp để làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận hoặc các mục đích khác... các khoản này thu theo thỏa thuận cụ thể của Các Bên trước khi tiến hành;

- 跟购买和实施上述第 3.1 (b) (i) 条未包含的证书申请程序有关的其他注册费, 收费和开支如: 因买方要求跟第三方产生的行政和服务费; 提供与公寓房屋有关的其他文件和文件的费用不在卖方提供的申请证书或其他目的的文件清单中.....这些收费是在执行之前双方的讨论的协议;

- Các loại phí thu cho việc sử dụng các Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư và các công trình công cộng, chi phí bảo trì Nhà Chung Cư vượt quá kinh phí bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của

Nhà Chung Cư do các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư đóng góp và các loại phí khác do các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư phải nộp theo quy định trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư; và

- -使用公寓公用区域及公共工程的共同所有权的收费费用，公寓楼的维修费用超过公寓楼所有者应付公寓公用区域的维修费用及根据公寓楼内部的规则寓楼所有者应付费用

- Phí đậu xe (ô tô, xe máy, và các loại xe khác) tại khu vực đậu xe thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư phải nộp theo quy định trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư.

- 属于公寓楼共同所有权停车场的停车费（汽车，摩托车和其他车辆）必须按照公寓的规则支付。

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

(c) 双方同意自公寓房屋交付日期以及在拥有或使用公寓期间，买方应按照规定支付财务义务，支付每月运营管理费，燃气，电，水，电话，网络，有线电视等公用服务的其他服务费给服务供应商。

3.2 Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức trả tiền mặt hoặc chuyển khoản qua ngân hàng theo thông tin tài khoản dưới đây hoặc theo thông tin khác theo thông báo của Bên Bán:

3.2 付款方式：用越南盾以现金方式付款或者给以下帐号信息汇款或者照卖方其他信息

- Tên tài khoản : Công ty TSQ Việt Nam

- 帐号名称 : 越南 TSQ 公司

- Tài khoản số : 2029998-002

- 帐号 : 2029998-002

- Ngân hàng : INDOVINA Hà Nội

- 银行 : 河内 INDOVINA

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

买方已付款的确定时间是卖方开立发票以收取买方所支付的现金或转账金额已经到卖方的账号。

Bên Mua phải tự chịu tất cả các khoản phí ngân hàng, phí chuyển tiền và các phí tương tự khác phải trả liên quan đến việc thanh toán đó, trừ trường hợp thanh toán bằng tiền mặt đã được Bên Bán chấp thuận.

除卖方同意的现金付款外，买方必须承担跟此付款相关的所有银行手续费，汇款手续费和其他类似费用。

3.3 Thời hạn thanh toán:

3.3 付款期限

(a) Lịch thanh toán: Bên mua sẽ thanh toán cho Bên Bán theo lịch sau:

(a)付款计划：买方就按以下付款计划付款给卖方：

ĐỢT 次序	THỜI GIAN NỘP TIỀN 付款时间	SỐ TIỀN THANH TOÁN 付款金额	GIÁ TRỊ HỢP ĐỒNG TƯƠNG ƯNG 相应的合同金额
1	Ngay khi ký Hợp đồng mua bán 买卖合同签署之日	«Thu tiền đợt 1 tròn» VNĐ (Bằng chữ : «Thu tiền đợt 1 bằng chữ») 第一次收款 越南盾 (大写: 大写第一次收款)	20% Giá bán thuần + Thuế GTGT 20% 售价纯成本+增值税
2	Tháng 3/2019, tương đương với thời điểm đổ bê tông xong sàn tầng 15. 2019年3月, 相当于第15楼混凝土浇筑完工	«Thu tiền đợt 2 tròn» VNĐ (Bằng chữ : «Thu tiền đợt 2 bằng chữ») 第二次收款 越南盾 (大写: 大写第二次收款)	10% Giá bán thuần + Thuế GTGT 10% 售价纯成本+增值税
3	Tháng 6/2019, tương đương với thời điểm đổ bê tông xong sàn tầng 27. 2019年6月, 相当于第27楼混凝土浇筑完工	«Thu tiền đợt 3 tròn» VNĐ (Bằng chữ : «Thu tiền đợt 3 bằng chữ») 第三次收款 越南盾 (大写: 大写第三次收款)	10% Giá bán thuần + Thuế GTGT 10% 售价纯成本+增值税
4	Tháng 9/2019, tương đương với thời điểm đổ bê tông xong sàn tầng 37 2019年9月, 相当于第37楼混凝土浇筑完工	«Thu tiền đợt 4 tròn» VNĐ (Bằng chữ : «Thu tiền đợt 4 bằng chữ») 第四次收款 越南盾 (大写: 大写第四次收款)	10% Giá bán thuần + Thuế GTGT 10% 售价纯成本+增值税
5	Tháng 09/2020 Khách hàng nhận thông báo bàn giao Căn hộ. 2020年9月 客户收到房屋交付通知	«Thu tiền đợt 5 tròn» VNĐ (Bằng chữ : «Thu tiền đợt 5 bằng chữ») 第五次收款 越南盾 (大写: 大写第五次收款)	45% Giá bán thuần + Thuế GTGT + 100% phí bảo trì + Thuế GTGT của 5% 45% 售价纯成本+增值税+100% 维护及修费用+增值税5%
6	07 (ngày) kể từ ngày nhận thông báo bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất. 自收到土地使用权证书, 房屋所有权和土地附属资产的通知之日起 07 (日)。	«Thu tiền đợt 6 tròn» VNĐ (Bằng chữ : «Thu tiền đợt 6 bằng chữ») 第六次收款 越南盾 (大写: 大写第六次收款)	5% Giá bán thuần 5% 售价纯成本

Tùy theo thời điểm ký kết Hợp đồng mua bán Căn hộ thì tất cả các khoản tiền thanh toán trước đó (nếu có) sẽ được kết chuyển thành các đợt thanh toán nêu trên. Trường hợp việc kết chuyển từ tiền thanh toán trước còn thiếu so với đợt thanh toán tương ứng thì Bên Mua phải có nghĩa vụ thanh toán phần còn thiếu này cho Bên Bán tại ngày kết chuyển. Trong trường hợp số tiền thanh toán vượt quá số tiền quy định của từng đợt thì số tiền vượt quá sẽ được chuyển vào một tài khoản ký quỹ của Bên Bán để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán cho các đợt thanh toán còn lại của Bên Mua.

根据签订房屋买卖合同的时间, 所有以前的付款 (若有的话) 将转换为上述付款期。若与以前付款相比, 相应付款的转账不足, 则买方有义务在转让之日向卖方支付此不足金额。若付款金额超过每一期的指定金额, 超出的金额将转入卖方的保证金账户, 以确保买方剩余付款的付款义务。

Số tiền chênh lệch của các đợt thanh toán do điều chỉnh Giá bán Căn hộ do chênh lệch về Diện tích Thông thủy Thực tế so với Diện tích Thông thủy Dự kiến theo quy định tại Điều 2.1 (b) sẽ được Các Bên thanh toán cho nhau trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày ký biên bản bàn giao Căn Hộ;

由于因实际地毯面积跟预计地毯面积的差异 (第 2.1 条规定的) 所以调整房屋售价导致每期付款的差额, 那时各方将签署公寓房屋交付记录日期起 10 天内进行互相付款。

(b) Thời hạn thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư: Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán trước thời điểm ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ.

(b) 公寓楼公用所有区域维修费用的付款时间: 在房屋交付记录签好之前买方有责任支付给卖方。

(c) Trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày thu kinh phí của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm gửi vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm mở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để quản lý kinh phí này và thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có Nhà Chung Cư biết.

(c) 在收到买方付款金额之日起 07 天内, 卖方负责存入在越南经营的信用组织开立的储蓄账户, 以管理该基金并通知给那公寓楼所在的省份住房管理局。

Và trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày Ban quản trị Nhà Chung Cư được thành lập, Bên Bán phải chuyển giao kinh phí bảo trì bao gồm cả lãi suất tiền gửi cho Ban quản trị để thực hiện quản lý, sử dụng theo quy định pháp luật và có thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh biết.

在公寓楼管理委员会成立后的 07 天内, 卖方必须将维修费用 (包括存款利率) 转到管理委员会按照法律规定管理, 使用并通知给那公寓楼所在的省份住房管理局。

Kinh phí bảo trì chỉ được sử dụng để bảo trì các Phần Sở hữu Chung Của Nhà Chung Cư, không được sử dụng cho việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư và các mục đích khác; trường hợp Nhà Chung Cư phải phá dỡ mà kinh phí bảo trì chưa sử dụng hết thì được sử dụng để hỗ trợ tái định cư hoặc đưa vào quỹ bảo trì phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư mới sau khi được xây dựng lại.

维保修费用仅用于维护公寓楼的共同所有权部分, 不得用于公寓楼的管理和运营以及其他用途; 如果必须拆迁公寓楼时, 但未使用完的维修基金用于支持重新安置或投入基金, 以便在重建后维护新公寓楼的共同所有权部分。

Điều 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở

第四条 住宅工程质量

- 4.1 Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà Chung Cư trong đó có Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng Căn Hộ mà Các Bên đã cam kết trong Hợp Đồng này.
- 4.1 卖方承诺按照批准的设计确保公寓楼（包括本合同第 2 条所提）的质量，并妥善使用（或相当）双方在本合同中承诺的房屋基本建筑材料。
- 4.2 Tiến độ xây dựng: Các Bên thống nhất rằng Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng Nhà Chung Cư theo đúng tiến độ quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng này.
- 4.2 施工进度：双方同意卖方有责任按照本合同第 2 条规定的时间表实施公寓楼。
- 4.3 Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại khu Nhà Chung Cư của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.
- 4.3 卖方必须根据已通过批准的规划，设计，内容和项目进度，将技术和社会基础设施进行建设，以满足买方在公寓楼的需求，必须根据国家规定的建筑标准保证质量。
- 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 Nhà Chung Cư theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông nội bộ; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống thông tin liên lạc: điện thoại, internet, truyền hình cáp.. kết nối đến Căn Hộ; hệ thống công trình hạ tầng xã hội theo thiết kế và quy hoạch đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt như nhà sinh hoạt cộng đồng, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực. Trường hợp bàn giao nhà, công trình xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của Toà nhà. Để tránh hiểu lầm, Bên Bán không có trách nhiệm đầu tư các thiết bị đầu cuối như: điện thoại, internet, truyền hình cáp... tại Căn Hộ để sử dụng được hệ thống thông tin liên lạc, Bên Mua phải tự trang bị bằng chi phí của mình.
- 4.4 卖方必须完成基础设施的建设，以便在卖方将公寓房屋交付给买方之前，根据项目内容和批准的时间表，满足买方在公寓楼的基本需求，包括：内部交通系统;公共照明和电力系统;供水系统及污水排水系统;通讯系统：电话，网络，有线电视..连接公寓的用户;根据设计和规划、由已经由国家有关机关批准的社会基础设施系统如公用活动房屋，确保与区域基础设施系统的连接。如果交付房屋或粗糙的建筑工程，必须完成建设公寓楼的外面。为避免误解，卖方不负责投资电话，网络，有线电视等终端设备.....在公寓使房屋用通信系统时，买方必须自付费用安装。

Điều 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN

第五条 卖房的权力及义务

5.1 Quyền của Bên Bán:

5.1 卖方的权利:

(a) Yêu cầu Bên Mua thanh toán cho Bên Bán Giá Bán Căn Hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này và được tính lãi trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán so với tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này. Việc tính lãi chậm thanh toán được quy định cụ thể tại Điều 12.1 của Hợp Đồng này;

(a) 要求买方按照本合同第 3 条的规定向卖方支付公寓房屋售价，并计算买方延迟付款的利息。延迟付款利息的计算方式在本合同第 12.1 条中规定;

- (b) Yêu cầu Bên Mua thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư theo quy định tại Hợp Đồng này, quản lý Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật và Hợp Đồng này;
- (b) 要求买方按照本合同的规定支付公寓楼维修保养费用, 依照法律和合同管理公寓楼所有公用区域。
- (c) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp Đồng này;
- (c) 要求买方按照本合同所讨论的时间交付公寓房屋;
- (d) Yêu cầu Bên Mua cung cấp đầy đủ các giấy tờ, chứng từ thanh toán liên quan đến Giá trị Căn Hộ, phí và lệ phí để làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo quy định của pháp luật và theo yêu cầu của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Nếu quá thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo mà Bên Mua không cung cấp đầy đủ giấy tờ theo yêu cầu, thì coi như Bên Mua tự nguyện làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng nhận, Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn Hộ cho Bên Mua.
- Trường hợp Bên Mua tự nguyện hoặc được coi là tự nguyện làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận, trong vòng 15 ngày Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua về việc bàn giao đầy đủ hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận trong phạm vi trách nhiệm của Bên Bán đồng thời yêu cầu Bên Mua hoàn thành nghĩa vụ thanh toán toàn bộ giá trị Hợp Đồng.
- (d) 要求买方提供跟公寓价值, 费用和收费相关的完整付款文件和文档以便根据法律和有权机关的要求为买方申请证书。如果在收到通知之日起 15 天内买方未能提供所需文件, 则认为买方自愿申请证书, 卖方必须协助与向买方提供有关公寓的完整法律文件。
- 如果买方自愿或被视为自愿申请证书, 卖方将在 15 天内通知买方关于在责任范围内完全交接申请证书给买方, 同时要求买方完成付清合同金额的义务。
- (e) Được bảo lưu quyền sở hữu Căn Hộ và có quyền từ chối bàn giao Căn Hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- (e) 保留公寓房屋的所有权, 并拒绝移交公寓房屋或移交买方证书的原件直至买方完成履行本合同中规定的付款义务为止。;
- (f) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Nhà Chung Cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn Hộ thì Bên Bán phải thông báo bằng văn bản cho Bên Mua về trang thiết bị, vật liệu được thay thế. Trong vòng 07 ngày kể từ ngày nhận thông báo mà Bên Mua không có phản hồi gì thì coi như đồng ý với nội dung thông báo.
- (f) 有权根据建筑法更更换有相同质量、价值的公寓楼的建筑设备和材料; 如果要在公寓房屋内更换设备和材料, 卖方必须以书面形式通知买方关于更换的设备和材料。自收到买方收到通知但没有反馈之日起 07 天内, 就被被视为同意该通知。
- (g) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban quản trị Nhà Chung Cư trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị Nhà Chung Cư; ban hành Bản Nội Quy Nhà Chung Cư;

- (g) 在未设立公寓管理委员会期间，落实公寓管理委员会的权利和责任；颁布公寓建规则；
- (h) Tham gia hội nghị Nhà Chung Cư và biểu quyết các vấn đề thuộc thẩm quyền của hội nghị Nhà Chung Cư; Quyền biểu quyết tại hội nghị tòa Nhà Chung Cư, cụm Nhà Chung Cư được tính theo đơn vị căn hộ và được quy định như sau:
- Mỗi căn hộ trong Nhà Chung Cư tương ứng với một phiếu biểu quyết;
 - Đối với phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư không phải là căn hộ thì mỗi phần diện tích sàn xây dựng tương đương với diện tích sàn xây dựng của căn hộ lớn nhất theo thiết kế được phê duyệt tại Nhà Chung Cư đó có một phiếu biểu quyết.
- (h) 参加公寓楼会议及投票寓大楼会议有关的事宜；公寓楼会议的投票权按公寓房屋单位计算，具体规定如下：
- 公寓楼的每间公寓房屋等于一票；
 - 对于公寓楼中非公寓房屋的其他区域，建筑面积的每个部分相当于根据公寓楼的批准设计最大公寓房屋的建筑面积，有一票。
- (i) Đề xuất đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư có đủ điều kiện theo quy định của Quy chế này để hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu xem xét, quyết định lựa chọn trong trường hợp:
- 建议管理单位按照本规则的规定经营公寓楼，以便公寓楼首次会议在以下情况下可以先考虑并做出决定：
- Chủ Đầu Tư không có chức năng, năng lực quản lý vận hành và không ủy thác cho đơn vị khác có chức năng, năng lực thực hiện quản lý vận hành Nhà Chung Cư;
 - 投资商没有职能，经营管理能力，也没有委托具备管理和经营公寓楼的职能及能力的其他单位；
 - Chủ Đầu Tư có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhưng không tham gia quản lý vận hành Nhà Chung Cư và cũng không ủy thác cho đơn vị khác có chức năng, năng lực thực hiện quản lý vận hành Nhà Chung Cư.
- 投资商具有职能和管理能力，但不参与公寓楼的管理和运营，也没有委托具有管理和运营公寓楼功能及能力的其他单位。
- (j) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này theo thỏa thuận tại Điều 13 của Hợp Đồng này;
- (j) 按照本合同第 13 条的规定单方终止本合同；
- (k) Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm hợp đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường theo quy định của Hợp Đồng này hoặc theo quy định của pháp luật hoặc theo quyết định của Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan;
- (k) 要求买方根据本合同或法律或决定的有关国家机关的规定，针对违反合同或赔偿任何违反合同的行为支付罚款；
- (l) Được vào Căn Hộ khi đã thông báo cho bên mua trước tối thiểu 24 tiếng, hoặc trong trường hợp khẩn cấp để thực hiện các công việc thuộc trách nhiệm bảo hành Căn Hộ và Nhà Chung Cư của Bên Bán;

- (l) 至少提前 24 小时通知给买方，或在紧急情况下可以进入公寓房屋以进行卖方公寓及公寓房屋的保修工作；
- (m) Có đầy đủ quyền sở hữu, quản lý, khai thác và thực hiện hoạt động kinh doanh và các quyền khác đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán theo quy định của pháp luật phù hợp với thiết kế đã được phê duyệt;
 - (m) 根据批准符合已审核的设计，拥有所有、管理，利用和开展经营卖方自有的单独所有部分。
- (n) Có quyền từ chối hỗ trợ Bên Mua trong việc thực hiện các thủ tục thế chấp Căn Hộ tại các tổ chức tín dụng trong trường hợp đề xuất hỗ trợ không phù hợp với các quy định của pháp luật;
 - (n) 如果协助的建议不符合法律规定，有权拒绝协助买方在信用机构执行抵押手续；
- (o) Trường hợp đã có thông báo của Bên Bán về việc bàn giao Giấy Chứng Nhận mà Bên Mua không đến nhận và hoàn tất trách nhiệm thanh toán Giá trị Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này, Bên Bán có quyền gửi văn bản yêu cầu Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy Chứng Nhận. Mọi hệ quả pháp lý phát sinh từ việc bị thu hồi Giấy Chứng Nhận, Bên Mua hoàn toàn tự chịu trách nhiệm.
 - (o) 如果卖方通知了交付证书的事宜，但买方未来接收该证书并未完成按本合同约定支付公寓房屋价值的责任，卖方有权向有权国家机构提出发送文件撤回证书的。由于撤回证书而产生的一切法律后果，买方完全负责。
- (p) Các quyền khác theo quy định của Hợp Đồng và quy định của pháp luật.

(p) 其他权利就按照合同及法律的规定。

5.2 Nghĩa vụ của Bên Bán:

5.2 卖方的义务

- (a) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Nhà Chung Cư và thiết kế Căn Hộ đã được phê duyệt. Cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và tạo điều kiện để Bên Mua kiểm tra thực tế công trình; Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp Đồng này 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ; 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn Hộ; 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Nhà Chung Cư có Căn Hộ; và các giấy tờ pháp lý liên quan đến việc mua bán Căn Hộ;
 - (a) 向买方提供有关详细规划，经批准的公寓楼、公寓房屋设计的准确信息。提供有关建筑投资进度，预付款使用的信息，并为买方创造条件检查实际工程；向买方提供本协议 01（一）份公寓房屋的平面设计图、01（一）份有房屋的公寓的平面设计图以及公寓房屋买卖的有关法律文件；
- (b) Xây dựng 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;
 - (b) 按照规划，项目档案的内容和批准的时间表建设公寓楼和基础设施工程，确保在公寓房屋交付时，买方可以正常使用与居住；
- (c) Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn Hộ và thiết kế công trình hạ tầng tuân thủ quy hoạch và các quy định của pháp luật về xây dựng. Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn Hộ sẽ không bị thay đổi, trừ trường hợp có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm

quyền, hoặc theo thỏa thuận giữa Bên Mua và Bên Bán và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận;

- (c) 设计公寓房屋的面积平面, 设计基础设施要符合规划和法鲁规定的建设方法。除非国家有权机关要求, 或经买方与卖方协商并经国家有权机构批准, 否则不得把公寓房屋的面积, 平面重新更改;
- (d) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật Nhà Chung Cư theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
- (d) 按照现行设计标准和技术标准确保公寓楼的建筑, 技术和建设美术的质量;
- (e) Bảo quản Căn Hộ trong thời gian chưa giao Căn Hộ cho Bên Mua; thực hiện bảo hành Căn Hộ và Nhà Chung Cư theo quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng này;
- (e) 在公寓房屋尚未进行交付给买方的情况下, 得根据本合同第 9 条规定公寓及公寓房屋保修工作必须保留公寓房屋;
- (f) Bàn giao Căn Hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn Hộ cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- (f) 在本合同协商的期限内将公寓房屋的相关法律文件交接给买方;
- (g) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp;
- (g) 指导和协助买方与电力, 通讯, 有线电视提供商签订服务合同;
- (h) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật, bao gồm nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Căn Hộ theo quy định của pháp luật Việt Nam;
- (h) 依法律规定向国家履行财政义务, 包括根据越南法律支付土地使用费用及与出售公寓房屋有关的其他费用;
- (i) Trong thời hạn 50 ngày, kể từ ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua thì Bên Bán phải làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua;
- (i) 在将公寓房屋交付给买方之日起 50 天内, 卖方必须向国家有权机关申请办理证书给买方。在这种情况下, 卖方将向买方发出书面通知关于提交相关文件以便卖给买方申请证书;
- (j) Tổ chức hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu, thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản trị Nhà Chung Cư khi Nhà Chung Cư chưa thành lập được Ban Quản trị;
- (j) 组织第一次公寓楼会议, 在公寓管理委员会楼尚未建立时履行公寓楼管理委员会的职责;
- (k) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Căn Hộ đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua;
- (k) 协助买方根据买方的要求在信用机构购办理抵押手续;
- (l) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định của Hợp Đồng này hoặc theo quy định của pháp luật hoặc theo quyết định của Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan;

- (l) 根据本合同或法律或国家有关机关的规定，若违反任何受到处罚或要赔偿的行为时，必须给买方支付合同违反金额及损失赔偿金额；
- (m) Nộp Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán và chuyển toàn bộ Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư đã thu của Bên Mua vào tài khoản tại ngân hàng và giao cho ban quản trị Nhà Chung Cư theo quy định tại Điều 3.3(c) của Hợp Đồng này;
 - (m) 根据法律对卖方单独所有的部分，要支付公寓楼共同所有部分的保修金额与将买方支付公寓楼共同所有部分的保修金额转到银行账户，再提交给公寓楼管理委员会；
- (n) Thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh tại Ngân hàng thương mại có đủ năng lực theo quy định pháp luật để đảm bảo nghĩa vụ tài chính của Bên Bán đối với Bên Mua khi Bên Bán không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với Bên Mua.
 - (n) 在卖方未按时交付房屋的情况下，按法律规定在具有足够能力的商务银行履行担保义务，以确保卖方对买方的财务义务。
- (o) Bảo mật thông tin của Bên Mua, không được phép thu thập, sử dụng, chuyển giao thông tin của Bên Mua cho bên thứ ba khi chưa được sự đồng ý của Bên Mua trừ trường hợp theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
 - (o) 未经买方同意，除非应国家有权机关的要求，必须保密买方的信息，不能将买方的信息收集，使用，移交给第三方；
- (p) Nộp đủ các khoản thuế liên quan đến hoạt động kinh doanh cũng như thuế thu nhập do nhận được thanh toán giá bán Căn Hộ phù hợp với Hợp Đồng này;
 - (p) 因收到公寓房屋出售金额后，必须缴纳跟经营活动，收入所得税等所有税费
- (q) Thông báo cho Bên Mua các hạn chế về quyền sở hữu Căn Hộ (nếu có) bao gồm các quyền và nghĩa vụ đối với diện tích sở hữu chung, sở hữu riêng của Căn Hộ theo quy định pháp luật, quy chế quản lý sử dụng Nhà Chung Cư;
 - (q) 根据法律法规，通知买方对公寓房屋所有权（如有）的限制，包括公寓的共面积同所，单独面积所有的所有权利和义务；
- (r) Thực hiện các thủ tục mua bán Căn Hộ theo quy định của pháp luật.
 - (r) 按照法律规定执行公务房屋买卖事宜的各手续。
- (s) Các nghĩa vụ khác theo quy định Hợp Đồng và quy định của pháp luật.
 - (s) 按照法律及合同规定的其他义务。

Điều 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

第六条 卖方的权利及义务

6.1 Quyền của Bên Mua:

6.1 买方的权利:

- (a) Yêu cầu Bên Bán bàn giao Căn Hộ quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng này theo đúng thời hạn, chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận kèm theo Hợp Đồng này và hồ sơ Căn Hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
 - (a) 要求卖方按照本合同第 2 条的规定，按时间和质量将公寓房屋交付给双方所提的建筑材料清单中的设备和材料。根据本合同和本合同中约定的公寓房屋文件；

- (b) Được sử dụng chỗ để xe máy trong bãi để xe của Nhà Chung Cư . Số chỗ để xe và vị trí để xe được quy định phù hợp với thiết kế đã được phê duyệt; việc bố trí chỗ để xe ô tô của Nhà Chung Cư phải đảm bảo nguyên tắc ưu tiên cho các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng;
- (b) 能在公寓楼的停车场使用摩托车停车位。停车位和停车位的数量根据批准的设计进行管理; 公寓停车场的汽车车位安排必须确保公寓里房屋业主的优先权原则, 再保留公共停车车位;
- (c) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp Bên Mua tự thực hiện hoặc được coi là tự thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại Điều 5.2(i) của Hợp Đồng này;
- (c) 要求卖方依法执行申请证书的手续, 除非买方本身通过合同第 5.2 (i) 条执行或被认为自己执行此手续;
- (d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn Hộ đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
- (d) 有权依法将已拥有的房屋使用玉进行交易, 同时在办理好房屋之后能通过买方或者服务企业直接使用基础设施服务, 在移交公寓后通过卖方;
- (e) Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi được Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan cấp Giấy Chứng Nhận cho Căn Hộ với điều kiện là đã thanh toán đủ 100% Giá Bán Căn Hộ (bao gồm cả Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư) và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật;
- (e) 在获得国家有权机关对那些已支付 100% 的公寓房屋售价金额 (包括公寓共同所有区域的维修费用) 颁发证书以及法律与本合同中约定的公寓房屋相关的税费, 收费等费用;
- (f) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt;
- (f) 要求卖方按照批准的项目进度表和时间表完成技术和社会基础设施工程的建设;
- (g) Có quyền từ chối nhận bàn giao Căn Hộ trong trường hợp:
- Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại Điều 4.4 của Hợp Đồng này.
 - Bên Mua có quyền từ chối nhận bàn giao căn hộ trong trường hợp diện tích thông thủy thực tế chênh lệch lớn hơn 5% so với diện tích thông thủy dự kiến.
Việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ trong các trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Căn hộ của Bên Mua đối với Bên Bán;
- (g) 在以下情况, 有权拒绝接收公寓房屋交付:
- 卖方未按照本合同第 4.4 条的规定内容完成基础设施工程的建设和使用, 以满足买方的基本和正常需求。
 - 如果实际地毯面积大于预计地毯面积的 5%, 买方有权拒绝接收公寓房屋交付。

在这些情况下拒绝接收公寓房屋不被视为违反买方对卖方针对公寓房屋交付的条件;

- (h) Yêu cầu Bên Bán tổ chức hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu theo quy định của Bộ Xây Dựng;
- (h) 按照建设部规定要求买方组织公寓楼第一次会议
- (i) Tham gia hội nghị Nhà Chung Cư và biểu quyết các vấn đề thuộc thẩm quyền của hội nghị Nhà Chung Cư ; Quyền biểu quyết tại hội nghị tòa Nhà Chung Cư , cụm Nhà Chung Cư được tính theo đơn vị căn hộ và được quy định như sau:
 - Mỗi căn hộ trong Nhà Chung Cư tương ứng với một phiếu biểu quyết;
 - Đối với phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư không phải là căn hộ thì mỗi phần diện tích sàn xây dựng tương đương với diện tích sàn xây dựng của căn hộ lớn nhất theo thiết kế được phê duyệt tại Nhà Chung Cư đó có một phiếu biểu quyết.
- (i) 参加公寓楼会议并就公寓楼会议负责范围内的问题进行投票; 公寓楼会议的投票权按公寓房屋单位计算, 具体规定如下:
 - 公寓楼的每间公寓房屋等于一票;
 - 对于公寓大楼中非公寓的其他面积, 建筑面积的每个部分相当于批准设计, 公寓最大房屋的建筑面积有一票投票。
- (j) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này theo thỏa thuận tại Điều 13 của Hợp Đồng này;
- (j) 在本合同第 13 条单方终止本合同;
- (k) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Căn Hộ tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ tại tổ chức tín dụng;
 - (k) 在买方需要在信用机构抵押公寓房屋时, 要求卖方协助信用机构的公寓房屋抵押手续;
- (l) Yêu cầu Bên Bán bàn giao Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư theo đúng thỏa thuận tại Điều 3.3(c) của Hợp Đồng này;
 - (l) 要求卖方按照本合同第 3.3 (c) 条的规支付交公寓楼公用所有区域的维修费用;
- (m) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành các thủ tục mua bán Căn Hộ theo thời hạn đã thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
 - (m) 要求卖方按照本合同约定的期限完成公寓房屋买卖的手续;
- (n) Yêu cầu Bên Bán bảo hành Căn Hộ theo quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng này;
- (o) Yêu cầu Bên Bán bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường theo quy định của Hợp Đồng này hoặc theo quy định của pháp luật hoặc theo quyết định của Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan;
 - (o) 要求卖方赔偿任何违反本合同或法律规定或国家有权机关决定的罚款;
- (p) Được quyền yêu cầu Bên Bán cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và kiểm tra thực tế tại công trình;
 - (p) 有权要求卖方提供建筑施工进度, 使用预付款和在施工现场进行实际检查的信息;
- (q) Các quyền khác theo quy định của Hợp Đồng và quy định của pháp luật.
 - (q) 根据合同和法律规定的其他权利。

6.2 Nghĩa vụ của Bên Mua:

6.2 买方的义务:

- (a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn Giá Bán Căn Hộ (bao gồm cả Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư) theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này;
- (a) 按本合同第 3 条的规定, 按时及充足付款公寓房屋售价 (包括公寓共用所有部分的维修费用);
- (b) Nhận bàn giao Căn Hộ và hồ sơ pháp lý có liên quan đến Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này. Trường hợp đã có thông báo của Bên Bán về việc bàn giao Giấy Chứng Nhận (hoặc thông báo của Bên Bán về việc cung cấp hồ sơ pháp lý của Căn Hộ thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Bên Mua trong trường hợp Bên Mua tự nguyện hoặc được coi là tự nguyện làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận) mà Bên Mua không đến nhận và hoàn tất trách nhiệm thanh toán Giá trị Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này, Bên Mua phải chịu lãi phát sinh đối với số tiền chậm nộp theo lãi suất là 150% lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước Việt Nam công bố tại thời điểm ký Hợp Đồng kể từ ngày hết thời hạn thông báo;
- (b) 接收本合同中约定的公寓房屋交付事宜及跟公寓有关的法律文件。如果卖方已收到证书移交通知 (或卖方提供公寓房屋法律文件的通知或者被视为自愿申请接受证书) 而买方未来接收并完成本合同约定的公寓房屋售价付款, 买方应承担在通知到期日签署合同时, 越南国家银行公布的基本利率; 延迟付款金额 150% 的利率;
- (c) Kể từ Ngày Bàn Giao Căn hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ đã mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành Căn Hộ của Bên Bán) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Căn Hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
- (c) 自公寓交房屋接之日起, 买方对已买的公寓房屋负全部责任 (在确保卖方公寓房屋合法性和房屋保修的情况下除外), 根据法律规定, 负责购买和维护所有风险的保险合同, 与公寓有关的损害赔偿和民事责任保险;
- (d) Kể từ Ngày Bàn Giao Căn hộ, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Căn Hộ thì Căn Hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư;
- (d) 从公寓房屋交接日起, 即使买方未将公寓房屋见日使用, 公寓寓房也将根据公寓楼的规定进行管理和维护, 买方必须遵守公寓楼内部规定中的规定;
- (e) Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như quy định tại Điều 7 của Hợp Đồng này;
- (e) 按照本合同第 7 条及法律规定规定, 买方必须纳税税费及其他费用;
- (f) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc... và các khoản thuế, phí khác phát sinh theo quy định do nhu cầu sử dụng của Bên Mua;
- (f) 支付电费, 水费, 有线电视, 卫星电视, 通讯电话等服务费用.....以及根据买方需求发生的其他税费及费用;
- (g) Thanh toán phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư được nêu trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại Điều 11.4 của Hợp Đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn Hộ đã mua;

- (g) 支付公寓楼规则所提的规定支付公寓楼运营管理费用及根据本合同第 11.4 条规定的其他费用，甚至买方未使用已买的公寓房屋；
- (h) Chấp hành các quy định của quy chế quản lý sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng này;
- (h) 遵守建设部颁发的公寓楼管理和使用规定以及本合同所附上公寓楼的内部规定；
- (i) Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý, vận hành trong việc bảo trì, quản lý, vận hành Nhà Chung Cư ;
- (i) 为企业针对公寓楼管理、运营、维护创造良好条件；
- (j) Tạo điều kiện thuận lợi cho Bên Bán trong việc thực hiện nghĩa vụ bảo hành Căn Hộ và các phần khác của Nhà Chung Cư;
- (j) 协助卖方履行公寓房屋和公寓楼其他部分的保修义务；
- (k) Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Luật nhà ở và theo thoả thuận trong Hợp Đồng này;
- (k) 根据住宅法及本合同的规定，将公寓房屋使用于正确的目的；
- (l) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp Đồng này hoặc theo các quyết định của Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan;
- (l) 若违反本合同行为或有关国家机构的罚款决定时要给卖方进行支付罚款及赔偿金额；
- (m) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật hoặc quyết định của Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan khi vi phạm các quy chế về quản lý sử dụng Nhà Chung Cư ;
- (m) 违反有关管理公寓楼使用规定时，依照法律或有关国家机构的决定履行其他义务；
- (n) Phối hợp với Bên Bán thực hiện các thủ tục mua bán trong thời hạn theo quy định tại Hợp Đồng này;
- (n) 跟卖方协调在本合同规定的期限内执行交易程序；
- (o) Thực hiện và hoàn thành các hồ sơ mà Bên Mua cần phải cung cấp cho Bên Bán theo quy định pháp luật và yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền để Bên Bán thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua;
- (o) 执行并完成买方必须根据法律和主管当局的要求向卖方提供的文件及文档，以便卖方向买方执行签发证书的程序；
- (p) Tôn trọng và không thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng đến các quyền sở hữu và hoạt động kinh doanh của Bên Bán trong Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán khi Bên Bán tuân thủ thiết kế được phê duyệt và quy định pháp luật có liên quan;
- (p) 当卖方遵守批准的设计及有关法律规定时，尊重并且不采取任何影响卖方在卖方自有部分的所有权和业务活动的行为；
- (q) Chịu trách nhiệm bảo quản, sử dụng và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật trong trường hợp làm hỏng hóc, thiệt hại Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư;
- (q) 在公寓大楼共同所有权造成损坏或损失的情况下，依法负责保护，使用和赔偿损害；

- (r) Chịu trách nhiệm đối với việc sử dụng Căn Hộ của những người Bên Mua cho phép sử dụng Căn Hộ như chính Bên Mua là người sử dụng Căn Hộ và đảm bảo nhắc nhở những người đó tuân thủ quy chế quản lý sử dụng Nhà Chung Cư của Bộ Xây dựng ban hành và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư;
- (r) 买方对那些买方允许的人使用公寓房屋负责任，就像买方是正式使用公寓房屋并保证提醒那些人遵守建设部颁发及公寓规则的公寓使用管理规定。
- (s) Thực hiện các nghĩa vụ khác được quy định cho Bên Mua theo Hợp Đồng này;
- (s) 按照本合同履行其他给买方所规定的义务;
- (t) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.
- (t) 法律规定的其他义务。

Điều 7. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHÍ, LỆ PHÍ LIÊN QUAN

第七条 有关的税费，注册费等费用

- 7.1 Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ, các loại thuế, lệ phí và các loại phí có liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật khi Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng Căn Hộ kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ;
- 7.1 在拥有过程，使用公寓房屋从公寓房屋交接之日起，当卖方依法规定向买方发出证书后，买方必须依法支付与证书签发相关的注册费，税金，收费等费用;
- 7.2 Bên Mua sẽ thanh toán tiền thuế cho Bên Bán để Bên Bán thay mặt Bên Mua nộp cho Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan, hoặc, trong trường hợp pháp luật yêu cầu Bên Mua nộp thuế trực tiếp cho Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan, thì Bên Mua sẽ nộp thuế trực tiếp cho Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan;
- 7.2 买方将税款支付给卖方以卖方代表买方向相关国家机关缴纳税款，或者，如果法律要求买方直接向政府机构缴纳税款，买方将直接向有关国家机关纳税;
- 7.3 Tất cả các khoản tiền Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này sẽ được thanh toán đầy đủ mà không có sự khấu trừ hoặc giữ lại nào (như các khoản thuế khấu trừ hoặc khoản khác) trừ khi sự khấu trừ hoặc giữ lại đó được pháp luật yêu cầu.
- 7.3 买方根据本合同应向卖方支付的所有应付的款项金额，不得扣除或保留（如扣缴税款或其他税款）除非法律规定扣除或保留的。
- 7.4 Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan theo quy định của pháp luật Việt Nam;
- 7.4 卖方有责任按照越南法律规定将卖方的各财政义务缴纳给国家有权机关。
- 7.5 Trong trường hợp Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng này theo quy định tại Điều 10.2, Bên Mua phải thanh toán các nghĩa vụ đến hạn và quá hạn chưa thanh toán bao gồm cả các khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng (nếu có) và các nghĩa vụ tài chính khác của Bên Mua chưa hoàn thành theo như Hợp Đồng này trước khi Bên Bán thực hiện thủ tục xác nhận chuyển nhượng. Nhằm tránh hiểu lầm, Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm hoàn trả cho Bên Mua hoặc bên thứ ba bất kỳ khoản tiền nào mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này mà sẽ kết chuyển các khoản tiền đó cho Bên nhận chuyển nhượng, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.
- 7.5 若买方根据本合同第 10.2 条将合同转让的情况下，买方必须支付任何未履行和逾期的财政义务，包括违反合同的罚款（若有的话）以及在卖方执行转让确认程序之前买方的其他尚未根据本协议完成的财务义务。为避免误解，卖方不负责向买方或任何第三方退还买方根据本合同向卖方支付的任何金额，并将此金额转让给受让方，除非双方另有协议。

Điều 8. BÀN GIAO CĂN HỘ VÀ HỒ SƠ KÈM THEO

第八条 公寓房屋交付及附上资料文档

8.1 Điều kiện giao nhận Căn Hộ:

8.1 房屋交付接受的条件

- (a) Bên Mua không vi phạm Hợp Đồng này và/hoặc bất kỳ quy định của pháp luật liên quan đến việc mua và sử dụng nhà ở dẫn đến Hợp Đồng bị chấm dứt hoặc vô hiệu hoặc đã khắc phục các vi phạm theo quy định tại Hợp Đồng;
 - (a) 买方未违反本合同及/或有关购买和使用房屋导致合同终止或无效或根据规定纠正违规行为的任何法律规定;
- (b) Bên Mua đã thanh toán đủ các khoản thanh toán đến hạn theo quy định của Hợp Đồng;
 - (b) 买方已将合同中规定的到期款项完成付款;
- (c) Bên Bán đã hoàn thành xong việc xây dựng Căn Hộ như quy định tại Điều 8.3 của Hợp Đồng và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của Nhà Chung Cư theo đúng nội dung và tiến độ Dự án đã được phê duyệt, đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực như quy định tại Điều 4.4 của Hợp Đồng.
 - (c) 卖方已按照合同第 8.3 条的规定完成了公寓房屋的建设, 并根据项目的内容和时间表完成了公寓楼的技术和社会基础设施工程, 确保与合同第 4.4 条规定的共同基础设施系统的连接。
- (d) Diện tích thông thủy thực tế chênh lệch không lớn hơn 5% so với Diện tích thông thủy dự kiến.
 - (d) 实际地毯面积不大于预计地毯面积的 5%。

8.2 Ngày dự kiến bàn giao Căn Hộ: Tháng 9 Năm 2020. Tuy nhiên, Bên Mua chỉ có trách nhiệm nhận bàn giao và Bên Bán chỉ có nghĩa vụ bàn giao Căn Hộ trên thực tế cho Bên Mua khi các điều kiện giao nhận Căn Hộ theo quy định tại Điều 8.1 nói trên đã được đáp ứng.

Việc bàn giao Căn Hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với ngày nêu trên nhưng không được chậm quá 180 ngày kể từ ngày nêu trên; Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Căn Hộ.

Trước Ngày Bàn Giao Căn Hộ 15 (mười lăm) ngày, Bên Bán phải thông báo bằng văn bản cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn Hộ theo mẫu Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ theo quy định tại Phụ Lục 5.

8.2 交付公寓的预计日期: 2020 年 9 月。但是, 交付条件已满足上述第 8.1 条规定时, 买方仅负责接收交付, 卖方仅在交付时按实际条件将公寓房屋交给买方。

公寓的交付时间可能早于或晚于上述日期, 但不得晚于上述日期的 180 天; 卖方必须书面通知买方延迟交付公寓房屋的原因。

在公寓房屋交接日期 15 (十五) 天之前, 卖方必须按照附件 5 中规定的通知范本, 书面通知给买方交付公寓房屋的时间, 地点及手续。

8.3 Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà các Bên đã thỏa thuận tại Hợp Đồng này,

8.3 公寓房屋要按照批准的设计交付给买方; 必须使用本合同双方约定的建筑材料和设备清单中提到的合适设备和材料,

8.4 Vào Ngày Bàn Giao Căn Hộ, Bên Mua hoặc người được uỷ quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế của Căn Hộ so với thỏa thuận trong Hợp Đồng này và ký vào

biên bản bàn giao Căn Hộ (“**Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ**”) theo mẫu đính kèm tại Phụ Lục 5 trong trường hợp Căn Hộ đủ điều kiện bàn giao theo quy định tại Điều 8.1 Hợp đồng.

Sau khi kiểm tra tình trạng thực tế của Căn Hộ, nếu diện tích Căn Hộ có chênh lệch so với diện tích hoàn công, Bên Mua hoặc người được uỷ quyền hợp pháp gửi đề nghị cho Bên Bán để hai bên cùng đo đạc lại diện tích Căn Hộ một lần nữa. Sau khi đo đạc lại, nếu Bên Mua vẫn không đồng ý với kết quả đo đạc, Bên Mua có thể thuê đơn vị có chức năng đo đạc độc lập để đo đạc lại và Bên Mua phải trả chi phí cho việc thuê đo đạc lại.

Trong trường hợp Bên Mua hoặc người được uỷ quyền hợp pháp của Bên Mua không đến nhận bàn giao Căn Hộ trong vòng 7 (bảy) ngày kể từ Ngày Bàn Giao theo thông báo, hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn Hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại Điều 6.1(g) của Hợp Đồng này) thì kể từ Ngày Bàn Giao theo thông báo, Bên Mua được xem như đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn Hộ theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn Hộ. Trường hợp Bên Mua từ chối nhận bàn giao Căn Hộ mà không có lý do chính đáng thì sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp Đồng này và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 13.2(c) của Hợp Đồng này.

8.4 在公寓房屋的交接日期，买方或合法授权人必须与本合同中的协议相比较，检查公寓房屋的实际状态，若公寓房屋符合合同第 8.1 条的规定，就照附录 5 附上的范本签署公寓房屋交付记录（“房屋交付记录”），

在检查公寓房屋的实际状态后，若公寓面积与完工面积不同，买方或合法授权人员向卖方发送建议，以便双方再次进行测量。在重新计量后，若买方仍然不同意测量结果，买方则可以聘请独立的计量机构进行重新计量，并且买方必须支付重新计量的费用。

若买方或买方的合法授权人未照通知的交付日期后 7（七）天内来到公寓房屋，或者来到了但不接收交付房屋，但没有正当理由（除非本合同第 6.1（g）条所协商），根据通知的交付日期，买方被视为同意，正式接收事实的公寓房屋交付，然和卖方已经完成了公寓房屋交付的责任。若买方在没有投档理由的情况下拒绝接受公寓房屋的交付，则视为买方违反本合同并将根据本合同第 13.2（c）条规定进行处理。

- 8.5 Kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn Hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn Hộ, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn Hộ trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm đảm bảo tính pháp lý và việc bảo hành Căn Hộ của Bên Bán.
- 8.5 自公寓房屋交付之日起，买方有权使用公寓房屋并承担与公寓房屋相关的所有责任，包括买方是否使用公寓房屋，但有责任确保卖方公寓的合法性和保修除外。
- 8.6 Nếu Bên Mua phát hiện Căn Hộ có khiếm khuyết, sai sót so với thiết kế, Bên Mua có quyền ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp vào Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ hoặc bảng đề nghị sửa chữa tùy theo quyết định của Bên Mua. Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót này trong thời hạn như được Các Bên thống nhất tại Biên Bản Bàn Giao hoặc bảng đề nghị sửa chữa. Đối với trường hợp Bên Mua ký đề nghị sửa chữa và chưa nhận bàn giao Căn Hộ, sau khi Bên Bán đã hoàn thành việc khắc phục những điểm không phù hợp của Căn Hộ so với Hợp Đồng như đã được liệt kê trong bảng đề nghị sửa chữa, Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua đến nhận bàn giao Căn Hộ và Bên Mua có nghĩa vụ nhận bàn giao Căn Hộ phù hợp với quy định tại Điều 8.4 dưới đây. Đối với trường hợp Bên Mua ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ, để tránh nhầm lẫn hoặc phát sinh tranh chấp, Các Bên thống nhất rằng mọi khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng (nếu có) đối với Căn Hộ được ghi trong biên bản bàn giao sẽ được áp dụng theo quy định về bảo hành đối với Căn Hộ.

Trường hợp các yêu cầu sửa chữa, khắc phục của Bên Mua không phù hợp với thông số kỹ thuật của Căn Hộ như mô tả tại Điều 2.1 của Hợp Đồng, Bên Bán có quyền từ chối thực hiện sửa chữa, khắc phục. Trong thời hạn tối đa là 05 (năm) ngày kể từ ngày nhận được ý kiến không đồng ý bằng văn bản của Bên Bán (nêu rõ lý do), Bên Mua có thể gửi thông báo khiếu nại tới Bên Bán (nêu rõ lý do) và Các Bên sẽ cùng xem xét, khắc phục, trong trường hợp phát sinh tranh chấp thì việc giải quyết sẽ được thực hiện theo quy định tại Hợp Đồng.

8.6 若买方发现公寓房屋存在缺陷, 与设计相比存在错误, 则买方有权指定在交付记录表或建议修理表中写修理要求, 纠正。卖方有责任在付记录表或建议修理表中约定的时限内纠正这些缺陷和错误。若买方签署修改建议表并且尚未接收公寓房屋交付, 在卖方照建议修理表清单完成克服公寓房屋不符合合同的情况后, 卖方将通知买方来接收公寓交付, 并且买方有义务按照下文第 8.4 条交付公寓房屋。若买方签署公寓房屋的交付记录, 为避免混淆或引起争议, 双方同意公寓房屋的任何缺陷, 错误, 失败 (若有) 都记录在交付记录中。房屋交付将根据公寓的保修条款进行。

若买方的纠正和纠正要求与合同第 2.1 条所述的公寓房屋规格不一致, 卖方有权拒绝进行维修或克服。在收到卖方书面异议 (说明原因) 之日起最多 05 (五) 天内, 买方可以向卖方发送投诉通知 (明确说明原因) 若发生争议, 双方将根据合同规定共同审查和克服。

Điều 9. BẢO HÀNH NHÀ Ở

第九条 房屋保修

9.1 Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn Hộ theo đúng quy định tại Điều 85 của Luật Nhà ở năm 2014 và các quy định pháp luật hiện hành.

9.1 卖方有责任按照 2014 年住宅法第 85 条的规定和现行法律规定对公寓房屋进行保修。

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

9.2 在将公寓房屋交付给买方后, 卖方必须通知并向买方提供 01 (a) 验收报告副本给公寓楼项目照建设法的规定投入使用, 各方确定公寓房屋的保修时间。

9.3 Nội dung bảo hành Căn Hộ bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt nhà ở và các nội dung khác theo thỏa thuận trong Hợp Đồng. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì Bên Bán thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn quy định của nhà sản xuất.

9.3 公寓房屋的保修内容包括: 修理, 克服受损的框架、柱子、横梁、地板、墙壁、天花板、屋顶、露台、楼梯、瓷砖、抹灰系统、日常用电, 照明电源, 水箱和日常生活供水系统, 化粪池、废水及废水排放系统, 克服倾斜, 下沉, 开裂和房屋倒下会计合同中柜定的其他内容。对于连接到房屋的其他设备, 卖方根据制造商规定的时间限制进行保修和更换。

9.4 Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành Căn Hộ bằng cách sửa chữa, khắc phục các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các đồ vật cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên Bán hoặc bên được Bên Bán uỷ quyền thực hiện.

9.4 卖方负责通过修理或克服缺陷或更换同等或质量更高的类似物品来保修公寓房屋。更换或维修保养仅由卖方或由卖方授权执行。

- 9.5 Bên Mua phải thông báo bằng văn bản cho Bên Bán trong vòng 10 ngày (trong mọi trường hợp trước khi hết thời hạn bảo hành) khi Căn Hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 10 (mười) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành Căn Hộ. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra. Nếu Bên Mua không tiến hành các biện pháp cần thiết và hợp lý nhằm hạn chế phát sinh thêm hư hỏng thì Bên Mua có trách nhiệm chịu một phần hoặc toàn bộ chi phí bảo hành tương ứng với mức độ vi phạm.
- 9.5 当公寓房屋有保修项目时，买方必须在 10 天内（在保修期满前的所有情况下）书面通知卖方。自收到买方通知之日起 10（十）天内，卖方负责按照合同和法律规定对损害进行保修；买方必须为卖方创造条件以保修公寓房屋。如果卖方延迟执行保修对买方造成损害时，应按照实际发生的损坏赔偿给买方。如果买方未能采取必要、及合理的措施来以限制进一步的损害，买方有责任承担与违规成都相对应的部分或全部保修费用。
- 9.6 Thời gian bảo hành Căn Hộ là 60 (sáu mươi) tháng kể từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng như thể hiện tại biên bản đã cung cấp cho Bên Mua theo Điều 9.2 hoặc thời hạn khác theo quy định của pháp luật có hiệu lực tại thời điểm nghiệm thu bàn giao đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng.
- Thời hạn bảo hành đối với các thiết bị khác gắn với Căn Hộ hoặc Tòa nhà có nội dung bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối như quy định tại Điều 9.3 là thời hạn bảo hành của nhà sản xuất.
- 9.6 公寓房屋的保修期为 60（六十）个月，自卖方签署验收报告将公寓楼按照第 9.2 条提供卖方会议记录中所提的建设法律或者按照法律规定在验收时间时投入使用起来算。
- 连接到公寓房屋，建筑物料的其他设备的保修期就按照制造商、经销商的保修期或第 9.3 条规定制造商的保修期。
- 9.7 Bên Bán không thực hiện bảo hành Nhà Chung Cư hoặc Căn Hộ trong các trường hợp sau đây:
- 9.7 在下列情况下，卖方不对公寓楼或公寓房屋保修：
- (a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
 - (a) 在正常磨损和折旧的情况下；
 - (b) Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
 - (b) 如果由买方或任何其他用户或第三方的过失造成损坏；
 - (c) Trường hợp hư hỏng do Sự Kiện Bất Khả kháng;
 - c) 因不可抗力事件而损坏；
 - (d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 9.6;
 - (d) 如果按照第 9.6 条的规定保修期过期；
 - (e) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 9.3, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Căn Hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc các nội dung thuộc phạm vi bảo hành của Bên Bán nhưng Bên Mua tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán.

- (e) 第 9.3 条所规定的保修范围之外的案件，包括买方安装的公寓房屋配套的保修或卖方保修的内容，但未经卖方同意，买方自己维修。
 - (f) Trường hợp Bên Mua không thông báo bằng văn bản theo quy định tại Điều 9.5;
 - (f) 买方未按照第 9.5 条书面通知;
- 9.8 Sau thời hạn bảo hành theo thoả thuận tại Điều 9.6, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn Hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua.
- 9.8 在第 9.6 条规定的保修期后，修理公寓房屋各损坏是买方的责任。
- 9.9 Việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.
- 9.9 维修公寓的共同所有区域是根据住宅法进行的。

Điều 10. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

第十条 权利转让及义务

- 10.1 Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của ngân hàng và pháp luật vào từng thời điểm.
- 10.1 若买方有需求在获得证书之前将已购买的房屋抵押在越南经营的信用机构时，则买方必须以书面通知事先通知，让卖方和买方在每个时间点根据银行和法律的规定办理行必要的手续。
- 10.2 Trong trường hợp Bên Mua chưa nhận bàn giao Căn Hộ từ Bên Bán hoặc đã nhận bàn giao Căn Hộ từ Bên Bán nhưng chưa nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng hợp đồng theo quy định của pháp luật về nhà ở. Bên Bán có trách nhiệm tạo điều kiện cho các bên trong việc chuyển nhượng Hợp Đồng và không được thu bất kỳ chi phí nào liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp Đồng.
- 10.2 若买方尚未从卖方接收公寓房屋交付或已从卖方接收公寓房屋交付但尚未将申请文件提交给有权国家机关以授予买方所需要的证书，若买方要将本合同转让给第三方，各方必须遵守住宅法律有关转让合同的规定及程序。卖方有责任协助各方在转让合同工作，不得收取与合同转让相关的任何费用。
- 10.3 Các Bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện sau đây:
- 10.3 双方同意，只有满足以下条件买方才可以将本合同转让给第三方：
- (a) Căn Hộ không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng trừ trường hợp được ngân hàng thế chấp đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba; hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba;
 - (a) 房屋不在信用机构进行抵押的状态，除非抵押银行同意让买方将合同转让给第三方，或者不受有关国家机关决定的转让限制或与第三方没有争议;
 - (b) Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến Căn Hộ đã mua cho Bên Bán theo thoả thuận trong Hợp Đồng này;
 - (b) 买方按照本合同约定已完成向卖方支付及跟买方有关的应付债务;
 - (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 tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp Đồng;

- (c) 合同的受让人必须有资格在合同签订时依法规定可在越南购买和拥有房屋;
 - (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.
 - (d) 合同的受让人必须承诺遵守本合同中的卖方及买方的各协议。
 - (e) Khi tòa nhà đi vào hoạt động, Bên Mua có nhu cầu chuyển nhượng Căn Hộ cho Bên Thứ Ba thì Bên Mua phải thông báo cho Bên Bán và Đơn vị vận hành tòa nhà để hoàn tất các nghĩa vụ tài chính liên quan đến Căn Hộ tại thời điểm chuyển nhượng.
 - (e) 当公寓楼投入运营时, 买方有需求将公寓转让给第三方时, 买方必须通知给卖方及公寓运营单位一遍将当时转让公寓房屋的相关财政义务完成。
- 10.4 Trong cả hai trường hợp nêu tại Điều 10.1 và Điều 10.2, người mua lại Căn Hộ hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng này đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư đính kèm tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này.

10.4 在第 10.1 条和第 10.2 条所述的两种情况下, 本合同的公寓房屋买方或受让方均享有本合同约定及在本合同附录 2 所附上公寓规则中的权利与履行义务。

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

第 11 条 单独所有区域, 共同所有区域及公务内房屋使用

- 11.1 Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua đã mua theo thỏa thuận của Hợp Đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ được quy định tại Phụ Đính 2, Phụ Lục 1; có quyền sở hữu, sử dụng đối với Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư và các thiết bị thuộc sở hữu chung trong Nhà Chung Cư quy định tại Điều 11.3;
- 11.1 买方有权拥有根据本合同买方购买的单独所有区域以及附录 1 附件 2 中所列与公寓房屋专有相关的技术设备; 根据第 11.3 条的规定, 有权拥有与使用公寓楼的所有权和公寓楼共同拥有的设备;
- 11.2 Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán, bao gồm:
- (a) Phần diện tích dịch vụ, thương mại bao gồm cả sảnh, hành lang, sân vườn, vệ sinh... gắn liền với khu đó, căn hộ dịch vụ văn phòng.
 - (b) Phần diện tích các căn hộ chưa bán và các diện tích không thuộc Phụ lục 7.
 - (c) Phần thiết bị, công nghệ được đầu tư làm gia tăng giá trị Nhà Chung Cư nhằm mục đích sử dụng, kinh doanh, khai thác dịch vụ đặt trong phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán, nếu đặt trong phần diện tích sở hữu chung, phải có sự thỏa thuận với các Bên sở hữu.
- 11.2 属于卖方单独所有部分的技术领域和设备, 包括:
- (a) 服务和及商业区, 包括与该区域相关的大厅, 走廊, 花园, 卫生设施, 办公服务。
 - (b) 未列入附录 7 与未售出公寓房屋的面积。
 - (c) 投资的设备和技术应增加公寓楼的价值, 以便使用, 交易和利用卖方自己拥有的区域内的服务, 如果放入 共同所有权领域, 必须与业主达成协议。
- 11.3 Các phần diện tích và thiết bị thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung của các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư được quy định chi tiết tại Phụ lục 7 của Hợp Đồng;
- 11.3 公寓房屋业主共同拥有、共同使用的面积及设备在合同附录 7 中规定:

11.4 Các Bên nhất trí thỏa thuận mức phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư như sau:

11.4 各方同意公寓运营和管理费如下:

- (a) Kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ từ Bên Bán sang Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng đến thời điểm ban quản trị Nhà Chung Cư được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành Nhà Chung Cư với đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư, phí quản lý dự kiến từ 10.000 đồng/m²/tháng - 12.000 đồng/m²/tháng - (Đã bao gồm thuế GTGT). Mức phí này có thể được điều chỉnh theo quyết định của Bên Bán nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm và không cao hơn mức phí trần do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này cho 03 (Ba) tháng đầu cho Bên Bán trước Ngày Bàn Giao theo thông báo và sau đó là thanh toán từ ngày mùng 01 (một) đến ngày mùng 05 (năm) hàng tháng.

Phí quản lý được sử dụng để thực hiện các hoạt động quản lý vận hành Nhà Chung Cư bao gồm các công việc sau đây:

- (a) 根据合同第 8 条, 从卖方给买方的交付公寓房屋之日, 直至公寓楼管理委员会成立并跟公寓楼运营单位签署公寓楼的管理和运营合同为止, 预计管理费为 10,000 越南盾/平方米/月至 12,000 越南盾/平方米/月 - (含增值税)。该费用水平可以根据卖方的决定进行调整, 但必须合理计算以适应每个实际情况, 并且不许高于国家主管机构发布的最高限额。买方负责根据通知在交付日之前向卖方支付前三 (3) 个月的费用, 然后从每月的第 1 天 (1 月) 到第 5 (年) 付款。

管理费用于开展公寓楼的以下管理活动:

- Điều khiển, duy trì hoạt động, bảo dưỡng thường xuyên hệ thống thang máy, máy bơm nước, máy phát điện, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, dụng cụ chữa cháy, các thiết bị dự phòng và các thiết bị khác thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung của tòa Nhà Chung Cư, cụm Nhà Chung Cư;
 - 控制, 维护运行, 定期维护电梯系统, 水泵, 发电机, 自动火灾报警系统, 消防系统, 消防工具, 备用设备等 公寓楼, 公寓小楼共同拥有和共同使用的其他设备;
 - 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 bảo đảm cho Nhà Chung Cư hoạt động bình thường;
 - 提供环保, 卫生, 垃圾收集, 花园、植物维护, 杀虫剂等服务, 确保公寓楼正常运作;
 - Các công việc khác có liên quan.
 - 其他有关的工作。
- (b) Sau khi ban quản trị Nhà Chung Cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức phí và việc đóng phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư sẽ do hội nghị Nhà Chung Cư quyết định và do ban quản trị Nhà Chung Cư thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư.
- (b) 公寓楼管理委员会成立后, 公寓楼的工作, 服务, 费用和管理费收取的清单将由公寓楼会议决定, 并由管理委员会跟公寓楼的管理单位讨论协商。
- (c) Trường hợp Ủy Ban Nhân Dân Thành Phố Hà Nội có quy định về mức phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư thì mức phí này được đóng theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác;

- (c) 若河内市人民委员会对公寓楼运营管理费有规定，除非双方另有协议，否则该费用应按照国家规定支付；
- (d) Mức phí quản lý sẽ được tính trên Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ.
(d) 管理费将按照公寓房屋使用面积来计算。
- (e) Mức phí quản lý không bao gồm phí và các khoản tiền phát sinh do Bên Mua sử dụng các dịch vụ hoặc các hỗ trợ có liên quan tới Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán và Bên Mua sẽ trả phí và các khoản tiền này cho Bên Bán theo các quyết định của Bên Bán sẽ được đưa ra vào từng thời điểm.
(e) 管理费不包括因买方使用与卖方单独所有部分相关的服务或协助而产生的费用和金额，而买方将根据卖方在不同时间的决定支付费用和金额给卖方。
- (f) Mức phí quản lý không bao gồm các khoản phí sử dụng các dịch vụ từ nhà cung cấp dịch vụ thứ ba như điện, nước, internet, truyền hình cáp... và Bên Mua sẽ trả các khoản phí sử dụng này theo quy định của các nhà cung cấp dịch vụ.
(f) 管理费不包括第三方服务供应商提供的用电，水，网络，有线电视等费用.....买方按照服务供应商的规定支付这些使用费。

Điều 12. XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG

第十二条 违反合同处理

12.1 Các Bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua Căn Hộ:

12.1 当买方延迟付款公寓房屋购买金额时，双方同意对违反行为处理如下：

- (a) Nếu quá 10 (mười) ngày kể từ ngày đến hạn phải thanh toán Giá Bán Căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 3.3 của Hợp Đồng này mà Bên Mua không thực hiện thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì Bên Mua ngoài việc phải thanh toán số tiền đến hạn thanh toán, sẽ bị tính lãi phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán theo lãi suất là 150% lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước Việt Nam công bố tại thời điểm ký Hợp Đồng, từ ngày đến hạn phải thanh toán cho đến ngày Bên Bán nhận được khoản tiền thanh toán chậm đó.
(a) 若超过本合同第三条规定公寓房屋售价金额付款到期日 10（十）天，但买方不付款或付款不足，则买方在到期金额的支付将按照越南国家银行在签订合同时宣布的基本利率的 150% 利率收取延迟付款总额的逾期利息，从到期日直到卖方收到那笔延迟付款。
- (b) Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán quy định tại Điều 3.3 của Hợp Đồng này vượt quá 60 (sáu mươi) ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 13 của Hợp Đồng này.
Trong trường hợp này, hậu quả của việc chấm dứt Hợp Đồng sẽ như quy định tại Điều 13.2(b).
(b)
在履行本合同的过程中，若买方拖延本合同第 3.3 条要求的所有分期付款的时间超过 60（六十）天，则卖方有权根据本合同第 13 规定的条款终止合同。
在这种情况下，终止合同的后果应符合第 13.2（b）条的规定。

12.2 Các Bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao căn hộ cho Bên Mua:

12.2 当卖方延迟将公寓房屋交给买方时，双方同意对违反行为处理如下：

(a) Nếu Bên Mua đã thanh toán tiền mua căn hộ theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp Đồng này hoặc đã khắc phục các vi phạm về nghĩa vụ thanh toán, ngoại trừ Điều 12.1(b), nhưng quá 180 ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền lãi tính theo lãi suất là 150% lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước Việt Nam công bố tại thời điểm ký Hợp Đồng trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán và được tính kể từ ngày kết thúc thời hạn 180 ngày nêu trên đến ngày Bên Bán bàn giao Căn Hộ thực tế cho Bên Mua.

(a) 若买方按照本合同约定的时间表支付了购买公寓房屋的金额，或者已经补救违反支付义务，第 12.1 (b) 条除外，但跟预计交付日期超过 180 天，卖方则尚未将公寓房屋交付给买方，卖方必须向买方按照越南国家银行公布的基本利率 150% 的利率计算利息支付签署合同时买方向卖方支付的总金额，并从上述 180 天期限的截止日期到卖方实际将公寓房屋交给买方的日期计算。

(b) Nếu Bên Bán chậm bàn giao căn hộ quá 180 (một trăm tám mươi) ngày, kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ Dự Kiến, thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn Hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 13 của Hợp Đồng này.

Trong trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này, Điều 13.2(c) sẽ được áp dụng.

Trường hợp Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ quá 180 (một trăm tám mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến nhưng Bên Mua và Bên Bán có thỏa thuận gia hạn thời hạn bàn giao Căn Hộ thì Các Bên thực hiện bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận gia hạn này.

(b)

若卖方未能在公寓房屋预计交付日期交付并超过 180 天 (180 天)，则买方有权根据新房屋交付时间的补充协议据需履行本合同或按照本合同第 13 条规定单方终止合同。

若买方单方终止本合同，则采用第 13.2 (c) 条。

若卖方未能在预计交付日期后 180 (一百八十) 天内交付公寓房屋，则买方和卖方已同意延长公寓房屋的交付时间，那时各方就按照本协议继续交付公寓房屋。

Điều 13. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG 终止合同

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

此合同在下列情况之一终止：

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

双方同意以书面形式终止此合同，在此情况下，文件上面显示终止合同所有相关的条件以及期限

(b) Bên Mua chậm thanh toán Giá Bán Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 12.1(b) của Hợp Đồng này;

买方延迟付款事项 (规定在本合同第 12.1(b)条)

(c) Bên Mua từ chối nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Điều 8.4 của Hợp Đồng này;

买方拒绝接收房屋交付（规定在本合同第 8.4 条）

(d) Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 12.2(b) của Hợp Đồng này; và;

卖方延迟交付房屋（规定在本合同第 12.2(b)条）

(e) Trong trường hợp một Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng và không thể khắc phục trong thời hạn 180 ngày kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả kháng để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này và Các Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong Các Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này. Việc chấm dứt Hợp Đồng trong trường hợp này không bị coi là vi phạm Hợp Đồng.

在不可抗力，且不能在 180 天内进行克服，同时双方也没有其他协议的情况下，其中一方有权单方终止本合同，不视为违反合同

13.2 Hậu quả của việc chấm dứt Hợp Đồng. 终止的后果

(a) Trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo Điều 13.1(a) ở trên, hậu quả của việc chấm dứt Hợp Đồng sẽ do Các Bên thỏa thuận.

按照上述第 13.1(a)条的合同终止，终止的后果由双方协商一致

(b) Trường hợp chấm dứt Hợp đồng theo Điều 13.1(b), 13.1(c) ở trên, không ảnh hưởng đến các quyền và các biện pháp khắc phục khác mà Bên Bán có thể có theo Hợp Đồng này và theo pháp luật:

按照上述第 13.1(b), 13.1(c)的合同终止，不影响到其他权利以及克服方法，卖方可以按照此合同与法律:

(i) Bên Bán được quyền bán căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua;

卖方有权不需要买方的同意进行把房屋买给其他客户

(ii) Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Căn Hộ (không tính lãi) sau khi khấu trừ tiền lãi do chậm thanh toán như đã qui định tại điều 12.1 (a) (tính đến ngày chấm dứt hợp đồng) và tiền phạt vi phạm Hợp Đồng tương đương với 10% Giá Bán Thuần.

卖方将在扣除按照第 12.1 (a) 条的延迟付款利息后（直至终止合同日期）退还买方已支付的金额（无利息），违反合同的罚款相当于销售价格的 10%

Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền trên cho Bên Mua trong vòng 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày bên bán ký Hợp Đồng mua bán Căn Hộ với khách hàng mới hoặc 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng này, tùy thời điểm nào đến trước.

卖方从与新客户签订合同日起在 60 天内或从此合同终止日起 30 天内，进行退换金额。

(c) Trong trường hợp Hợp Đồng này được chấm dứt theo Điều 13.1(d) ở trên, không ảnh hưởng đến các quyền và các biện pháp khắc phục khác mà Bên Mua có thể có theo Hợp Đồng này và theo pháp luật:

按照上述 13.1(d) 的合同终止，不影响到其他权利以及克服方法， 卖方可以按照此合同与法律：

(i) Bên Bán sẽ hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Căn Hộ (không tính lãi);

卖方将由买方已支付的全部金额退给买方（无利息）

(ii) Bên Bán sẽ trả cho Bên Mua tiền phạt vi phạm Hợp Đồng tương đương với 10% Giá Bán Thuần và Bên Bán vẫn phải thanh toán cho Bên Mua tiền lãi chậm bàn giao như đã qui định tại điều 12.2.a (tính đến ngày chấm dứt Hợp đồng).

卖方需将违反合同罚款金额（相当于价格的 10%）以及延迟移交利息（规定在第 12.2.a 条）支付给买方

Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền trên cho Bên Mua trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng.

卖方从终止合同日期，在 30 天之内将上述总金额还给买方

(iii) Ngay sau khi thanh toán các khoản trên cho Bên Mua, Bên Bán được quyền bán Căn Hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua.

卖方完成付款后，可以随意将房屋卖给其他客户

(d) Trong trường hợp Hợp Đồng này được chấm dứt theo Điều 13.1(e) ở trên:

按照上述 13.1(e) 的合同终止

(i) Bên Bán sẽ hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Căn Hộ (không tính lãi) theo phương thức do Các Bên thoả thuận;

卖方按照双方已协商一致的方式将买方已支付的全部金额（无利息）退给买方

(ii) Sau khi thanh toán các khoản trên cho Bên Mua, Bên Bán được quyền bán Căn Hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua.

卖方完成付款后，可以随意将房屋卖给其他客户

Điều 14. SỰ KIẾN BẤT KHẢ KHÁNG 不可抗力

14.1 Các Bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng:

双方协商一致，下面的情况是无可抗力

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

战争，天灾或国家法律政策更新

(b) Do phải thực hiện chỉ thị hoặc quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;

由于需执行国家机构指示或决定以及其他法律规定的情况

(c) Do cháy nổ, bão, lũ lụt, động đất, chiến tranh, bạo loạn, bạo động dân sự, khởi nghĩa, hành động khủng bố, đình công (không do lỗi của Bên Bán), dịch bệnh hoặc hạn chế do kiểm dịch.

由于火灾，暴雨，洪水，地震，战争，民事暴力，起义，罢工（不由卖方造成），疾病或检疫限制

(d) Không có khả năng có được bất kỳ các phê chuẩn có liên quan nào từ Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan do thay đổi pháp luật, hoặc bất kỳ các hạn chế hoặc ngăn cấm nào do Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan ban hành mà không do lỗi của Bên Bán;

(d) 由于法律的变化或有关国家机构的任何限制或禁止而不是买方的错误，不可能从相关国家机关获得任何相关的批准。

(e) Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

(e) 按照法律的其他事项

14.2 Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng.

任何纯财政困难都不会被视为不可抗力

14.3 Khi xuất hiện một trong các Sự Kiện Bất Khả Kháng theo thỏa thuận tại Điều 14.1 thì Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng phải thông báo bằng văn bản cho Bên kia biết trong thời hạn 10 (mười) ngày làm việc kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng kèm theo giấy tờ chứng minh về Sự Kiện Bất Khả Kháng (nếu có). Sau khi đưa ra thông báo, Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp đồng này.

若发生规定在第 14.1 条的不可抗力事项，从发生日起在 10 个工作日需以书面形式通知对方，说明构造不可抗力的事项及可合理提出的证明该事项的证据（若有）。发出通知后，受不可抗力事项影响的一方如果不履行其义务，将不被视为违反合同规定，也不是终止本合同的依据。

14.4 Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của Bên bị ảnh hưởng sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng. Bên bị ảnh hưởng sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi Sự Kiện Bất Khả Kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại Điều 13.1(e) của Hợp Đồng này.

受不可抗力事项影响的一方在发生不可抗力之间可以暂停履行此合同。不可抗力事项结束后，受不可抗力事项影响的一方继续实行所有义务，除了在此合同第 13.1(e) 条规定的情况。

14.5 Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng phải gửi thông báo cho Bên kia khi không còn bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng và tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ đã bị tạm dừng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng.

不可抗力事项结束后，受影响的一方需立刻通知对方并继续实行曾暂停的所有义务。

Điều 15. THÔNG BÁO

第十五条 通知

15.1 Địa chỉ để Các Bên nhận thông báo của Bên kia là như sau:

15.1 收另一方通知的收通知方地址如下:

(a) Bên Bán:
CÔNG TY TSQ VIỆT NAM

Địa chỉ : LK6D, khu đô thị Mỗ Lao, phường Mộ Lao, quận Hà Đông, Thành Phố Hà Nội.

Điện thoại : 02433.560.666 Fax: 02433.560.667

Mail : sangiaodich.tsqvietnam@gmail.com

(a) 卖方:

越南 TSQ 公司

地址: 河内市, 河东郡, 木劳坊, 木劳都市区, LK6D

电话: 02433.560.666 传真: 02433.560.667

邮件 : sangiaodich.tsqvietnam@gmail.com

(b) Bên Mua:

Ông/Bà : «Họ_và_tên»

Địa chỉ liên hệ : «Địa_chi_liên_hệ»

Điện thoại : «Số_điện_thoại»

Email : «Địa_chi_email»

(b) 卖方:

先生/女士 : «姓名»

联系的地址 : «联系的地址»

电话 : «电话号码»

邮件 : «邮件»

15.2 Hình thức thông báo giữa Các Bên: là giao trực tiếp, gửi bằng thư bảo đảm (có ký nhận), gửi bằng fax, nhắn tin qua điện thoại di động hoặc các hình thức liên lạc khác do bên mua đăng ký theo Hợp đồng này.

15.2 双方之间的通知形式: 直接交付, 通过担保信发送 (有签名), 通过传真发送, 通过手机发送短信或买方根据合同注册的其他形式的联络方式。

15.3 Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp Đồng này phải được lập thành văn bản. Các Bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại Điều 15.1 và 15.2 và trong thời gian như sau:

15.3 与本合同有关的任何通知, 请求, 信息或投诉必须以书面形式提出。双方同意, 若通知, 请求和投诉按照第 15.1 和 15.2 条约定的通知表格发送到正确的地址, 即通知的接收者姓名, 则应视为已收到通知, 请求和投诉。时间如下:

(a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;

(b) Vào ngày gửi nếu bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công từ máy fax gửi đi trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;

(c) Vào ngày giao thư theo chữ ký của người thông báo trong trường hợp gửi bằng thư bảo đảm (có ký nhận);

(d) Vào ngày thứ 3 kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;

- (e) Vào ngày gửi thông báo vào địa chỉ email hoặc các hình thức thông tin dữ liệu điện tử khác theo đăng ký của Bên Mua.
 - (a) 在到手交付的通知情况下，有通知接收方签字；
 - (b) 若发送者在发送传真通知的情况下收到传真机成功传真的通知，这就是发送之日；
 - (c) 在通过担保信发送的情况下，根据通知人签名递送信件日期（签字收据）；
 - (d) 若通过快递发送通知，则自邮局盖章之日起第 3 天；
 - (e) 在通知发送到买方注册的电子邮件地址或其他形式的电子数据信息之日。

15.4 Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo trước ít nhất 7 (bảy) ngày làm việc; nếu khi đã có thay đổi về địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo như quy định tại Điều 15.1 và 15.2 ở trên mà Bên có thay đổi không thông báo cho Bên kia biết, Bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc Bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

15.4 若要求至少在七（7）个工作日内更改接收通知的人的地址，形式和名称，双方应书面通知对方；若上述第 15.1 和 15.2 条规定的通知收件人的地址，形式和名称发生变更，变更方不通知另一方，通知发送方对未收到书面通知的变更不承担责任。

Điều 16. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

第十六条 争议解决

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

若各方对本合同的内容存在争议，双方应通过协商进行讨论与解决。自一方以书面形式向另一方通知未经协商争议而产生的争议之日起 30（三十）天内，其中一方有权要求法院根据法律规定处理。

Điều 17. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

第十七条 各方承诺

17.1 Bên Bán cam kết:

17.1 卖方承诺

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

(a) 本合同第 2 条所提的公寓房属于卖方的所有权，不是已出售给别人，不是被禁止依法进行交易；

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

(b) 本合同第 2 条所提的公寓房屋是根据提供给买方的规划，正确的设计和批准的图纸建设的，确保按照本合同协议的质量和正确的建筑材料。

17.2 Bên Mua cam kết:

17.2 买方承诺:

- (a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn Hộ;
 - (a) 已经了解, 调查有关公寓房屋的信息;
 - (b) Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Căn Hộ, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp Đồng này cũng như các phụ lục, phụ đính đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;
 - (b) 卖方已提供有关公寓房屋的必要文件, 资料和信息副本, 买方已仔细阅读并理解本合同的条款、附录及附件。买方已调查了买方认为必要的所有问题, 以检查文件, 资料和信息准确性;
 - (c) Số tiền dùng để thanh toán Giá Bán Căn Hộ theo Hợp Đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền dùng để thanh toán Giá Bán Căn Hộ này thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với Các Bên;
 - (c) 根据本合同支付公寓房屋售价的金额是合法的, 不会与第三方发生争议。卖方不对买方根据本合同向卖方支付的金额而发生争议负责。若对用于支付公寓房屋售价金额发生争议, 本合同对双方仍然有效;
 - (d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua;
 - (d) 当卖方依法要求向买方申请办理证书时, 提供必要的文件;
 - (e) Bên Mua là đối tượng được mua và sở hữu Căn Hộ theo pháp luật của Việt Nam.
 - (e) 买方须根据越南法律购买及拥有公寓房屋。
- 17.3 Việc ký kết Hợp Đồng này giữa Các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
- 17.3 双方签署本合同完全是自愿, 不受胁迫或欺骗。
- 17.4 Trong trường hợp một hoặc nhiều điều khoản trong Hợp Đồng này bị Cơ Quan Nhà nước tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các điều khoản khác của Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với Các Bên. Các Bên sẽ thống nhất sửa đổi các điều, khoản bị vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của Các Bên.
- 17.4 如果本协合同的一个或多个条款被国家机构宣布无效, 无法律价值或者不能照现行法律规定执行的话, 本合同的其他条款仍对各方生效。双方应同意根据法律并根据双方的意愿修改无效或无法律效力或不可执行的条款。
- 17.5 Các bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng này.
- 17.5 双方承诺遵守本合同中规定的协议。

Điều 18. THỎA THUẬN CHUNG

第十八条 共同协议

18.1 Tài liệu đính kèm sao đây

- Phụ Lục 1 - Phân Mô Tả Căn Hộ

- + Phụ Đính 1: Các Bản Vẽ
- + Phụ Đính 2: Danh Mục Vật Liệu Hoàn Thiện Bên Trong Căn Hộ
- Phụ Lục 2 - Bản Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Nhà Chung Cư
- Phụ Lục 3 - Mẫu Đề Nghị Thanh Toán
- Phụ Lục 4 - Mẫu Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ
- Phụ Lục 5 - Mẫu Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ
- Phụ Lục 6 - Mẫu Thông Báo Tiến Độ Thi Công Xây Dựng
- Phụ Lục 7 - Diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Cụm Nhà Chung Cư
- Phụ Lục Đặc biệt

Là những phần không thể tách rời của Hợp Đồng này. Các Bên đã đọc kỹ và đồng ý với các nội dung được nêu trong các Phụ Lục và Phụ Đính này.

18.1 以下附件:

- 附录 1 - 公寓房屋的描述
 - +附件 1: 各图纸
- +附件 2: 公寓内的装修材料清单
- 附录 2 - 公寓建筑的内部使用和管理规则
- 附录 3 - 付款申请表
- 附录 4 - 公寓房屋交付通知表
- 附录 5 - 公寓房屋交付表
- 附录 6 - 施工进度通知表
- 附录 7 - 公寓楼共同拥有的面积和设备
- 特殊附录

18.2 Các Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng này.

18.2 双方承诺遵守本合同中规定的协议。

Điều 19. HIỆU LỰC HỢP ĐỒNG

第十九条 合同效力

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

19.1 合同自签署之日起生效

19.2 Hợp Đồng này có 19 Điều, 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.

19.2 本合同有 19 条, 共制作 05 份, 有相同效力, 买方吃 01 份, 卖方持 04 份作为存根, 缴纳税费, 费用与申请办理证书手续给卖方。

19.3 Kèm theo Hợp Đồng này là 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà của Nhà Chung Cư có Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này, 01 (một) Bản Nội Quy Nhà Chung Cư.

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

19.3本合同附上 01（一）份公寓房屋平面设计图纸，01（一）份公寓有房屋那层平面图，在本合同第二条所提 01（一）份公寓房屋的公寓楼平面设计图纸本，01（一）份公寓楼规则。

本合同的附件、附件版以及更改补充内容是本合同不可分割之内容，对双方均有执行效力。

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

Các Bên đã đọc toàn bộ nội dung, hiểu rõ và đồng ý tuân thủ đầy đủ các quy định của Hợp Đồng. **ĐỂ LÀM BẰNG CHỨNG**, Hợp Đồng này được đại diện của Các Bên đã ký kết vào ngày được ghi ở trang đầu tiên của Hợp Đồng này.

19.4 若双方同意更改本合同的内容，则必须由双方书面通知并签字确认。

双方已阅读全部内容，理解并完全同意遵守本合同的规定。特此声明，已于本合同第一页所示日期由各方的代表签署。

BÊN MUA

买方

BÊN BÁN

卖方