HỢP ĐỒNG THUÊ DÀI HẠN
LONG TERM LEASE AGREEMENT

Giữa
Between

CÔNG TY …….
……..

Và
And
[*]

[Vui lòng điền tên Bên Thuê]
[Please insert the name of the Lessee]

Hợp Đồng số/ *Agreement No* **: [*]**
Ngày ký/ *Execution date* **: [*]**
Tòa nhà/ *Tower* **: [*]**
Căn Hộ số/ *Apartment No.* **: [*]**

DRAFT

MỤC LỤC

Trang

ĐIỀU 1. **ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI** 9
ARTICLE 1. ***DEFINITION AND EXPLANATION*** 9

ĐIỀU 2. **MỤC ĐÍCH HỢP ĐỒNG VÀ CÁC THÔNG TIN CHI TIẾT CỦA CĂN HỘ** 15
ARTICLE 2. ***OBJECTIVE AND SPECIFICATIONS OF THE APARTMENT*** 15

ĐIỀU 3. **GIÁ THUÊ CĂN HỘ, CÁC CHI PHÍ VÀ KHOẢN THANH TOÁN KHÁC** 15
ARTICLE 3. ***APARTMENT RENTAL, OTHER AMOUNT AND PAYMENT*** 15

ĐIỀU 4. **BÀN GIAO** 18
ARTICLE 4. ***DELIVERY*** 18

ĐIỀU 5. **PHÍ QUẢN LÝ VÀ QUỸ BẢO TRÌ** 21
ARTICLE 5. ***MANAGEMENT CHARGES AND SINKING FUND*** 21

ĐIỀU 6. **CÁC LOẠI THUẾ VÀ PHÍ KHÁC** 24
ARTICLE 6. ***OTHER TAXES AND FEES*** 24

ĐIỀU 7. **QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN THUÊ** 24
ARTICLE 7. ***RIGHTS AND OBLIGATIONS OF THE LESSEE*** 24

ĐIỀU 8. **QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN CHO THUÊ** 27
ARTICLE 8. ***RIGHTS AND OBLIGATIONS OF THE LESSOR*** 27

ĐIỀU 9. **VI PHẠM CỦA BÊN THUÊ** 30
ARTICLE 9. ***THE LESSEE'S DEFAULT*** 30

ĐIỀU 10. **VI PHẠM CỦA BÊN CHO THUÊ** 32
ARTICLE 10. ***THE LESSOR'S DEFAULT*** 32

ĐIỀU 11. **CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ** 33
ARTICLE 11. ***ASSIGNMENT OF RIGHTS AND OBLIGATIONS*** 33

ĐIỀU 12. **CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG** 35
ARTICLE 12. ***TERMINATION*** 35

ĐIỀU 13. **SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG** 36
ARTICLE 13. ***FORCE MARJEURE EVENT*** 36

ĐIỀU 14. **CAM KẾT CỦA CÁC BÊN** 37
ARTICLE 14. ***PARTIES' UNDERTAKINGS*** 37

ĐIỀU 15. **THÔNG BÁO VÀ THƯ TỪ GIAO DỊCH** 39
ARTICLE 15. ***NOTICES AND CORRESPONDENCE*** 39

DRAFT

ĐIỀU 16. BẢO HÀNH 40
ARTICLE 16. WARRANTY 40

ĐIỀU 17. LUẬT ĐIỀU CHỈNH VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP 43
ARTICLE 17. GOVERNING LAW AND DISPUTE RESOLUTION 43

ĐIỀU 18. BẢO MẬT 43
ARTICLE 18. CONFIDENTIALITY 43

ĐIỀU 19. CÁC ĐIỀU KHOẢN KHÁC 44
ARTICLE 19. MISCELLANEOUS 44

ĐIỀU 20. KÝ KẾT 44
ARTICLE 20. EXECUTION 44

PHỤ LỤC 1. CĂN HỘ 46
SCHEDULE 1. THE APARTMENT 46

PHỤ LỤC 2. GIÁ THUÊ CĂN HỘ VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN 52
SCHEDULE 2. APARTMENT RENTAL AND PAYMENT TERMS 52

PHỤ LỤC 3. BIÊN BẢN BÀN GIAO 54
SCHEDULE 3. HANDOVER MINUTES 54

PHỤ LỤC 4. MẪU YÊU CẦU CHUYỂN NHƯỢNG CÁC QUYỀN ĐỐI VỚI CĂN HỘ CỦA BÊN THUÊ THEO HỢP ĐỒNG CHO THUÊ DÀI HẠN 58
SCHEDULE 4. FORM REQUEST FOR ASSIGNMENT OF LESSEE'S RIGHTS IN RESPECT OF THE APARTMENT UNDER THE LONG TERM LEASE AGREEMENT 58

PHỤ LỤC 5. MẪU HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG 60
SCHEDULE 5. FORM OF ASSIGNMENT AGREEMENT 60

PHỤ LỤC 6. NỘI QUY TÒA NHÀ 76
SCHEDULE 6. BUILDING REGULATIONS 76

o0o

DRAFT

HỢP ĐỒNG THUÊ DÀI HẠN
LONG TERM LEASE AGREEMENT

Số/*No.*: [*]

- Căn cứ Bộ Luật Dân Sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015;
Pursuant to the Civil Code No. 91/2015/QH13 dated 24 November 2015;

- Căn cứ Luật Nhà Ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014 của Quốc Hội và các nghị định, thông tư hướng dẫn thi hành Luật Nhà Ở;
Pursuant to the Law on Residential Housing No. 65/2014/QH13 dated 25 November 2014 of National Assembly and decrees, circulars guiding implementation of the Residential Housing Law;

- Căn cứ Luật Kinh Doanh Bất Động Sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014 và các nghị định, thông tư hướng dẫn thi hành Luật Kinh Doanh Bất Động Sản;
Pursuant to the Law on Real Estate Business No. 66/2014/QH13 dated 25 November 2014 and decrees, circulars guiding implementation of the Law on Real Estate Business;

- Căn cứ Luật Bảo Vệ Người Tiêu Dùng số 59/2010/QH12 ngày 17/11/2010 và các nghị định, thông tư hướng dẫn thi hành Luật Bảo Vệ Người Tiêu Dùng;
Pursuant to the Law on Consumer Protection No. 59/2010/QH12 dated 17 November 2010 and decrees, circulars guiding implementation of the Law on Consumer Protection;

- Căn cứ Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đầu Tư số [*] cấp bởi [*] ngày [*] và các bản điều chỉnh giấy chứng nhận theo từng thời điểm;
Based on the Investment Registration Certificate No. [*] issued by [*] on [*] and the amendments thereto from time to time;

- Căn cứ Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh Nghiệp số [*] cấp bởi [*] ngày [*] và các bản điều chỉnh giấy chứng nhận theo từng thời điểm;
Based on the Enterprise Registration Certificate No. [*] issued by [*] on [*] and the amendments thereto from time to time;

- Căn cứ Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất Quyền Sở Hữu Nhà Ở Và Tài Sản Khác Gắn Liền Với Đất số [*] cấp bởi [*] ngày [*] và các bản điều chỉnh giấy chứng nhận theo từng thời điểm;
Based on the Land Use Right Certificate No. [*] issued by [*] on [*] and the amendments thereto from time to time;

- Căn cứ Quyết Định số [*] cấp bởi [*] ngày [*] về việc chấp thuận cho dự án đầu tư và xây dựng;
Based on the Decision No. [*] issued by [*] on [*] on the approval of the project for investment and construction;

DRAFT

- Căn cứ Quyết Định số [*] do Ủy Ban Nhân Dân Quận 2 ban hành về việc phê duyệt quy hoạch phân khu xây dựng đô thị chi tiết (tỷ lệ 1/500).
  Based on the Decision No. [*] issued by the People's Committee of District 2 on the approval of the detailed urban construction zoning plan (1/500 ratio).

DRAFT

HỢP ĐỒNG THUÊ DÀI HẠN NÀY ("**Hợp Đồng**") được ký kết ngày [*] tháng [*] năm [*] bởi và giữa:
This LONG TERM LEASE AGREEMENT *(the "**Agreement**") is entered into on [*] by and between:*

BÊN CHO THUÊ
LESSOR

……
……

Mã Số Doanh Nghiệp :
Enterprise Code No.
Địa chỉ đăng ký :
Registered address
Địa chỉ liên hệ :
Contact address
Mã số thuế/*Tax Code No*. :
Điện thoại/*Tel* :
Fax :
Email :
Đại diện bởi :
Represented by
Chức danh :
Title
*(Sau đây được gọi là "**Bên Cho Thuê**")*
*(Hereafter referred to as the "**Lessor**")*

và/*and*

BÊN THUÊ
LESSEE

[*] *[Vui lòng điền tên công ty (nếu Bên Thuê là công ty)]*
[*] *[Please insert the company's name (if the Lessee is a company)]*

DRAFT

Mã Số Doanh Nghiệp *Enterprise Code No.*	:	[*] cấp bởi [*] ngày [*] *[*] issued by [*] on [*]*
Địa chỉ trụ sở chính *Head office address*	:	[*]
Điện thoại/*Tel*	:	[*]
Fax	:	[*]
Đại diện bởi *Represented by*	:	[*]
Chức danh *Title*	:	[*]/ Đại Diện Theo Pháp Luật *[*]/ Legal Representative*

[*] *[RTLCT: Vui lòng điền tên cá nhân (nếu Bên Thuê là cá nhân)]*
[*] *[Please insert the individual's name (if the Lessee is an individual)]*

Chứng minh nhân dân / Hộ chiếu số *Identification Card/Passport No.*	:	[*] cấp bởi [*] ngày [*] *[*] issued by [*] on [*]*
Địa chỉ thường trú *Permanent address*	:	[*]
Địa chỉ liên hệ *Contact address*	:	[*]
Điện thoại/*Tel*	:	[*]
Email	:	[*]

Bên Cùng Thuê: [*] *Vui lòng điền tên Bên Cùng Thuê, nếu có*]
Co-Lessee: [*] [Please insert the Co-Lessee's name, if any]

DRAFT

Chứng minh nhân dân / Hộ chiếu số *Identification Card/Passport No.*	:	[*] cấp bởi [*] ngày [*] *[*] issued by [*] on [*]*
Địa chỉ thường trú *Permanent address*	:	[*]
Địa chỉ liên hệ *Contact address*	:	[*]
Điện thoại/*Tel*	:	[*]
Email	:	[*]

*(Sau đây được gọi riêng hoặc chung, tùy trường hợp, là "**Bên Thuê**")*
*(Hereafter referred to individually or collectively, as the case may be, as the "**Lessee**")*

Trong trường hợp Bên Thuê bao gồm nhiều hơn một người, thì mọi dẫn chiếu đến Bên Thuê trong Hợp Đồng này có nghĩa là từng người trong số họ và mọi nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên Thuê theo Hợp Đồng sẽ là nghĩa vụ liên đới và riêng rẽ, và Bên Cho Thuê không có nghĩa vụ phải xác định nghĩa vụ từng người thuộc Bên Thuê nhưng Bên Cho Thuê, có thể yêu cầu từng người thuộc Bên Thuê thực hiện nghĩa vụ đối với Bên Cho Thuê một cách riêng rẽ hoặc liên đới, theo quyết định của Bên Cho Thuê.
In the event the Lessee consists of more than one person, all references to the Lessee in this Agreement shall mean each of them and all obligations and liabilities of the Lessee shall be joint and several and the Lessor shall not be obligated to determine which person owes what obligation to the Lessor but may pursue each of them severally or all of them jointly, at the Lessor's decision.

Nhằm mục đích thuận tiện, tất cả những người thuộc Bên Thuê (nếu nhiều hơn một người) sẽ ủy quyền cho một người ("**Người Được Ủy Quyền**") làm đại diện của Bên Thuê để giao dịch với Bên Cho Thuê về Căn Hộ và bất kỳ và tất cả các hành động của Người Được Ủy Quyền này sẽ ràng buộc tất cả những người thuộc Bên Thuê, và Bên Cho Thuê không cần phải có sự chấp thuận riêng rẽ nào khác của từng người thuộc Bên Thuê. Tuy nhiên, bất kể việc ủy quyền trên đây, mọi tài liệu cần có các chữ ký của Bên Thuê đều phải được từng người thuộc Bên Thuê ký vào đầy đủ.
*For convenience, all persons in the Lessee (if more than one) shall authorise one person (the "**Authorised Person**") to be their representative to deal with the Lessor in respect of the Apartment and any and all actions by the Authorised Person shall bind all persons in the Lessee and the Lessor shall not need to obtain any other separate consents from each of the persons in the Lessee. However, notwithstanding this authorisation, all documents which require the signatures of the Lessee must be signed by each of them.*

(Bên Thuê và Bên Cho Thuê, mỗi Bên dưới đây sẽ được gọi riêng là một "**Bên**" và gọi chung là "**Các Bên**")
*(Each of the Lessor and the Lessee are hereinafter referred to as a "**Party**", and collectively, as the "**Parties**")*

DRAFT

CÁC BÊN THEO ĐÂY ĐỒNG Ý như sau:
IT IS AGREED as follows:

ĐIỀU 1. ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI
ARTICLE 1. DEFINITION AND EXPLANATION

1.1 Các thuật ngữ và từ ngữ sau đây sẽ có nghĩa như sau:
The following terms and expressions shall have meanings as follows:

1.1.1 "**Diện Tích Sử Dụng Thực Tế**" nghĩa là diện tích đo đạc thực tế của Căn Hộ được xác định tại thời điểm Bên Cho Thuê bàn giao Căn Hộ cho Bên Thuê;
*"**Actual Use Area"** means actual measurement of the Apartment determined at the time the Lessor hands over the Apartment to the Lessee;*

1.1.2 "**Hợp Đồng**" nghĩa là Hợp Đồng Thuê Dài Hạn này và tất cả các phụ lục đính kèm cũng như tất cả các bản sửa đổi, bổ sung bằng văn bản được Các Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp Đồng;
*"**Agreement**" means this Long Term Lease Agreement and all of its attached schedules as well as all written amendments, supplements to the same as being made and entered into by the Parties during the implementation of the Agreement;*

1.1.3 "**Căn Hộ**" nghĩa là một căn hộ thuộc Tòa Nhà được xây dựng theo thiết kế đã được phê duyệt bởi Bên Cho Thuê với các thông tin chi tiết như được quy định tại Phụ Lục 1;
*"**Apartment**" means an apartment in the Building built according to the approved design by the Lessor and having the specifications as specified in Schedule 1;*

1.1.4 "**Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ**" nghĩa 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. Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ được quy định tại Phụ Lục 1;
*"**Apartment Gross Floor Area**" means the area calculated from the centerline of the boundary walls, the walls dividing the various Apartments, including the floor area containing columns or technical boxes inside the Apartment. The Apartment Gross Floor Area is stated in Schedule 1;*

1.1.5 "**Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ**" nghĩa là khu vực riêng của Căn Hộ được tính theo số đo đạc thuần (Net), bao gồm diện tích các bức tường ngăn cách các phòng nội trong Căn Hộ và diện tích ban công và hành lang ngoài (nếu có), và không bao gồm các bức tường ranh giới của Căn Hộ, hoặc không bao gồm các bức tường ngăn cách Các Căn Hộ, hoặc không bao gồm diện tích sàn nhà chứa các cột hoặc hộp kỹ thuật bên trong Căn Hộ. Khi tính toán diện tích ban công, toàn bộ diện tích sàn nhà sẽ được tính vào. Trong trường hợp ban công gồm có phần diện tích chung với tường thì diện tích của ban công sẽ được tính từ mép trong của bức

DRAFT

tường chung như mô tả trong bản bố trí Căn Hộ đã được thông qua. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ được quy định tại Phụ Lục 1;
*"**Apartment Use Area**" means the private use area of an Apartment that is calculated in accordance with net measurements, including the area of walls partitioning rooms within the Apartment and the area of balcony and loggia (if any), and not including the boundary walls of the Apartment, nor the walls dividing the various Apartments, nor the floor area containing columns or technical boxes inside the Apartment. When calculating the area of balcony, the entire floor area is included. In case the balcony contains an area of common wall then its area shall be calculated from the inner edge of such common wall as prescribed in the Apartment's approved layout. The Apartment Use Area is stated in Schedule 1;*

1.1.6 "**Giá Thuê Căn Hộ**" nghĩa là khoản tiền do Bên Thuê trả cho Bên Cho Thuê là tổng của Giá Thuê Thuần Căn Hộ, Quỹ Bảo Trì, và Thuế GTGT như quy định tại Điều 3.1;
*"**Apartment Rental**" means amount payable by the Lessee to the Lessor which is a sum of Net Apartment Rental, Sinking Fund, and VAT as set out in Article 3.1;*

1.1.7 "**Tòa Nhà**" nghĩa là toàn bộ nhà chung cư có tên là [*] nơi Căn Hộ tọa lạc do Bên Cho Thuê xây dựng và phát triển, bao gồm các căn hộ, các khu vực thương mại và các khu vực tiện ích chung của toà nhà được đặt tại [*];
*"**Building**" means the whole apartment building named [*] where the Apartment is located which is constructed and developed by the Lessor including apartments, commercial units and common facilities works of the building located at [*];*

1.1.8 "**Bảo Trì Tòa Nhà**" nghĩa là việc duy tu và bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ hoặc sửa chữa đột xuất Tòa Nhà và thiết bị kỹ thuật gắn với Tòa Nhà nhằm duy trì chất lượng Tòa Nhà;
*"**Building Maintenance**" means the regular maintenance and renovation, periodical or sudden repair of the Building and technical equipment associated to the Building to maintain the Building's quality;*

1.1.9 "**Nội Quy Tòa Nhà**" nghĩa là các quy tắc về quản lý và sử dụng của Toà Nhà đính kèm theo Phụ Lục 5 và tất cả các sửa đổi, bổ sung như đã được thông qua bởi Hội nghị nhà chung cư của các chủ sở hữu căn hộ trong quá trình quản lý và sử dụng căn hộ;
*"**Building Regulations**" means the rules on management and use of the Building attached to Schedule 5 and all amendments, supplements to the same as being adopted by the General meeting of the apartment owners during the management and use of apartments;*

1.1.10 "**Ngày Làm Việc**" nghĩa là một ngày không phải là Thứ Bảy hoặc Chủ Nhật hoặc các ngày lễ quốc gia khác theo Pháp Luật Việt Nam mà vào ngày đó các ngân hàng mở cửa kinh doanh bình thường tại Việt Nam;

DRAFT

*"**Business Day**" means a day other than a Saturday or Sunday or other holidays according to the Laws of Vietnam, on which banks are open in Vietnam to the general public for business;*

1.1.11 "**Phần Sở Hữu Chung**" nghĩa là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu và sử dụng chung trong Tòa Nhà theo quy định luật nhà ở của Pháp Luật Việt Nam và được Các Bên thỏa thuận cụ thể tại Phần C của Phụ Lục 1;
*"**Common Areas**" means areas and associated facilities of the Building for common use and possession in accordance with the residential housing law of Laws of Vietnam and agreed by the Parties in Part C of Schedule 1;*

1.1.12 "**Hợp Đồng Đặt Cọc**" nghĩa là Hợp Đồng Đặt Cọc số [*] ngày [*] được Bên Cho Thuê và Bên Thuê lập và ký kết để làm cơ sở cho Bên Thuê thanh toán tiền đặt cọc cho Bên Cho Thuê và Bên Bên Cho Thuê đồng ý giữ lại Căn Hộ để Bên Thuê được quyền thuê Căn Hộ;
*"**Deposit Agreement**" means the deposit agreement No. [*] dated [*] which is entered into by and between the Lessor and the Lessee to form a basis for the Lessee to make the deposit to the Lessor and the Lessor agrees to reserve the Apartment for the Lessee to lease the Apartment;*

1.1.13 "**Ngày Bàn Giao**" nghĩa là ngày Bên Thuê thực nhận bàn giao Căn Hộ từ Bên Cho Thuê và được ghi nhận trong biên bản bàn giao của Căn Hộ hoặc ngày mà Bên Thuê được xem là đồng ý nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Điều 4.4;
*"**Delivery Date**" means the date on which the Lessee actually takes over the Apartment from the Lessor and is recorded in the handover minutes of the Apartment or on the date when the Lessee is deemed to agree to take over the Apartment in accordance with Article 4.4;*

1.1.14 "**Diện Tích Chênh Lệch**" nghĩa là khác biệt giữa Diện Tích Sử Dụng Thực Tế và Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ như quy định tại Điều 3.6.2;
***"Different Area**" means the difference between the Actual Use Area and the Apartment Use Area as set out in Article 3.6.2;*

1.1.15 "**Số Tiền Chênh Lệch**" nghĩa là tích của Đơn Giá Thuê nhân với Diện Tích Chênh Lệch như quy định tại Điều 3.6.2;
***"Different Amount"** means the accumulation of Unit Rental Price multiplied with Different Area as set out in Article 3.6.2;*

1.1.16 "**Bất Khả Kháng**" nghĩa là bất kỳ sự kiện nào trong các sự kiện sau đây: hoả hoạn, giông bão, lũ lụt, động đất hoặc các thiên tai khác, bạo loạn, khủng bố, bom đạn, chiến tranh, bạo động dân sự, nổi dậy, đình công, dịch bệnh hoặc hạn chế kiểm dịch, sự hỏng hóc thiết bị không lường trước được hoặc việc không có khả năng có được các văn bản, chỉ thị hoặc quyết định cần thiết của Cơ Quan Nhà Nước, việc không có khả năng có được bất kỳ chấp thuận liên quan của Cơ Quan Nhà Nước, hoặc bất kỳ hạn chế hoặc cấm đoán do Cơ Quan Nhà Nước đưa ra, hoặc những nguyên nhân khác ngoài tầm kiểm soát của một Bên, hoặc những sự

DRAFT

kiện khác không lường trước được hoặc không thể tránh khỏi, hoàn toàn hoặc phần nào gây cản trở hoặc làm cho bất kỳ Bên nào không thể thực hiện bất kỳ nghĩa vụ quan trọng nào hoặc thực thi bất kỳ quyền lợi cơ bản nào theo Hợp Đồng này. Tất cả các khó khăn tài chính sẽ không được xem là Sự Kiện Bất Khả Kháng;
*"**Force Majeure Event**" means any of the following events: fires, storms, floods, earthquakes or other acts of God, riots, acts of terrorism, explosions, wars, civil commotion, insurrections, strikes, epidemic or quarantine restrictions, unforeseen equipment failure or inability to obtain essential materials, directives or decisions of the State Authorities, inability to obtain any relevant approval from the State Authorities, or any restrictions or prohibitions imposed by any State Authorities, or other causes beyond the control of a Party, or other events unforeseen or unavoidable which totally or partially hinder or render impossible the performance of any material obligation or the exercise of any material right under this Agreement by any Party. All cases of financial difficulties shall not be considered as Force Majeure Event;*

1.1.17 "**Pháp Luật Việt Nam**" nghĩa là hiến pháp và tất cả các luật, nghị quyết, pháp lệnh, lệnh, nghị định, quyết định, thông tư và các văn bản khác có hiệu lực pháp luật ở Việt Nam được thay thế, bổ sung hoặc sửa đổi theo từng thời điểm;
*"**Laws of Vietnam**" means the constitution and all laws, resolutions, ordinances, orders, decrees, decisions, circulars and other documents having the effect of law in Vietnam, as replaced, supplemented or amended from time to time.*

1.1.18 "**Đặt Cọc Tiền Thuê**" nghĩa là số tiền mà Bên Thuê phải thanh toán cho Bên Cho Thuê trước hoặc sau khi các bên ký kết Hợp Đồng này;
*"**Lease Deposit**" means the amount of monies which the Lessee has paid to the Lessor before or upon signing this Agreement;*

1.1.19 "**Thời Hạn Thuê**" nghĩa là thời hạn bắt đầu từ Ngày Bàn Giao và kết thúc vào ngày [*], bao gồm cả thời hạn gia hạn (nếu có);
*"**Lease Term**" means a duration starting on the Delivery Date and ending on [*], including its extension (if any);*

1.1.20 "**Phí Quản Lý**" nghĩa là các khoản phí phải trả cho các dịch vụ quản lý và vận hành tòa nhà để đảm bảo hoạt động bình thường của Tòa Nhà theo Nội Quy Tòa Nhà;
*"**Management Charges**" means the charges payable for the building management and operation services to ensure the normal operation of the Building according to the Building Regulations;*

1.1.21 "**Ban Quản Trị**" nghĩa là ban quản trị do các chủ sở hữu, người thuê và người sử dụng các căn hộ trong Tòa Nhà để giám sát và quản lý hoạt động và bảo trì Tòa Nhà theo Nội Quy Tòa Nhà và theo quy định của Pháp Luật Việt Nam;
"***Management Committee**" means a committee elected by owners, lessees and users of apartments in the Building to oversee and manage the operation and*

maintenance of the Building in accordance with its Building Regulations and the Laws of Vietnam;

1.1.22 "**Doanh Nghiệp Quản Lý**" nghĩa là đơn vị thực hiện việc quản lý và vận hành sau khi Tòa Nhà được xây dựng xong và đưa vào sử dụng;
*"**Management Enterprise**" means the company to conduct the management and operation of the Building after the Building has been completed and operational;*

1.1.23 "**Giá Thuê Thuần Căn Hộ"** nghĩa là giá thuê thỏa thuận của Căn Hộ (không bao gồm Quỹ Bảo Trì, và Thuế GTGT) như nêu tại Điều 3.1 và Điều 3.2 của Hợp Đồng này;
*"**Net Apartment Rental**" means the agreed rental price of the Apartment (excluding Sinking Fund, and VAT) as stated in Article 3.1 and Article 3.2 hereof;*

1.1.24 "**Lãi Phạt**" được tính dựa trên mức lãi suất 1% hằng tháng;
*"**Penalty Rate**" is calculated on the interest rate of 1%/month;*

1.1.25 "**Phần Sử Dụng Riêng Của Bên Thuê**" nghĩa là phần diện tích sử dụng Căn Hộ và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng của Bên Thuê và gắn liền với Căn Hộ;
*"**Private Area Used by the Lessee**" means the useable area of the Apartment and technical equipment for private use of the Lessee and associated to the Apartment;*

1.1.26 "**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Cho Thuê**" nghĩa là phần diện tích trong Tòa Nhà nhưng Bên Cho Thuê không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Cho Thuê cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào Giá Thuê Căn Hộ;
*"**Private Area Owned by the Lessor**" means the defined area in the Building which the Lessor does not sell and keeps for its own use or business and the Lessor does not allocate the value of this private area to the Apartment Rental;*

1.1.27 "**Ngày Bàn Giao Dự Kiến**" nghĩa là ngày dự kiến mà Bên Cho Thuê sẽ bàn giao Căn Hộ cho Bên Thuê;
*"**Proposed Delivery Date**" means the estimated date on which the Lessor shall hand over the Apartment to the Lessee;*

1.1.28 "**Quỹ Bảo Trì**" nghĩa là số tiền 2% (hai phần trăm) của Giá Thuê Thuần Căn Hộ mà các bên phải đóng góp tương ứng với phần diện tích sử dụng riêng để bảo trì Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà;
*"**Sinking Fund**" means an amount of 2% (two percent) of Net Apartment Rental to which the parties oblige to contribute in respect to its private use area for the maintenance of the Common Areas of the Building;*

1.1.29 "**Cơ Quan Nhà Nước**" nghĩa là bất kỳ và tất cả các cơ quan sau của Việt Nam: Quốc Hội, Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội, Chủ Tịch Nước, Chính Phủ, Thủ Tướng, Văn Phòng Chính Phủ, các Bộ, Ủy Ban Nhân Dân, Hội Đồng Nhân Dân,

DRAFT

Tòa Án Nhân Dân Tối Cao, Viện Kiểm Sát Nhân Dân Tối Cao và các cơ quan, tổ chức và cá nhân khác có thẩm quyền theo Pháp Luật Việt Nam;
*"**State Authorities**" means any and all of the following of Vietnam: the National Assembly, the Standing Committee of the National Assembly, the President of the State, the Government, the Prime Minister, the Government Office, Ministries, People's Committees, People's Councils, the Supreme People's Court, the Supreme People's procurancy and other bodies, organizations and individuals having competent authority under the Laws of Vietnam;*

1.1.30 "**Đơn Giá Thuê**" nghĩa là đơn giá thuê một mét vuông của Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ mà được tính bằng Giá Thuê Căn Hộ chia với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ như quy định tại Phụ Lục 2;
*"**Unit Rental Price**" means the unit rental price of one square metre of the Apartment Use Area which is calculated by the Apartment Rental over the Apartment Use Area as set out in Schedule 2;*

1.1.31 "**Thuế GTGT**" nghĩa là thuế giá trị gia tăng áp dụng cho việc cho thuê Căn Hộ theo Pháp Luật Việt Nam vào từng thời điểm;
*"**VAT**" means value added tax applicable to the lease of the Apartment in accordance with the Laws of Vietnam from time to time;*

1.1.32 "**Bảo Hành**" nghĩa là tu sửa, sửa chữa và thay thế các hạng mục như được chi tiết tại Điều 17 của Hợp Đồng này nếu các hạng mục bị hư hỏng hoặc vận hành bất thường mà không phải do lỗi của người sử dụng trong suốt Thời Hạn Bảo Hành;
*"**Warranty**" means rectification, repair and replacement of items as specified in Article 17 of this Agreement if they are damaged or abnormally operated without a fault of the user during the Warranty Period;*

1.1.33 "**Thời Hạn Bảo Hành**" nghĩa là thời hạn cho việc Bảo Hành như quy định Điều 17.1 của Hợp Đồng này.
*"**Warranty Period**" means the period of Warranty as set out in Article 17.1 hereof.*

1.2 Trừ khi ngữ cảnh hoặc các điều khoản của Hợp Đồng này quy định khác:
Unless otherwise required by the context or provisions of this Agreement:

1.2.1 Các tiêu đề hoặc đầu mục chỉ nhằm mục đích tham khảo và không nhằm mục đích diễn giải hoặc giải thích nội dung của Hợp Đồng này;
Titles or headings are for convenience of reference only and are not for interpretation or explanation of the substance of this Agreement;

1.2.2 Mọi dẫn chiếu đến các Điều và các Phụ Lục là dẫn chiếu đến các Điều và các Phụ Lục của Hợp Đồng này;
All references to Articles and Schedules are references to Articles and Schedules of this Agreement;

DRAFT

1.2.3 Các từ số ít còn bao gồm cả số nhiều và ngược lại;
Singular terms also includes plural and vice versa;

1.2.4 Những dẫn chiếu đến một người hoặc một bên thứ ba sẽ được hiểu là dẫn chiếu đến một cá nhân hoặc một pháp nhân thành lập theo bất kỳ hình thức nào cũng như là người kế thừa hoặc người thay thế cá nhân hoặc pháp nhân đó; và
References to a person or a third party shall be construed as references to an individual or a legal entity established in any form as well as its successors or assigns; and

1.2.5 Các Phụ Lục, Phụ Chú, và các tài liệu kèm theo đó sẽ là một phần không thể tách rời của Hợp Đồng này và sẽ được sử dụng, được đọc và được hiểu như là một phần thiết yếu của Hợp Đồng này.
The Schedules, Appendices, and the attachments hereto shall form an integral part of this Agreement and shall be taken, read, and construed as an essential part of this Agreement.

ĐIỀU 2. MỤC ĐÍCH HỢP ĐỒNG VÀ CÁC THÔNG TIN CHI TIẾT CỦA CĂN HỘ
ARTICLE 2. OBJECTIVE AND SPECIFICATIONS OF THE APARTMENT

Bên Cho Thuê đồng ý cho thuê và Bên Thuê đồng ý thuê Căn Hộ trong suốt Thời Hạn Thuê (được mô tả tương tự và có các thông tin chi tiết như quy định trong Phụ Lục 1) theo các điều kiện và điều khoản của Hợp Đồng này.
The Lessor agrees to lease out and the Lessee agrees to lease the Apartment during the Lease Term (as approximately described and having specifications as specified in Schedule 1) in accordance with the terms and conditions of this Agreement.

ĐIỀU 3. GIÁ THUÊ CĂN HỘ, CÁC CHI PHÍ VÀ KHOẢN THANH TOÁN KHÁC
ARTICLE 3. APARTMENT RENTAL, OTHER AMOUNT AND PAYMENT

3.1 Khoản thanh toán mà Bên Thuê phải trả cho Bên Cho Thuê liên quan đến việc thuê Căn Hộ ("**Giá Thuê Căn Hộ**") sẽ bao gồm các khoản sau:
*The amount payable by the Lessee to the Lessor for the leasing of the Apartment ("**Apartment Rental**") shall comprise of the following:*

3.1.1 Giá Thuê Thuần Căn Hộ như quy định tại Phần 1 của Phụ Lục 2 đính kèm Hợp Đồng này;
Net Apartment Rental as set out in Part 1 of Schedule 2 attached hereto;

3.1.2 Quỹ Bảo Trì như quy định tại Phần 1 của Phụ Lục 2 đính kèm Hợp Đồng này; và
Sinking Fund as set out in Part 1 of Schedule 2 attached hereto; and

3.1.3 Thuế GTGT như quy định tại Phần 1 của Phụ Lục 2 đính kèm Hợp Đồng này.
VAT as set out in Part 1 of Schedule 2 attached hereto.

3.2 Giá Thuê Căn Hộ không bao gồm các khoản sau:
The Apartment Rental shall exclude the following:

3.2.1 Các loại thuế và lệ phí khác do Bên Thuê chịu trách nhiệm thanh toán theo thoả thuận tại Điều 6;
Other taxes and fees to be borne by the Lessee as agreed in Article 6;

3.2.2 Các chi phí cho việc kết nối, lắp đặt thiết bị và dịch vụ mà Bên Thuê sử dụng liên quan đến Căn Hộ. Những chi phí này sẽ do Bên Thuê trực tiếp thanh toán cho những nhà cung ứng dịch vụ; và
Expenses for connection, installation of equipment and services used by the Lessee in connection with the Apartment. These expenses shall be paid directly by the Lessee to suppliers; and

3.2.3 Phí Quản Lý. Bên Thuê có trách nhiệm thanh toán các chi phí này theo thỏa thuận tại Điều 5.
Management Charges. The Lessee shall have the responsibility to pay these fees as agreed in Article 5.

3.3 Giá Thuê Căn Hộ sẽ được thanh toán trên cơ sở trả trước và theo tiến độ như được quy định chi tiết tại Phần 2 của Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này.
The Apartment Rental shall be paid to the Lessor on the basis of up-front payment and according to the schedule as detailed in Part 2 of Schedule 2 hereof.

3.4 Mọi khoản thanh toán theo Hợp Đồng này sẽ được chuyển khoản bằng Đồng Việt Nam vào tài khoản ngân hàng sau:
All payments under this Agreement will be made in Vietnam Dong by bank transfer into the following bank account:

Tên Tài Khoản Ngân Hàng :
Bank Account Name

Ngân Hàng :
Bank

Địa Chỉ Ngân Hàng :
Bank Address

Tài Khoản Ngân Hàng số :
Bank Account No.

Mã Swift/*Swift Code* :

3.5 Thời điểm xác định Bên Thuê đã thanh toán tiền là khi Bên Cho Thuê xuất phiếu thu cho khoản tiền đã thanh toán hoặc khi số tiền chuyển khoản đã được ghi có vào tài khoản ngân hàng của Bên Cho Thuê. Tất cả các khoản phí ngân hàng, phí chuyển tiền hoặc các khoản chi phí tương tự phải trả liên quan đến khoản thanh toán đó sẽ chỉ do Bên Thuê

DRAFT

chịu, Bên Thuê đảm bảo rằng Bên Cho Thuê sẽ luôn nhận được đầy đủ số tiền của bất kỳ khoản nào mà Bên Thuê được yêu cầu thanh toán theo Hợp Đồng này.
The payment shall be deemed paid by the Lessee when the Lessor issues the receipt of paid amount or when the remitted proceeds have been credited into the Lessor's relevant bank account of the Lessor. All banking, remittance and other similar charges payable in connection with such payment shall be borne solely by the Lessee, the Lessee shall ensure that the Lessor shall at all times receive the full amount of any sum required to be paid by the Lessee under this Agreement.

3.6 Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ trong Phụ Lục 1 chỉ là tạm tính và có thể tăng hoặc giảm theo Diện Tích Sử Dụng Thực Tế. Diện Tích Sử Dụng Thực Tế sẽ là cuối cùng và ràng buộc Các Bên.
The Apartment Use Area in Schedule 1 is a temporary measurement and may be increased or decreased based on the Actual Use Area. The Actual Use Area shall be final and binding on the Parties.

3.6.1 Trong trường hợp chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Thực Tế và Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ trong Phụ Lục 1 nằm trong giới hạn ±2% (cộng trừ hai phần trăm), Các Bên sẽ không điều chỉnh Giá Thuê Căn Hộ.
In case the deviation between the Actual Use Area and the Apartment Use Area in Schedule 1 is within the limited of ±2% (plus or minus two percent), the Parties shall not adjust the Apartment Rental.

3.6.2 Nếu chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Thực Tế và Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ trong Phụ Lục 1 vượt quá ± 2% so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ trong Phụ Lục 1, thì Giá Thuê Căn Hộ sẽ được điều chỉnh theo chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Thực Tế và Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ("**Diện Tích Chênh Lệch**"). Giá trị của Diện Tích Chênh Lệch ("**Số Tiền Chênh Lệch**") được tính như sau:
*If the deviation between the Actual Use Area and the Apartment Use Area in Schedule 1 exceeds ± 2% of the Apartment Use Area in Schedule 1, then the Apartment Rental shall be adjusted according to the difference between the Actual Use Area and the Apartment Use Area ("**Different Area**"). The value of the Different Area ("**Different Amount**") is calculated as follows:*

Số Tiền Chênh Lệch = Đơn Giá Thuê x Diện Tích Chênh Lệch
Different Amount = Unit Rental Price x Different Area

Đơn Giá Thuê = Giá Thuê Căn Hộ / Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ
Unit Rental Price = Apartment Rental / Apartment Use Area

(i) Giá Thuê Căn Hộ sẽ tăng theo Số Tiền Chênh Lệch nếu Diện Tích Sử Dụng Thực Tế lớn hơn Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ. Trong trường hợp này, Bên Thuê sẽ thanh toán Số Tiền Chênh Lệch cho Bên Cho Thuê trong vòng 30 (ba mươi) ngày dương lịch kể từ ngày việc xác định Diện Tích Sử Dụng Thực Tế được sự chấp thuận của Các Bên.

DRAFT

The Apartment Rental shall be increased by the Different Amount if the Actual Use Area is greater than the Apartment Use Area. In this event, the Lessee shall pay the Different Amount to the Lessor within 30 (thirty) calendar days from the date of determination of the Actual Use Area agreed by the Parties.

(ii) Giá Thuê Căn Hộ sẽ giảm theo Số Tiền Chênh Lệch nếu Diện Tích Sử Dụng Thực Tế nhỏ hơn Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ. Trong trường hợp này, Bên Cho Thuê sẽ thanh toán Số Tiền Chênh Lệch cho Bên Thuê trong vòng 30 (ba mươi) ngày dương lịch kể từ ngày việc xác định Diện Tích Sử Dụng Thực Tế được sự chấp thuận của Các Bên.
The Apartment Rental shall be decreased by the Different Amount if the Actual Use Area is less than the Apartment Use Area. In this event, the Lessor shall pay the Different Amount to the Lessee within 30 (thirty) calendar days from the date of determination of the Actual Use Area agreed by the Parties.

Các Bên sẽ ký kết một thoả thuận sửa đổi Hợp Đồng để thể hiện sự thay đổi của Diện Tích Chênh Lệch và Giá Thuê Căn Hộ tương ứng trong vòng mười bốn (14) ngày dương lịch kể từ ngày xác định Diện Tích Sử Dụng Thực Tế do Các Bên thoả thuận.
The Parties shall execute an amendment to the Agreement to reflect the change of Different Area and Apartment Rental accordingly within fourteen (14) calendar days from the date of determination of the Actual Use Area agreed by the Parties.

ĐIỀU 4. BÀN GIAO
ARTICLE 4. DELIVERY

4.1 Ngày Bàn Giao Dự Kiến là ngày [*]
The Proposed Delivery Date is [*].

Việc bàn giao Căn Hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với ngày được quy định tại Điều này, nhưng không được muộn hơn mười hai (12) tháng kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến.
The delivery of the Apartment may be earlier or later than the date prescribed in this Article, but not later than twelve (12) months from the Proposed Delivery Date.

Bên Cho Thuê phải gửi văn bản thông báo cho Bên Thuê về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn Hộ cho Bên Thuê trước Ngày Bàn Giao Dự Kiến mười bốn (14) ngày dương lịch.
The Lessor shall send a written notice about delivery time, place and procedure to the Lessee fourteen (14) calendar days prior to the Proposed Delivery Date.

4.2 Điều kiện để Bên Cho Thuê bàn giao Căn Hộ cho Bên Thuê như sau:
Conditions for the Lessor to hand over the Apartment to the Lessee as follows:

DRAFT

4.2.1 Bên Thuê thanh toán đầy đủ:
the Lessee pays in full:

(i) tất cả đợt thanh toán đến hạn của Giá Thuê Căn Hộ theo Phụ Lục 2 Hợp Đồng này;
the all due installment of the Apartment Rental as specified in Schedule 2 hereof;

(ii) Phí Quản Lý cho sáu (6) tháng đầu tiên; và
Management Charges for the first six (6) months; and

(iii) Khoản thanh toán đến hạn khác bao gồm cả lãi chậm thanh toán theo Hợp Đồng này.
Other due payment including late payment interest according to this Agreement.

4.2.2 Bên Thuê không vi phạm Hợp Đồng này và/hoặc Pháp Luật Việt Nam; và
the Lessee is not in breach of this Agreement and/or the Laws of Vietnam; and

4.2.3 Bên Cho Thuê:
the Lessor:

(i) không bị ảnh hưởng bởi bất kỳ Sự Kiện Bất Khả Kháng nào;
is not affected by any Force Majeure Event;

(ii) hoàn thành việc xây dựng Căn Hộ theo thiết kế đã được duyệt, sử dụng các vật liệu và thiết bị như được liệt kê tại danh sách thông số kỹ thuật và vật liệu của Căn Hộ theo thoả thuận trong Hợp Đồng này, ngoại trừ việc thực hiện thỏa thuận như quy định tại Điều 8.2.5 của Hợp Đồng này;
completes the construction of Apartment according to the approved design, using materials and equipment as mentioned in the list of specification and materials of the Apartment agreed in this Agreement, except for the performance of agreement as stated in Article 8.2.5 herein;

(iii) hoàn thành cơ sở vật chất hạ tầng kỹ thuật và xã hội theo tiến độ dự án đã được duyệt, bảo đảm sự kết nối với hệ thống hạ tầng chung trong khu vực; và
completes technical and social infrastructure facilities according to the approval project schedule, ensures the connection with the region's common infrastructure system; and

(iv) hoàn thành phần bên ngoài của Tòa Nhà, nếu bàn giao các căn nhà hoặc công trình xây dựng khung thô.
completes the outer part of such Building, if handing over rough framing houses or construction works.

DRAFT

4.3 Căn Hộ được bàn giao cho Bên Thuê phải theo đúng thiết kế đã được duyệt và phải sử dụng đúng các thiết bị và vật liệu nêu tại Phần B, Phụ Lục 1.
The Apartment delivered to the Lessee shall be in accordance with the approved design and use equipment and materials listed in Part B, Schedule 1.

4.4 Vào Ngày Bàn Giao Dự Kiến, Bên Thuê hoặc người được ủy quyền hợp pháp của Bên Thuê phải thực đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn Hộ và ký vào biên bản bàn giao.
On the Proposed Delivery Date, the Lessee or his/her authorized representative shall physically visit and check the actual status of the Apartment and sign the handover minutes.

Trường hợp Bên Thuê hoặc người được Bên Thuê ủy quyền hợp pháp (i) không đến nhận bàn giao Căn Hộ trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày dương lịch theo thông báo của Bên Cho Thuê hoặc (ii) đến để kiểm tra và không nhận bàn giao Căn Hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại Điều 8.1.7), thì kể từ ngày theo thông báo của Bên Cho Thuê sẽ được xem như:
In case the Lessee or his/her authorized representative (i) does not come to take delivery of the Apartment within 30 (thirty) calendar days per the notice of the Lessor or (ii) comes to inspect and does not take delivery of the Apartment without a legitimate reason (except the circumstance agreed in Article 8.1.7), it shall be deemed that from the date as set out in the notice of the Lessor:

(i) Bên Thuê đã đồng ý và chính thức nhận bàn giao Căn Hộ;
the Lessee has agreed and officially taken delivery of the Apartment;

(ii) Bên Cho Thuê đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn Hộ theo Hợp Đồng; và
the Lessor has fulfilled its responsibility to deliver the Apartment as set out in this Agreement; and

(ii) Bên Thuê không được quyền từ chối nhận bàn giao Căn Hộ vì bất cứ lý do không hợp lý nào, nếu không Bên Thuê sẽ được coi là vi phạm Hợp Đồng và sẽ bị xử lý theo quy định tại Điều 9.
the Lessee shall not refuse taking delivery of the Apartment for any unsound reason, otherwise the Lessee shall be deemed to breach the Agreement and Article 9 shall be applied.

Bất kể các quy định bên trên, trong trường hợp này, Bên Cho Thuê còn có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này. Trong trường hợp đó, Bên Cho thuê sẽ có quyền cho thuê hoặc bán Căn Hộ cho khách hàng khác mà không cần sự đồng ý của Bên Thuê. Trong vòng [bốn mươi lăm (45)] ngày dương lịch kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng, Bên Cho Thuê sẽ hoàn trả tất cả các khoản mà Bên Thuê đã thanh toán không gồm tiền lãi sau khi trừ đi khoản tiền bồi thường và phạt do vi phạm Hợp Đồng là hai mươi (20%) Giá Thuê Thuần Căn Hộ.
Notwithstanding the above, in this event, the Lessor shall also have the rights to unilaterally terminate this Agreement. In such case, the Lessor shall have the rights to

DRAFT

lease or sell the Apartment to other customer without any Lessee's consent. The Lessor shall, within [forty five (45)] calendar days from the date of termination of the Agreement, return the paid amounts made by the Lessee without interest after deducting a compensation and penalty amount for breach of the Agreement at of twenty percent (20%) of the Net Apartment Rental.

4.5 Kể từ Ngày Bàn Giao, trừ khi có quy định khác trong Hợp Đồng này, Bên Thuê sẽ có toàn quyền sử dụng Căn Hộ và thực hiện tất cả các nghĩa vụ và trách nhiệm áp dụng cho người sở hữu và/hoặc người cư ngụ của Căn Hộ, bất kể việc Bên Thuê đã thực tế nhận bàn giao Căn Hộ hoặc đang sử dụng hoặc cư trú trong Căn Hộ hoặc các quyền liên quan chưa được chuyển cho Bên Thuê. Bên Thuê có trách nhiệm đối với tất cả mọi thiệt hại về hao mòn của Căn Hộ và thiết bị được lắp đặt từ thời điểm bàn giao, bao gồm phí điện, nước, phí điện thoại và các khoản phí khác (nếu có).
From the Delivery Date, unless it is otherwise provided in this Agreement, the Lessee shall have right to use the Apartment and assume all obligations and responsibilities imposed on an user and/or occupier of the Apartment, irrespective of whether the Lessee has taken actual delivery of the Apartment or is using or residing in the Apartment or that other rights thereto have not passed to the Lessee. The Lessee shall be responsible for all damages in terms of wear and tear of the Apartment and equipment installed thereof from the moment of handover, including the fees of electricity, water, telephone and other charges (if any).

ĐIỀU 5. PHÍ QUẢN LÝ VÀ QUỸ BẢO TRÌ
ARTICLE 5. MANAGEMENT CHARGES AND SINKING FUND

5.1 Phí Quản Lý
Management Charges

5.1.1 Bên Thuê sẽ thanh toán cho Bên Cho Thuê Phí Quản Lý được xác định bởi Bên Cho Thuê sau ngày của Hợp Đồng này theo Pháp Luật Việt Nam;
The Lessee shall pay to the Lessor the Management Charges determined by the Lessor after the date of this Agreement in accordance with the Laws of Vietnam;

5.1.2 Bên Thuê sẽ thanh toán chi phí cho việc vận hành Tòa Nhà như sau:
The Lessee shall pay the fee for operation of the Building as follows:

(i) Phí Quản Lý tính từ thời điểm Bên Cho Thuê bàn giao Căn Hộ cho Bên Thuê theo Điều 4 Hợp Đồng này cho đến khi một Ban Quản Trị được thành lập và ký hợp đồng cho việc quản lý và vận hành Tòa Nhà với Doanh Nghiệp Quản Lý, sẽ là 23.000 VNĐ/m^2/tháng (chưa bao gồm Thuế GTGT). Phí Quản Lý này có thể được điều chỉnh dựa trên việc tính toán hợp lý theo pháp luật và điều kiện thực tế tuỳ từng thời điểm. Bên Thuê có trách nhiệm thanh toán Phí Quản Lý này cho sáu (06) tháng đầu tiên cho Bên Cho Thuê trước khi ký vào biên bản bàn giao của Căn Hộ.
The Management Charges which calculated from the time when the Lessor handed over the Apartment to the Lessee in accordance with Article 4 of

this Agreement until a Management Committee is set up and then to sign the agreement for management and operation of the Building with the Management Enterprise, shall be VND 23,000 sqm/month (exclusive of VAT). This Management Charges may be adjusted based on an adequate calculation according to the law and actualities from time to time. The Lessee shall be responsible to pay this Management Charges for the first six (06) months to the Lessor before signing the handover minutes of the Apartment.

Các Bên thống nhất đồng ý danh sách các hạng mục cho dịch vụ quản lý và vận hành của Tòa Nhà mà Bên Cho Thuê cung cấp cho Bên Thuê được đính kèm theo Hợp Đồng này trước khi Ban Quản Trị được thành lập.
The Parties mutually agree to enclose herewith the list of items for management service and operation of the Building provided to the Lessee by the Lessor before the Management Committee is established.

(ii) Sau khi Ban Quản Trị được thành lập, các nhiệm vụ, dịch vụ, Phí Quản Lý và việc thanh toán Phí Quản Lý sẽ được quyết định bởi Hội nghị nhà chung cư của các chủ sở hữu căn hộ và Ban Quản Trị sẽ thoả thuận với Doanh Nghiệp Quản Lý về việc quản lý và vận hành Tòa Nhà.
After the Management Committee is established, tasks, service, Management Charges and the payment of the Management Charges will have been decided by the General meeting of the apartment owners and the Management Committee will have agreed with the Management Enterprise for management and operation of the Building.

(iii) Nếu Uỷ Ban Nhân Dân tỉnh nơi đặt Căn Hộ, theo chỉ đạo của chính quyền trung ương, quy định Phí Quản Lý cho việc vận hành của Tòa Nhà, thì Phí Quản Lý sẽ được thanh toán theo quy định của Cơ Quan Nhà Nước, trừ khi Các Bên có thoả thuận khác.
If the provincial People's Committee, under the direction of central government, where the Apartment located promulgates the Management Charges for operation of the Building, then the Management Charges shall be paid in accordance with the regulation of the State Authorities, unless otherwise as agreed by the Parties.

5.2 Quỹ Bảo Trì
Sinking Fund

5.2.1 Bên Thuê sẽ thanh toán Quỹ Bảo Trì cho Bên Cho Thuê theo tiến độ thanh toán. Bên Cho Thuê sẽ chuyển số tiền này vào một tài khoản độc lập mở tại một ngân hàng thương mại theo lãi suất không kỳ hạn trong vòng ba mươi (30) ngày dương lịch kể từ ngày thu phí của Bên Thuê. Bên Cho Thuê sẽ quản lý Quỹ Bảo Trì cho đến khi Ban Quản Trị được thành lập theo quy định của Pháp Luật Việt Nam và sau đó bàn giao Quỹ Bảo Trì (bao gồm cả tiền lãi) cho Ban Quản Trị theo Pháp Luật Việt Nam hiện hành.

The Lessee shall pay the Sinking Fund to the Lessor according to the payment schedule. The Lessor shall transfer this amount to a separate account opened at a commercial bank with interest rate of demand deposit within thirty (30) calendar days from the date of payment of the Lessee. The Lessor shall manage the Sinking Fund until the Management Committee is formed in accordance with provisions of Laws of Vietnam and then hand over the Sinking Fund (including the interest) to the Management Committee according to the applicable Laws of Vietnam.

5.2.2 Nếu được yêu cầu thanh toán bất kỳ khoản tiền bổ sung nào cho việc Bảo Trì Tòa Nhà trong trường hợp Quỹ Bảo Trì không đủ, Bên Thuê sẽ được yêu cầu đóng góp thêm trên cơ sở tỷ lệ tương ứng với kích thước của Căn Hộ, với điều kiện là Bên Cho Thuê hoặc Ban Quản Trị (sau khi được thành lập) phải gửi văn bản thông báo trước cho Bên Thuê và việc thu, bổ sung và chi Quỹ Bảo Trì sẽ được thực hiện theo Nội Quy Tòa Nhà và Pháp Luật Việt Nam.
If any additional amounts are required to cover the Building Maintenance in case the Sinking Fund is not sufficient, the Lessee shall be required to make additional contribution on a pro-rata basis in accordance with the size of the Apartment, provided that a prior written notice shall be served by the Lessor or the Management Committee (once established) to the Lessee and the collection, supplementation and spending of the Sinking Fund shall be implemented in accordance with the Building Regulations and the Laws of Vietnam.

5.3 Quản lý tài chính
Finance management

5.3.1 Phí Quản Lý có thể được Bên Cho Thuê hoặc Ban Quản Trị (sau khi được thành lập) điều chỉnh tuỳ từng thời điểm phù hợp với Pháp Luật Việt Nam và Nội Quy Tòa Nhà và được thông báo trước cho Bên Thuê.
The Management Charges may be adjusted by the Lessor or the Management Committee (once established) from time to time in accordance with the provisions of the Laws of Vietnam and Building Regulations and be notified to the Lessee in advance.

5.3.2 Trước khi Ban Quản Trị được thành lập, Bên Cho Thuê sẽ chịu trách nhiệm quản lý Tòa Nhà theo Pháp Luật Việt Nam về nhà ở và Nội Quy Tòa Nhà. Khi Ban Quản Trị được thành lập theo Pháp Luật Việt Nam và Nội Quy Tòa Nhà, Ban Quản Trị sẽ chịu trách nhiệm quản lý Quỹ Bảo Trì và Phí Quản Lý theo Pháp Luật Việt Nam về nhà ở và Nội Quy Tòa Nhà.
Before the Management Committee is established, the Lessor shall be responsible for the management works of the Building in accordance with Laws of Vietnam on residential housing and the Building Regulations. Once the Management Committee is established under the Laws of Vietnam and the Building Regulations, the Management Committee shall be responsible for management of the Sinking Fund and the Management Charges in accordance with the Laws of Vietnam on residential housing and the Building Regulations.

DRAFT

ĐIỀU 6. CÁC LOẠI THUẾ VÀ PHÍ KHÁC
ARTICLE 6. OTHER TAXES AND FEES

6.1 Bên Thuê phải trả phí, thuế, lệ phí và các loại phí khác theo quy định của Pháp Luật Việt Nam và trong suốt quá trình sử dụng Căn Hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao Căn Hộ.
The Lessee is required to pay the fee, taxes, costs, and charges in accordance with the Laws of Vietnam and during the period of use of the Apartment as from the time of taking delivery of the Apartment.

6.2 Mọi khoản tiền mà Bên Thuê phải thanh toán cho Bên Cho Thuê theo Hợp Đồng này sẽ được thanh toán đầy đủ mà không bị giảm trừ hoặc giữ lại trừ khi việc giảm trừ hoặc giữ lại là theo quy định của Pháp Luật Việt Nam. Trong trường hợp việc giảm trừ hoặc giữ lại đó được yêu cầu theo Pháp Luật Việt Nam, thì khoản tiền mà Bên Thuê phải thanh toán cho Bên Cho Thuê sẽ tăng lên trong phạm vi cần thiết để đảm bảo rằng Bên Cho Thuê sẽ nhận và không còn bất kỳ trách nhiệm nào đối với một khoản tiền bằng với khoản mà Bên Cho Thuê sẽ được nhận và không giữ lại bất kỳ khoản giảm trừ hoặc giữ lại nào theo quy định.
All amounts payable by the Lessee to the Lessor under this Agreement shall be paid in full without deduction or withholding unless such deduction or withholding is required by the Laws of Vietnam. In the event such deduction or withholding is required by the Laws of Vietnam, the amount payable by the Lessee to the Lessor shall be increased to the extent necessary to ensure that the Lessor shall receive and retain free from any liability on an amount equal to what the Lessor would have received and retained had no such deduction or withholding been required.

ĐIỀU 7. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN THUÊ
ARTICLE 7. RIGHTS AND OBLIGATIONS OF THE LESSEE

7.1 Bên Thuê có các quyền sau:
The Lessee shall have rights as follows:

7.1.1 nhận bàn giao Căn Hộ với vật liệu và thiết bị như được quy định trong Phụ Lục 1 và hồ sơ Căn Hộ theo các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này;
to take delivery of the Apartment with materials and equipment as described in Schedule 1 and the Apartment documents in accordance with the terms and conditions of this Agreement;

7.1.2 sử dụng Căn Hộ theo quy định của Pháp Luật Việt Nam;
to use the Apartment in accordance with the Laws of Vietnam;

7.1.3 được quyền sử dụng riêng đối với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng và gắn liền với Căn Hộ; có quyền sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung;
to have private use of the Apartment Use Area and technical equipment for private use and associated with the Apartment; have right to use the areas, equipment of the Common Areas;

DRAFT

7.1.4 sử dụng các dịch vụ do Bên Cho Thuê hoặc các nhà cung cấp dịch vụ khác cung cấp;
to use services provided via the Lessor or by other services providers;

7.1.5 yêu cầu Bên Cho Thuê tổ chức Hội nghị nhà chung cư của các chủ sở hữu căn hộ lần đầu để thành lập Ban Quản Trị khi có đủ điều kiện thành lập Ban Quản Trị theo quy định của Bộ Xây Dựng; và
to request the Lessor to organize the first General meeting of the apartment owners to establish the Management Committee once satisfying the conditions for establishment of the Management Committee in accordance with provisions of the Ministry of Construction; and

7.1.6 từ chối nhận bàn giao Căn Hộ nếu (i) Bên Cho Thuê không hoàn thành việc xây dựng Căn Hộ và đưa vào sử dụng cơ sở vật chất hạ tầng để phục vụ nhu cầu sống thiết yếu và bình thường của Bên Thuê như quy định tại Điều 4.2.3 Hợp Đồng này; hoặc (ii) Diện Tích Sử Dụng Thực Tế giảm/tăng nhiều hơn 5% so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ theo Hợp Đồng này. Trong trường hợp đó, việc từ chối nhận bàn giao sẽ không cấu thành sự vi phạm điều kiện bàn giao của Bên Thuê đối với Bên Cho Thuê.
to refuse taking the handover of the Apartment if (i) the Lessor fails to complete construction of the Apartment and put into use infrastructure facilities for serving essential and normal living demand of the Lessee as stipulated in Article 4.2.3 of this Agreement; or (ii) the Actual Use Area is reduced/increased by more than 5% compared with the Apartment Use Area as stated in this Agreement. In such a case, the refusal of taking the handover shall not constitute a breach of handover conditions made by the Lessee to the Lessor.

7.2 Bên Thuê có các nghĩa vụ như sau:
The Lessee shall have obligations as follows:

7.2.1 chỉ sử dụng Căn Hộ nhằm mục đích để ở và tuân thủ các quy định của Pháp Luật Việt Nam và Nội Quy Tòa Nhà;
to use the Apartment for private residential purpose only and in compliance with provisions of the Laws of Vietnam and the Building Regulations;

7.2.2 thanh toán toàn bộ các khoản tiền liên quan đến Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng cho Bên Cho Thuê không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán của Bên Cho Thuê;
to make all payments in respect of the Apartment to the Lessor in accordance with the Agreement irrespective of whether there is a payment notice from the Lessor;

7.2.3 nhận bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
to take delivery of the Apartment in accordance with the Agreement;

7.2.4 kể từ Ngày Bàn Giao, kể cả khi Bên Thuê chưa vào sử dụng Căn Hộ, Bên Cho Thuê sẽ:

DRAFT

From the Delivery Date, even when the Lessee has not used the Apartment, the Lessee shall:

(i) chịu trách nhiệm thanh toán đầy đủ và đúng hạn cho Bên Cho Thuê hoặc Ban Quản Trị (sau khi được thành lập) Phí Quản Lý, và Quỹ Bảo Trì bổ sung, các khoản thanh toán và đóng góp khác (nếu có, liên quan đến Căn Hộ) do Bên Cho Thuê hoặc Ban Quản Trị sau khi thành lập quyết định phù hợp với Hợp Đồng này và Nội Quy Tòa Nhà;
be responsible for paying to the Lessor or the Management Committee (once being established) the Management Charges, and additional Sinking Fund, other payments and contributions (if any, in respect of the Apartment) as determined by the Lessor or the Management Committee after being established in full and in a timely manner in accordance with this Agreement and the Building Regulations;

(ii) thanh toán các chi phí dịch vụ như là: điện, nước, cáp TV, vệ tinh TV, liên lạc, phí đỗ xe đạp, xe máy, xe hơi do Doanh Nghiệp Quản Lý quản lý theo quy định của Pháp Luật Việt Nam và các loại thuế, phí khác phát sinh theo Nội Quy Tòa Nhà và Pháp Luật Việt Nam dựa vào nhu cầu sử dụng của Bên Thuê;
pay the service charges such as: electricity, water, cable TV, satellite TV, communication, parking fee of bike, motorbike, car managed by the Management Enterprise according to provisions of Laws of Vietnam and other taxes, fees arising in accordance with the Building Regulations and the Laws of Vietnam depending on the demand of use of the Lessee;

(iii) bảo đảm rằng Căn Hộ sẽ được quản lý và bảo trì phù hợp với Pháp Luật Việt Nam và Nội Quy Tòa Nhà;
ensure that the Apartment shall be managed and maintained in accordance with the Laws of Vietnam and the Building Regulations;

(iv) không thực hiện bất kỳ công việc cải tạo nào làm ảnh hưởng đến Phần Sở Hữu Chung, kết cấu Tòa Nhà và mặt tiền bên ngoài Căn Hộ; và
not do any renovation works which will affect the Common Areas, structure of Building and the exterior facade of the Apartment; and

(v) chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm của Bên Cho Thuê để bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành Căn Hộ) và mua và duy trì bảo hiểm cần thiết đối với các rủi ro và thiệt hại cho Căn Hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của Pháp Luật Việt Nam.
be responsible for the Apartment (except the responsibility of the Lessor to ensure the legality and warranty of the Apartment) and obtaining and maintaining necessary insurance for risks and damages for the Apartment and insurance for civil liabilities in accordance with the Laws of Vietnam.

DRAFT

7.2.5 tạo điều kiện thuận lợi cho Doanh Nghiệp Quản Lý trong việc bảo trì, quản lý và vận hành Căn Hộ;
to create advantageous conditions for the Management Enterprise to maintain, operate and manage the Apartment;

7.2.6 nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Cho Thuê khi vi phạm các điều khoản mà Bên Thuê phải nộp phạt và/hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của Cơ Quan Nhà Nước;
to pay penalty to and compensate the Lessor when breaching provisions in which the Lessee has to pay penalty and compensate in accordance with the provisions of this Agreement or the decisions of State Authority;

7.2.7 thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của Cơ Quan Nhà Nước khi vi phạm các quy định về quản lý và sử dụng nhà chung cư; và
to carry out other obligations in accordance with decision of the State Authority when breaching provisions on management and use of apartment building; and

7.2.8 tuân thủ các quy định về sử dụng và quản lý Tòa Nhà do Bộ Xây Dựng ban hành tuỳ từng thời điểm và Nội Quy Tòa Nhà đính kèm theo Hợp Đồng này.
to comply with the regulation on use and management of the Building issued by the Ministry of Construction from time to time and the Building Regulations attached in this Agreement.

ĐIỀU 8. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN CHO THUÊ
ARTICLE 8. RIGHTS AND OBLIGATIONS OF THE LESSOR

8.1 Bên Cho Thuê có các quyền sau đây:
The Lessor shall have rights as follows:

8.1.1 yêu cầu Bên Thuê thanh toán toàn bộ các khoản tiền theo quy định trong Hợp Đồng này;
to require the Lessee to make all the payments as stated in this Agreement;

8.1.2 yêu cầu Bên Thuê nhận bàn giao Căn Hộ vào Ngày Bàn Giao Dự Kiến theo Điều 4;
to require the Lessee to take delivery of the Apartment on the Proposed Delivery Date according to Article 4;

8.1.3 từ chối bàn giao Căn Hộ cho đến khi Bên Thuê hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
to refuse to deliver the Apartment until the Lessee has fulfilled all payment obligations in accordance with this Agreement;

8.1.4 ngừng hoặc yêu cầu các nhà cung cấp dịch vụ của Tòa Nhà ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ khác nếu Bên Thuê vi phạm các quy định của Pháp Luật Việt

DRAFT

Nam về nhà ở và Nội Quy Tòa Nhà sau khi thông báo bằng văn bản cho Bên Thuê trước ba (3) ngày dương lịch;
to stop or require the service providers of the Building to stop providing power, water and other services if the Lessee violates provisions of the Laws of Vietnam on using residential housing and the Building Regulations after notifying in writing the Lessee three (3) calendar days in advance;

8.1.5 được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu và trang thiết bị xây dựng Tòa Nhà bằng vật liệu và trang thiết bị có cùng chất lượng theo Pháp Luật Việt Nam về xây dựng;
to have the right to substitute the equipment, the Building construction materials and equipment of the same quality in accordance with the Laws of Vietnam on construction;

8.1.6 thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban Quản Trị trong thời gian chưa thành lập Ban Quản Trị; ban hành Nội Quy Tòa Nhà; thành lập Ban Quản Trị; lựa chọn và ký hợp đồng với Doanh Nghiệp Quản Lý để quản lý và vận hành nhà chung cư cho đến khi Ban Quản Trị được thành lập;
to perform the rights and obligations of the Management Committee during the time the Management Committee has not been established; issue the Building Regulations; establish the Management Committee; choose and sign contract with the Management Enterprise to manage and operate the apartment building until the Management Committee is established;

8.1.7 đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo Điều 9 của Hợp Đồng này; và
unilaterally to terminate the Agreement in accordance with Article 9 of this Agreement; and

8.1.8 yêu cầu Bên Thuê nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại khi vi phạm các điều khoản mà Bên Thuê phải nộp phạt hoặc và bồi thường theo quy định của Hợp Đồng này bao gồm lãi chậm thanh toán hoặc theo quyết định của Cơ Quan Nhà Nước.
to request the Lessee to pay penalty and compensate damages when breaching provisions in which the Lessee has to pay penalty and compensate in accordance with the provisions of this Agreement including late payment interest or the decisions of State Authority.

8.2 Bên Cho Thuê có các nghĩa vụ sau:
The Lessor shall have obligations as follows:

8.2.1 cung cấp cho Bên Thuê các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Tòa Nhà và thiết kế Căn Hộ đã được phê duyệt;
to provide the Lessee with accurate information about approved detailed planning, design of the Building and the Apartment;

DRAFT

8.2.2 đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và vật liệu hoàn thiện Tòa Nhà theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
to ensure construction quality, architecture, technique and finished materials of the Building in accordance with current design and technical standards;

8.2.3 bàn giao Căn Hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này cùng với bản vẽ tầng nơi có Căn Hộ và bản thiết kế kiến trúc liên quan đến Căn Hộ;
to deliver the Apartment in accordance with the terms of this Agreement together with the floor plan where the Apartment is located and the architectural design related to the Apartment;

8.2.4 bảo quản Căn Hộ trong thời gian chưa bàn giao cho Bên Thuê;
to maintain the Apartment before delivering to the Lessee;

8.2.5 tổ chức Hội nghị nhà chung cư của các chủ sở hữu căn hộ lần đầu để thành lập Ban Quản Trị; thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản Trị trong khi chưa thành lập Ban Quản Trị;
to organize the first General meeting of the apartment owners to establish the Management Committee; perform the responsibilities of the Management Committee in case the Management Committee has not been established;

8.2.6 thực hiện việc bảo hành Căn Hộ trong Thời Hạn Bảo Hành theo văn bản thông báo của Bên Thuê phù hợp với các quy định của Pháp Luật Việt Nam và Nội Quy Tòa Nhà;
to carry out warranty works for the Apartment within the Warranty Period pursuant to a written notice of the Lessee in accordance with the Laws of Vietnam and the Building Regulations;

8.2.7 nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Thuê khi vi phạm các điều khoản mà Bên Cho Thuê phải nộp phạt và bồi thường theo quy định tại Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của Cơ Quan Nhà Nước;
to pay penalty and compensate damages to the Lessee when breaching provisions in which the Lessor has to pay penalty and compensate in accordance with the provisions of this Agreement or the decisions of State Authority;

8.2.8 nộp Quỹ Bảo Trì theo quy định của Pháp Luật Việt Nam đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Cho Thuê và chuyển toàn bộ Quỹ Bảo Trì thu được của Bên Thuê vào tài khoản ngân hàng và giao cho Ban Quản Trị;
to pay Sinking Fund in accordance with the Laws of Vietnam with respect to the Private Areas owned by the Lessor and transfer all Sinking Fund collected from the Lessee to the bank account and assign to the Management Committee;

8.2.9 hướng dẫn và hỗ trợ Bên Thuê ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, và truyền hình cáp; và
to guide and support the Lessee to sign the services contract with water, sewerage, telecommunication and cable television supplier; and

DRAFT

8.2.10 nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến việc thuê Căn Hộ theo quy định của Pháp Luật Việt Nam.
to pay the land use fee and other fees, charges related to the sale of the Apartment in accordance with the Laws of Vietnam.

ĐIỀU 9. VI PHẠM CỦA BÊN THUÊ
ARTICLE 9. THE LESSEE'S DEFAULT

Không ảnh hưởng đến các quyền và nghĩa vụ khác được trao cho Bên Cho thuê theo Hợp Đồng này và Pháp Luật Việt Nam,
Without prejudice to other rights and obligations conferred on the Lessor under this Agreement and the Laws of Vietnam,

9.1 Bên Thuê có trách nhiệm bồi thường cho Bên Cho Thuê toàn bộ thiệt hại phát sinh từ bất kỳ vi phạm nào của Bên Thuê trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này theo quy định của Pháp Luật Việt Nam.
the Lessee shall have the responsibility to compensate the Lessor of all damages arising out of any breach by the Lessee during the performance of this Agreement in accordance with the Laws of Vietnam.

9.2 nếu Bên Thuê không thanh toán hoặc thanh toán không đủ Giá Thuê Căn Hộ hoặc bất kỳ khoản phải trả nào khác cho Bên Cho Thuê theo Hợp Đồng này vào ngày đến hạn, thì Bên Thuê phải thanh toán tiền lãi cho số tiền quá hạn tính từ ngày thứ mười lăm (15) kể từ ngày đến hạn cho đến ngày Bên Cho Thuê nhận được số tiền quá hạn cùng với Lãi Phạt (tuy nhiên, tổng số tiền lãi phạt Bên Thuê phải thanh toán cho Bên Cho Thuê sẽ không vượt quá 4% (bốn phần trăm) của Giá Thuê Căn Hộ, bao gồm Thuế GTGT).
if the Lessee fails to pay or fully pay the Apartment Rental or any other amount payable to the Lessor under this Agreement on its due date, the Lessee shall pay interest on the overdue amount calculated from the fifteenth (15) day as of the due date of until the date of receipt of the overdue amount by the Lessor at Penalty Rate (however, total amount of default interest payable by the Lessee to the Lessor shall not exceed 4% (four percent) of the Apartment Rental, inclusive of VAT).

9.3 nếu Bên Thuê vi phạm (i) nghĩa vụ thanh toán của mình theo Hợp Đồng này mà không khắc phục vi phạm đó và nếu tổng thời gian Bên Thuê trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Phần 2 của Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này là quá sáu mươi (60) ngày dương lịch, hoặc (ii) việc thực hiện bất kỳ nghĩa vụ khác quy định tại Điều 7.2 mà không khắc phục vi phạm đó trong vòng ba mươi (30) ngày dương lịch kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Cho Thuê, thì Bên Cho Thuê sẽ được quyền chấm dứt Hợp Đồng này bằng văn bản thông báo cho Bên Thuê và bán, cho thuê hoặc định đoạt Căn Hộ như thể Hợp Đồng này chưa được ký kết mà không chịu bất kỳ trách nhiệm nào về phía Bên Cho Thuê, đồng thời Bên Thuê đồng ý rằng khi chấm dứt:
if the Lessee is in breach of (i) his/her payment obligations under this Agreement without remedying such breach and if the total days of late payment of all installments as agreed in Part 2 of Schedule 2 hereto is over sixty (60) calendar days; or (ii) taking over any

other obligations specified in Article 7.2 without remedying such breach within thirty (30) calendar days from the date receipt of notice from the Lessor, the Lessor shall be entitled to terminate this Agreement by a written notice to the Lessee and sell, lease or dispose the Apartment as if this Agreement has not been entered into without any liability on the part of the Lessor, and the Lessee agrees that upon such termination:

9.3.1 Trong vòng ba mươi (30) ngày dương lịch kể từ ngày Bên Cho Thuê gửi văn bản thông báo về việc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng cho Bên Thuê, Bên Cho Thuê sẽ hoàn trả khoản tiền mà Bên Thuê đã thanh toán không gồm tiền lãi sau khi trừ đi khoản tiền bồi thường cho các thiệt hại phát sinh do chấm dứt Hợp Đồng theo Pháp Luật Việt Nam; và một khoản phạt là 20% (hai mươi phần trăm) của Giá Thuê Thuần Căn Hộ;
Within thirty (30) calendar days from the date on which the Lessor serves the written notice on unilateral termination of the Agreement to the Lessee, the Lessor shall return the paid amount made by the Lessee without interest after deducting a compensation for all damages arising out of the termination of the Agreement in accordance with the Laws of Vietnam; and a penalty amount of 20% (twenty percent) of the Net Apartment Rental;

9.3.2 Bên Cho Thuê có quyền yêu cầu Bên Thuê ra khỏi Căn Hộ, và lấy lại Căn Hộ bằng các biện pháp được pháp luật cho phép nếu Bên Thuê không tự nguyện trả lại Căn Hộ sau ba mươi (30) ngày dương lịch kể từ khi Bên Cho Thuê có thông báo chính thức về việc hoàn trả Căn Hộ và thông báo về thời gian thu hồi Căn Hộ. Trong trường hợp này, Bên Cho Thuê sẽ không có nghĩa vụ hoặc trách nhiệm về tổn thất hoặc thiệt hại nào đối với đồ đạc, thiết bị và các tài sản khác của Bên Thuê phát sinh do Bên Cho Thuê lấy lại Căn Hộ như đã đề cập ở trên; và
the Lessor may evict the Lessee from, and repossess the Apartment by any legal method if the Lessee does not voluntarily return the Apartment after thirty (30) calendar days from the official notice of the Lessor regarding the return of the Apartment and the time to take back the Apartment. In this case, the Lessor shall not be liable or responsible for any loss of or damage to the Lessee's fixtures, furnishings, equipment and other properties caused arising from the Lessor's re-entry and repossession as aforesaid; and

9.3.3 Bên Cho Thuê có quyền cho thuê hoặc bán Căn Hộ cho khách hàng khác mà không cần sự đồng ý của Bên Thuê;
the Lessor shall have the rights to lease or sell the Apartment to other customer without any Lessee's consent;

với điều kiện là quy định của Điều này sẽ không áp dụng trong trường hợp Bên Thuê vi phạm nghĩa vụ thanh toán Phí Quản Lý kể từ tháng thứ 7 và/hoặc bất kỳ khoản thanh toán bổ sung nào cho Quỹ Bảo Trì khi Ban Quản Trị yêu cầu theo các quy định của Nội Quy Tòa Nhà.

DRAFT

provided that the provision of this Article shall not apply in the event that the Lessee is in breach of his payment obligations of the Management Charges as from the 7th month and/or any additional payment of the Sinking Fund as required by the Management Committee which shall be subject to the regulations of the Building Regulations.

ĐIỀU 10. VI PHẠM CỦA BÊN CHO THUÊ
ARTICLE 10. THE LESSOR'S DEFAULT

10.1 Nếu Bên Thuê đã thanh toán Giá Thuê Căn Hộ theo tiến độ thanh toán trong Hợp Đồng này nhưng Bên Cho Thuê vẫn chưa gửi thông báo bàn giao Căn Hộ cho Bên Thuê trong vòng ba mươi (30) ngày dương lịch kể từ ngày Bên Cho Thuê phải bàn giao Căn Hộ theo thoả thuận tại Điều 4 Hợp Đồng này, trừ khi do Sự Kiện Bất Khả Kháng, thì Bên Cho Thuê phải thanh toán cho Bên Thuê khoản tiền phạt vi phạm theo Lãi Phạt trên tổng số tiền mà Bên Thuê đã thanh toán cho Bên Cho Thuê tính từ ngày phải bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này đến ngày Bên Cho Thuê thực tế bàn giao Căn Hộ cho Bên Thuê luôn luôn với điều kiện là tổng số tiền lãi phạt Bên Cho Thuê phải thanh toán cho Bên Thuê sẽ không vượt quá 4% (bốn phần trăm) của Giá Thuê Căn Hộ.
If the Lessee has paid the Apartment Rental in accordance with payment schedule under this Agreement but the Lessor has not delivered handover notice of the Apartment to the Lessee within thirty (30) calendar days as from the date the Lessor has to deliver the Apartment as agreed in Article 4 of this Agreement, unless there is an Force Majeure Event, the Lessor shall pay to the Lessee a penalty amount equivalent to interest at the Penalty Rate on the total payments made by the Lessee to the Lessor from the agreed deliver date pursuant to this Agreement until the date the Lessor actually delivers the Apartment to the Lessee, provided always that, total amount of default interest payable by the Lessor to the Lessee shall not exceed 4% (four percent) of the Apartment Rental.

10.2 Nếu Bên Thuê đã thanh toán Giá Thuê Căn Hộ theo tiến độ thanh toán trong Hợp Đồng này nhưng Bên Cho Thuê vẫn chưa bàn giao Căn Hộ trong vòng sáu (6) tháng kể từ sau ngày bàn giao theo thoả thuận tại Điều 4 Hợp Đồng này, trừ khi do Sự Kiện Bất Khả Kháng, Bên Thuê có quyền chọn:
If the Lessee has paid the Apartment Rental in accordance with payment schedule under this Agreement but the Lessor has not delivered the Apartment within six (6) months after as from the delivery date as agreed in accordance with Article 4 of this Agreement, unless there is a Force Majeure Event, the Lessee shall have option:

10.2.1 tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này với thỏa thuận về thời điểm bàn giao Căn Hộ mới; hoặc
to continue this Agreement with an agreement on the new delivery date; or

10.2.2 đơn phương chấm dứt Hợp Đồng bằng một thông báo bằng văn bản gửi cho Bên Cho Thuê. Trong trường hợp này, Bên Cho Thuê phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Thuê đã thanh toán và bồi thường cho Bên Thuê một khoản phạt là 20% (hai mươi phần trăm) của Giá Thuê Thuần Căn Hộ. Để tránh nhầm lẫn, số tiền 20% (hai mươi phần trăm) của Giá Thuê Thuần Căn Hộ này sẽ bao gồm toàn bộ lãi suất mà Bên Cho Thuê phải trả cho Bên Thuê theo Hợp Đồng này đến ngày

DRAFT

đến hạn của khoản thanh toán này. Nếu Bên Cho Thuê đã trả bất kỳ khoản lãi nào cho Bên Thuê trước ngày đến hạn như đã đề cập, thì khoản lãi đó sẽ được khấu trừ khi tính toán khoản tiền mà Bên Cho Thuê phải trả cho Bên Thuê theo điều này để bảo đảm tổng số tiền tối đa mà Bên Cho Thuê phải trả cho Bên Thuê đến khi chấm dứt Hợp Đồng này sẽ không nhiều hơn 20% (hai mươi phần trăm) của Giá Thuê Thuần Căn Hộ. Thuế GTGT sẽ không được hoàn trả cho Bên Thuê trong trường hợp này.
unilaterally terminate by a written notice to the Lessor. In this case, the Lessor shall refund all amounts paid by the Lessee and compensate the Lessee a penalty amount of 20% (twenty percent) of the Net Apartment Rental. For avoidance of any doubt, this 20% (twenty percent) of the Net Apartment Rental shall include all interest payable by the Lessor to the Lessee under this Agreement until the due date of this payment. If the Lessor has paid any interest amount to the Lessee prior to the said due date, this interest amount will be deducted in the calculation of the amount payable by the Lessor to the Lessee under this clause to ensure that the maximum amount payable by the Lessor to the Lessee until the termination of this Agreement shall not be higher than of 20% (twenty percent) of the Net Apartment Rental. The VAT amount will not be refunded to the Lessee in this event.

ĐIỀU 11. CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ
ARTICLE 11. ASSIGNMENT OF RIGHTS AND OBLIGATIONS

11.1 Bên Thuê có quyền tiến hành các giao dịch như là chuyển nhượng, thế chấp và cho thuê lại để ở, tặng cho và các giao dịch khác liên quan đến các quyền của Bên Thuê đối với Căn Hộ theo quy định của Pháp Luật Việt Nam. Trong trường hợp này, Bên Thuê phải có văn bản thông báo trước với Bên Cho Thuê.
The Lessee is entitled to carry out transactions such as assignment, mortgage and sub-lease for residence, giving and other transactions in relation to its rights to the Apartment in accordance with provisions of the Laws of Vietnam. In this event, the Lessee shall have to send a prior notice to the Lessor.

11.2 Bên Thuê có quyền chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Hợp Đồng này cho một bên khác nếu các thỏa mãn các điều kiện sau:
The Lessee is entitled to assign its rights and obligations under this Agreement to another party if all of the following conditions have been satisfied:

(i) Bên Thuê hoàn tất mọi nghĩa vụ đến hạn và thanh toán tất cả các đợt thanh toán của Giá Thuê Căn Hộ, phạt vi phạm đến hạn, thuế thu nhập của bên nhận chuyển nhượng, và bất kỳ khoản nào khác đã đến hạn thanh toán theo Hợp Đồng này;
the Lessee has fulfilled all the due obligations and paid all installments of the Apartment Rental, penalty due, the assignee income tax and any other amounts under this Agreement which have become due;

(ii) bên nhận chuyển nhượng đủ tư cách thuê Căn Hộ phù hợp với Pháp Luật Việt Nam;

DRAFT

the assignee is eligible to lease the Apartment in accordance with the Laws of Vietnam;

(iii) Bên Thuê và bên nhận chuyển nhượng của mình đã ký kết các tài liệu do Bên Cho Thuê yêu cầu theo toàn quyền quyết định của Bên Cho Thuê liên quan đến việc chuyển nhượng đó, theo quy định của Pháp Luật Việt Nam;
the Lessee and its assignee have executed the documents required by the Lessor at the Lessor's own discretion in relation to such assignment, as required by the Laws of Vietnam;

(iv) Bên Thuê đã bồi hoàn cho Bên Cho Thuê chi phí hoặc phí tổn hành chính liên quan đến việc chuyển nhượng;
the Lessee has reimbursed the Lessor an administrative fee or expense relating to the assignment;

(v) việc chuyển nhượng tuân theo Pháp Luật Việt Nam; và phải cam kết tuân thủ các thoả thuận giữa Bên Cho Thuê và Bên Thuê theo quy định tại Hợp Đồng này; và
the assignment is in compliance with the Laws of Vietnam; and must undertake to observe the agreements of the Lessor and Lessee as stipulated in this Agreement; and

(vi) quyền của Bên Thuê liên quan đến Căn Hộ không bị thế chấp tại một tổ chức tín dụng hoặc không bị hạn chế việc chuyển nhượng theo quyết định của Cơ Quan Nhà Nước hoặc không có tranh chấp với bất kỳ bên thứ ba nào, trừ trường hợp ngân hàng thế chấp đồng ý cho phép Bên Thuê chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba.
the rights of the Lessee in relation to the Apartment is not mortgaged in a credit institute or does not in any restriction of assignment as per decision of State Authority or does not have dispute with any third party, unless the case where the mortgaging bank agrees to allow the Lessee to assign the Agreement to the third party.

11.3 Bên Thuê có thể tiến hành các giao dịch khác liên quan đến nhà ở (thế chấp, tặng cho các quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng này) nhưng giao dịch đó phải được Bên Cho Thuê chấp thuận trước bằng văn bản và phải tuân theo Pháp Luật Việt Nam.
the Lessee may carry out other transactions relating to the residential housing (mortgage, giving its rights and obligations under the Agreement) but that transaction must be approved in writing in advance by the Lessor and must be in accordance with the Laws of Vietnam.

11.4 Trong cả hai trường hợp theo Điều 11.1 và Điều 11.2 ở trên, bên nhận chuyển nhượng Căn Hộ được hưởng các quyền và lợi ích, và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Thuê theo quy định trong Hợp Đồng này và Nội Quy Tòa Nhà.
In both cases set out in Article 11.1 and Article 11.2 above, the assignee of the Apartment enjoys rights and interests, and must carry out obligations of the Lessee provided in this Agreement and the Building Regulations.

DRAFT

11.5 Bên Cho Thuê có thể chuyển nhượng hoặc ký hợp đồng phụ cho bất kỳ hoặc tất cả các quyền và/hoặc nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này tại bất kỳ thời điểm nào mà không cần sự đồng ý của Bên Thuê hoặc bất kỳ người nào khác. Trong trường hợp Bên Cho Thuê chuyển nhượng bất kỳ nghĩa vụ của Bên Cho Thuê theo Hợp Đồng này cho một bên thứ ba và thông báo cho Bên Thuê, thì Bên Thuê được xem là, khi Bên Cho Thuê thông báo cho Bên Thuê, đã chấp nhận việc thực hiện các nghĩa vụ của bên thứ ba đó và giải phóng Bên Cho Thuê khỏi bất kỳ trách nhiệm nào liên quan đến Hợp Đồng này kể từ ngày thông báo.

The Lessor may assign or sub-contract any or all of its rights and/or obligations under this Agreement at any time without the consent of the Lessee or any other person. In the event the Lessor assigns any obligations of the Lessor under this Agreement to a third party and notifies the Lessee, then the Lessee is deemed, upon notification by the Lessor to the Lessee, to have accepted performance of such obligations by that third party and discharged the Lessor from any further liability with respect to this Agreement as of the date of such notification.

ĐIỀU 12. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG
ARTICLE 12. TERMINATION

12.1 Các Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, Các Bên sẽ thỏa thuận về điều kiện và thời gian chấm dứt một cách cụ thể.

The Parties agree to terminate the Agreement in writing. In this case, the Parties will agree specifically the conditions and time of termination.

12.2 Bên Cho Thuê đơn phương chấm dứt Hợp Đồng do Bên Thuê vi phạm Hợp Đồng như quy định tại Điều 9.3. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt trong trường hợp này sẽ được thực hiện theo Điều 9.3.

The Lessor unilaterally terminates the Agreement due to the Lessee's breach of the Agreement as agreed in Article 9.3. The settlement of the termination consequences in this case shall be subject to Article 9.3.

12.3 Bên Thuê đơn phương chấm dứt Hợp Đồng do Bên Cho Thuê vi phạm Hợp Đồng như quy định tại Điều 10.2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt trong trường hợp này sẽ được thực hiện theo Điều 10.2.

The Lessee unilaterally terminates the Agreement due to the Lessor's breaches of the Agreement as agreed in Article 10.2. The settlement of the termination consequences in this case shall be subject to Article 10.2.

12.4 Các trường hợp khác theo quy định trong Hợp Đồng này. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt trong trường hợp đó sẽ tuân theo quy định cụ thể được áp dụng cho trường hợp đó trong Hợp Đồng này.

Other case as stipulated in this Agreement. The settlement of the termination consequences in this case shall be subject to specific provision applicable to such case as provided in this Agreement.

DRAFT

12.5 Ngoài các trường hợp chấm dứt Hợp Đồng quy định tại các điều khoản khác của Hợp Đồng này, Các Bên đồng ý không Bên nào được đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này vì bất kỳ lý do gì.
Apart from those termination circumstances specified in other provisions of this Agreement, the Parties agree that no Party shall unilaterally terminate the Agreement for any reason.

12.6 Thông báo chấm dứt theo Điều này phải được lập bằng văn bản và gửi đi theo quy định tại Điều 15 của Hợp Đồng này.
The notice of termination under this Article shall be made in writing and served in accordance with Article 15 of this Agreement.

ĐIỀU 13. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG
ARTICLE 13. FORCE MARJEURE EVENT

13.1 Bên Thuê và Bên Cho thuê sẽ không bị xem là vi phạm Hợp Đồng này trong phạm vi mà khi thực hiện các nghĩa vụ tương ứng của mình (ngoại trừ các nghĩa vụ thanh toán) bị cản trở bởi một Sự Kiện Bất Khả Kháng phát sinh sau ngày của Hợp Đồng này.
Neither the Lessee nor the Lessor shall be considered in breach of this Agreement to the extent that performance of their respective obligations (excluding payment obligations) is prevented by an Force Majeure Event that arises after the date hereof.

13.2 Một Bên ("**Bên Bị Ảnh Hưởng**") bị cản trở thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này sẽ gửi thông báo cho Bên còn lại về Sự Kiện Bất Khả Kháng sớm nhất có thể trong vòng bảy (7) ngày dương lịch khi Bên Bị Ảnh Hưởng lường trước được, hoặc nhận biết được.
*The Party (the "**Affected Party**") prevented from carrying out its obligations hereunder shall give notice to the other Party of an Force Majeure Event as soon as possible within seven (7) calendar days upon it being foreseen by, or becoming known to, the Affected Party.*

13.3 Nếu và trong phạm vi mà Bên Cho Thuê tạm hoãn việc bàn giao Căn Hộ do kết quả của Sự Kiện Bất Khả Kháng thì Bên Cho Thuê có quyền gia hạn ngày bàn giao thêm một khoảng thời gian bằng với khoảng thời gian bị gián đoạn do Sự Kiện Bất Khả Kháng.
If and to the extent that the Lessor suffers a delay of handover of the Apartment as a result of the Force Majeure Event then it shall be entitled to an extension of handover for a period of time equal to the period of interruption caused by an Force Majeure Event.

13.4 Nếu Sự Kiện Bất Khả Kháng gây mất mát hay thiệt hại cho Tòa Nhà hoặc Căn Hộ, thì Bên Cho Thuê phải khắc phục mất mát hay thiệt hại đó trong phạm vi Pháp Luật Việt Nam yêu cầu, với điều kiện là chi phí liên quan cho việc khắc phục (trừ đi bất kỳ số tiền bảo hiểm nào mà Bên Cho Thuê nhận được do mất mát hay thiệt hại đó, nếu có) sẽ được phân bổ vào Giá Thuê Căn Hộ, và Bên Cho thuê sẽ thực hiện các bước hợp lý để giảm bớt chi phí phát sinh.

DRAFT

If an Force Majeure Event results in a loss or damage to the Building or the Apartment, then the Lessor shall rectify such loss or damage to the extent required by Laws of Vietnam, provided that the relevant cost of rectification (less any insurance proceeds received by the Lessor for the loss or damage, if any) shall be allocated to the Apartment Rental, and that the Lessor shall have taken reasonable steps to mitigate the cost incurred.

13.5 Bất kể sự gia hạn nào, nếu một Sự Kiện Bất Khả Kháng xảy ra và hệ quả của nó vẫn tiếp diễn trong khoảng thời gian một trăm tám mươi (180) ngày dương lịch, bất kỳ Bên nào đều có thể chấm dứt Hợp Đồng này bằng việc gửi thông báo chấm dứt cho Bên còn lại.
Irrespective of any extension of time, if an Force Majeure Event occurs and its effect continues for a period of one hundred eighty (180) calendar days, either Party may terminate this Agreement by giving to the other Party a termination notice.

ĐIỀU 14. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN
ARTICLE 14. PARTIES' UNDERTAKINGS

14.1 Bên Cho Thuê cam kết:
The Lessor undertakes:

14.1.1 Căn Hộ thuộc sở hữu Bên Cho Thuê và không thuộc diện đã bán cho người khác cũng như là không thuộc diện bị cấm giao dịch theo Pháp Luật Việt Nam.
The Apartment belongs to the Lessor and has not been sold to others as well as not subject to prohibited transaction under the Laws of Vietnam.

14.1.2 Căn Hộ được xây dựng và chất lượng của Tòa Nhà, Căn Hộ theo mô tả tại Điều 2 và Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này phải tuân theo đúng quy hoạch, thiết kế và các bản vẽ được phê duyệt đã cung cấp cho Bên Thuê và đúng chất lượng và vật liệu theo thoả thuận trong Hợp Đồng này.
The Apartment is constructed and that the quality of the Building, the Apartment as described in Article 2 and Schedule 1 of this Agreement is in accordance with the approved plan, design and drawings as provided for the Lessee and the quality and materials as agreed in this Agreement.

14.1.3 Tiến Độ Xây Dựng: Các Bên đồng ý rằng Căn Hộ sẽ do Bên Cho Thuê xây dựng tuân theo tiến độ xây dựng:
Construction Schedule: The Parties agree that the Apartment shall be constructed by the Lessor in accordance with the following construction schedule:

(i) Giai đoạn một: hoàn thành kết cấu phần móng vào ngày [*]
First stage: substructure completion on [*]

(ii) Giai đoạn hai: hoàn thành kết cấu thượng tầng vào ngày [*]
Second stage: superstructure completion on [*]

(iii) Giai đoạn ba: Bàn giao vào ngày [*]

Third stage: Handover on [*]

Bên Cho Thuê sẽ xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật và cơ sở hạ tầng xã hội để phục vụ nhu cầu sinh sống tại nhà chung cư cho Bên Thuê theo quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ của dự án đã được phê duyệt và đảm bảo chất lượng phải tuân theo các quy định và tiêu chuẩn xây dựng do Chính Phủ ban hành.
The Lessor shall construct technical infrastructures and social infrastructures for serving the residential living demands in the apartment building to the Lessee in accordance with approved plan, design, tenor, schedule of the project and sure the quality being in line with construction regulations and standards as provided by the Government.

14.1.4 Bên Cho Thuê sẽ bàn giao nhà, công trình xây dựng cho Bên Thuê vào ngày hoàn thành việc xây dựng Căn Hộ, Tòa Nhà và cơ sở hạ tầng kỹ thuật và cơ sở hạ tầng xã hội theo tiến độ được ghi trong nội dung dự án đã được duyệt bao gồm: hệ thống giao thông; hệ thống đèn công cộng, điện sinh hoạt; cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; phục vụ nhu cầu sinh sống của Bên Thuê; bảo đảm sự liên kết với hệ thống cơ sở hạ tầng chung trong khu vực; nếu bàn giao các căn nhà hoặc công trình xây dựng thô, thì Bên Cho Thuê phải hoàn thành phần bên ngoài của Căn Hộ đó.
The Lessor shall handover house, construction work to the Lessee upon completion of the construction of the Apartment, the Building and technical infrastructures and social infrastructures in accordance with progress stated in the approved project tenor which is including: transportation system; public light system, living electricity; living water supply, sewage water; serving living demand of the Lessee; ensure the connection with the region's common infrastructure system; if handing over rough framing houses or construction works, the Lessor shall complete the outer part of such Apartment.

14.2 Bên Thuê cam kết:
The Lessee undertakes that:

14.2.1 Bên Thuê đã tìm hiểu và xem xét cẩn thận thông tin về Căn Hộ.
The Lessee has studied and reviewed carefully the information of the Apartment.

14.2.2 Bên Thuê đã được Bên Cho Thuê cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Căn Hộ. Bên Thuê đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp Đồng này cũng như các Phụ Lục đính kèm. Bên Thuê đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Thuê cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó.
The Lessee is provided by the Lessor with copies of papers, documents and necessary information related to the Apartment. The Lessee has read carefully and understood the provisions of this Agreement as well as attached Schedules. The Lessee has found out all issues which it deems necessary to check the accuracy of such papers, documents and information.

DRAFT

14.2.3 Số tiền thuê Căn Hộ theo Hợp Đồng này là hợp pháp và không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Cho Thuê sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Thuê đã thanh toán cho Bên Cho Thuê theo Hợp Đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền thuê Căn Hộ này thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với Các Bên.
The monies used to lease the Apartment under this Agreement are legal and without conflict with a third party. The Lessor shall not be liable for any dispute relating to payments made by the Lessee to the Lessor under this Agreement. In case of dispute relating to the payments, this Agreement is still valid to the Parties.

14.3 Việc ký kết Hợp Đồng này giữa Các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
The signing of this Agreement between the Parties is entirely voluntary, not coerced, or deceived.

14.4 Trong trường hợp một hoặc nhiều điều, khoản, điểm 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 Pháp Luật Việt Nam hiện hành, thì các điều, khoản, điểm khác vẫn có hiệu lực thi hành đối với Các Bên. Các Bên thống nhất sửa đổi các Điều, khoản, điểm này phù hợp với quy định của Pháp Luật Việt Nam và ý chí của cả Các Bên.
In the event that one or more articles, items, points in this Agreement are invalid, ineffective or unenforceable by the State Authority under the applicable Laws of Vietnam, these articles, items, points are still valid to the Parties. The Parties agree to amend these articles, items, points in accordance with provisions of Laws of Vietnam and the will of both Parties.

14.5 Các Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng này.
The Parties undertake to perform agreements in this Agreement.

ĐIỀU 15. THÔNG BÁO VÀ THƯ TỪ GIAO DỊCH
ARTICLE 15. NOTICES AND CORRESPONDENCE

15.1 Mọi thông báo, đề nghị, yêu cầu thanh toán hoặc thư từ giao dịch do một Bên gửi cho Bên kia sẽ phải lập thành văn bản và được chuyển fax hoặc gửi đến địa chỉ nhận thư và phải được gửi bằng thư bảo đảm trả trước cho người nhận dự kiến hoặc giao tận tay người nhận như sau, trừ khi có thay đổi theo văn bản thông báo của Các Bên:
All notices, requests, claims or correspondence sent by one Party to the other Party shall be made in writing and transmitted by fax or sent to the postal addresses and only by prepaid registered post to the intended recipient or delivered by hand to the addressee as follows, except as may be changed with written notice by the Parties:

Gửi cho Bên Cho Thuê: ……
To the Lessor: ……..

Địa chỉ :
Address

Fax :
Người nhận :
For the attention of
Chức danh :
Title

Gửi cho Bên Thuê: [*]
To the Lessee: [*]

Địa chỉ : [*]
Address

Fax : [*]

Người nhận : [*]
For the attention of

Chức danh : [*]/ Người Đại Diện Theo Pháp Luật
Title *[*]/ Legal Representative*

15.2 Mọi thông báo, đề nghị, yêu cầu thanh toán, thư từ giao dịch, hoặc thay đổi địa chỉ hoặc bất kỳ thông tin nào của một bên, v.v. liên quan đến Hợp Đồng này do một Bên gửi cho Bên kia sẽ được xem là Bên kia đã nhận được: (i) vào ngày nhận nếu được giao tận tay có ký nhận; hoặc (ii) vào ngày nhận nếu gửi bằng thư bảo đảm; hoặc (iii) khi người gửi nhận được kết quả xác nhận đã chuyển fax thành công nếu gửi bằng fax. Trong các trường hợp này, nếu ngày tương ứng không rơi vào một Ngày Làm Việc, thì tất cả các thông báo, đề nghị, yêu cầu thanh toán hoặc thư từ giao dịch, v.v. nói trên sẽ được xem như bên nhận đã nhận được vào Ngày Làm Việc tiếp theo.
All notices, requests, claims, correspondence, or change in address or any information of a party, etc. related to this Agreement sent by one Party to the other Party in accordance with this Agreement shall be deemed to be received by the other Party: (i) on the receipt date if delivered by hand against receipt; (ii) on the receipt date if sent by registered mail; or (iii) on issue to the sender of an O.K. result confirmation report if sent by fax. In such events, if the relevant day is not a Business Day, all notices, requests, claims or correspondence, etc. shall be deemed to be received by the recipient on the next Business Day.

ĐIỀU 16. BẢO HÀNH
ARTICLE 16. WARRANTY

16.1 Bên Cho Thuê sẽ bảo hành Căn Hộ như sau:
The Lessor shall provide warranty to the Apartment as follows:

16.1.1 đối với các khuyết điểm hoặc thiệt hại liên quan đến cấu trúc Căn Hộ, Thời Hạn Bảo Hành sẽ là khoảng thời hạn ngắn hơn của: (i) 60 tháng kể từ ngày việc xây dựng toà nhà bao gồm Căn Hộ được hoàn thành và đưa vào sử dụng và (ii) khoảng thời hạn bảo hành tối thiểu mà Pháp Luật Việt Nam quy định tuỳ từng thời điểm;

for defects or damages relating to the structure of the Apartment, the Warranty Period shall be the shorter period of: (i) 60 months from the day on which the construction of the building containing the Apartment is completed and brought into use and (ii) the minimum warranty period prescribed by the Laws of Vietnam from time to time;

16.1.2 đối với các khuyết điểm hoặc thiệt hại liên quan đến các hạng mục khác ngoài cấu trúc Căn Hộ, Thời Hạn Bảo Hành sẽ là khoảng thời hạn ngắn hơn của: (i) 12 tháng kể từ ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên Thuê và (ii) khoảng thời hạn bảo hành tối thiểu mà Pháp Luật Việt Nam quy định tuỳ từng thời điểm; và

for defects or damages relating to the items other than the structure of the Apartment, the Warranty Period shall be the shorter period of: (i) 12 months from the day of handing over the Apartment to the Lessee and (ii) the minimum warranty period prescribed by the Laws of Vietnam from time to time; and

16.1.3 đối với các khuyết điểm hoặc thiệt hại liên quan đến máy móc, thiết bị và các vật cố định và thành phần khác được lắp đặt trong và/hoặc tại Căn Hộ bởi Bên Cho Thuê hoặc những nhà thầu/nhà cung ứng của mình, Thời Hạn Bảo Hành sẽ được áp dụng phù hợp với các điều khoản và điều kiện của nhà sản xuất hoặc nhà cung ứng.

for defects or damages relating to the machinery, equipment and other fixtures and parts installed in and/or at the Apartment by the Lessor or its contractors/suppliers, the Warranty Period shall be the period applied in accordance with the terms and conditions of the manufacturers or the suppliers.

Bên Cho Thuê sẽ có quyền yêu cầu các tổ chức và cá nhân thực hiện việc xây dựng hoặc cung cấp thiết bị để thực hiện trách nhiệm bảo hành Căn Hộ mà không cần sự đồng ý của Bên Thuê.

The Lessor shall be entitled to request organizations and individuals which carry out the construction or supply of equipment to perform the responsibility for warranty of the Apartment without the need of obtaining the Lessee's consent.

16.2 Nội dung bảo hành bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của Căn Hộ (dầm, cột, trần sàn, mái, tường, lát, trát), thiết bị gắn liền với Căn Hộ như hệ thống các cửa, hệ thống cung cấp chất đốt (nếu có), đường dây cấp điện, chiếu sáng, hệ thống cấp nước, hệ thống xả nước thải, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, sụt nhà ở. Đối với vật liệu hoàn thiện và các thiết bị khác gắn với Căn Hộ được liệt kê trong danh sách vật tư tại Phụ Lục 1 đính kèm Hợp Đồng này, thì Bên Cho Thuê chỉ thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối.

DRAFT

Warranty content includes: repair, fix damage of the main structure of the Apartment (beams, columns, floor ceiling, roof, wall, paving, plastering), equipment associated to the Apartment such as doors system, fuel supply system (if any), electricity supply lines, lighting, water supply, sewage disposal systems, repair housing tilt, subsidence, falling cases. For other equipment associated with Apartment listed in materials list attached at Schedule 1 to this Agreement, the Lessor shall only provide a warranty as prescribed by the manufacturer or distributor.

Bên Cho Thuê có trách nhiệm thực hiện bảo hành Căn Hộ bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các đồ vật cùng loại có chất lượng tương đương. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên Cho Thuê hoặc bên được ủy quyền của Bên Cho Thuê thực hiện.
The Lessor shall be liable to carry out the warranty to the Apartment by altering or repairing defects or replacing the same type objects with the same quality. The warranty by replacing or repairing shall be carried out only by the Lessor or its authorised person.

16.3 Bên Cho Thuê không thực hiện bảo hành Căn Hộ trong các trường hợp sau đây:
The Lessor shall not carry out the warranty to the Apartment in the following cases:

16.3.1 Trường hợp hao mòn tự nhiên và khấu hao thông thường;
The above damage is of normal wear and tear and deterioration;

16.3.2 Trường hợp hư hỏng là do lỗi của Bên Thuê hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc bên thứ ba nào khác;
The above damage is due to the fault of the Lessee or any users or any other third party;

16.3.3 Trường hợp hư hỏng hoặc khiếm khuyết do trộm cắp hay cải tạo, sơ suất hoặc sử dụng không đúng mục đích bởi Bên Thuê, hoặc bất kỳ người sử dụng Căn Hộ nào hoặc bên thứ ba;
The above damage or defect caused by theft or renovation, negligence or misuse by the Lessee, or any user of the Apartment or third party;

16.3.4 Trường hợp hư hỏng do Sự Kiện Bất Khả Kháng;
The above damage is due to a Force Majeure Event;

16.3.5 Thời Hạn Bảo Hành đã hết; hoặc
The Warranty Period is expired; or

16.3.6 Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 16.2, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Căn Hộ do Bên Thuê tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Cho Thuê.
The events do not belong the warranty content as agreed in Article 16.2, including equipment, parts associated to the Apartment which the Lessee installs or repairs itself without consent of the Lessor.

DRAFT

16.4 Trong suốt Thời Hạn Bảo Hành, Bên Thuê có trách nhiệm thông báo kịp thời cho Bên Cho Thuê khi có một thiệt hại xảy ra thuộc nghĩa vụ bảo hành của Bên Cho Thuê.
During the Warranty Period, the Lessee is responsible for informing timely to the Lessor when there is a damage for which the Lessor is responsible for carrying out the warranty obligations.

16.5 Sau Thời Hạn Bảo Hành, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn Hộ thuộc trách nhiệm của Bên Thuê. Việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung được thực hiện theo quy định của Pháp Luật Việt Nam về nhà ở.
After the Warranty Period, all rectification of the Apartment shall be the Lessee's responsibility. The warranty of the Common Areas is carried out under provisions of the Laws of Vietnam on residential housing.

ĐIỀU 17. LUẬT ĐIỀU CHỈNH VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP
ARTICLE 17. GOVERNING LAW AND DISPUTE RESOLUTION

17.1 Hợp Đồng này sẽ được hiểu, diễn giải và điều chỉnh theo Pháp Luật Việt Nam.
This Agreement shall be construed, interpreted and governed by and in accordance with the laws of Vietnam.

17.2 Bất kỳ tranh chấp nào phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp Đồng này sẽ được giải quyết một cách thiện chí thông qua thương lượng giữa Các Bên. Nếu tranh chấp không được giải quyết trong vòng sáu mươi (60) ngày dương lịch kể từ ngày một Bên thông báo bằng văn bản cho Bên còn lại về tranh chấp phát sinh, bất kỳ Bên nào đều có thể đưa tranh chấp ra toà án có thẩm quyền để giải quyết.
Any dispute arising out of or in relation to this Agreement shall be resolved amicably through negotiations by the Parties. If the dispute fails to be resolved within sixty (60) calendar days from the date one Party notifies in writing to the other Party of the arising dispute, either Party shall submit the dispute to competent court for settlement.

ĐIỀU 18. BẢO MẬT
ARTICLE 18. CONFIDENTIALITY

Trong suốt thời hạn của Hợp Đồng này và trong vòng hai mươi bốn (24) tháng kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng này, các Bên không được tiết lộ bất cứ thông tin nào về hoặc liên quan đến Hợp Đồng này, cũng như các thông tin về Bên kia cho bất cứ bên thứ ba nào mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên kia, trừ khi phải tiết lộ cho luật sư hoặc Cơ Quan Nhà Nước liên quan phù hợp với các quy định của pháp luật áp dụng. Quy định tại Điều này vẫn có hiệu lực sau khi Hợp Đồng bị chấm dứt trong bất kỳ trường hợp nào.
During the term of this Agreement and within twenty four (24) months from the date of termination of this Agreement, the Parties must not disclose any information of or relating to this Agreement, and any information of the other Party to any third party without prior written approval of such Party, except for disclosure to lawyer or relevant State Authorities in accordance with applicable laws. The provision of this Article shall survive any case of termination of this Agreement.

DRAFT

ĐIỀU 19. CÁC ĐIỀU KHOẢN KHÁC
ARTICLE 19. MISCELLANEOUS

19.1 Hợp Đồng này sẽ có hiệu lực kể từ ngày ký. Hợp Đồng cùng với các Phụ Lục sẽ tạo thành toàn bộ thỏa thuận giữa Các Bên và thay thế toàn bộ các thỏa thuận hoặc ghi nhớ bằng miệng hoặc văn bản trước đây giữa Các Bên liên quan đến nội dung của Hợp Đồng này.
This Agreement shall be effective from its signing date. This Agreement and its Schedules shall constitute an entire agreement between the Parties and supersede all previous agreements or memoranda, verbal or in writing, between the Parties in relation to the substance of this Agreement.

19.2 Thời hạn của Hợp Đồng này sẽ bắt đầu vào ngày ký Hợp Đồng này và chấm dứt khi các nghĩa vụ của các Bên đã được hoàn tất theo quy định tại Hợp Đồng này, ngoại trừ nghĩa vụ thanh toán Phí Quản Lý của Bên Thuê kể từ tháng thứ 7 và/hoặc bất kỳ khoản thanh toán bổ sung nào cho Quỹ Bảo Trì hoặc theo quy định tại Hợp Đồng này.
The term of this Agreement shall commence on its signing date and shall terminate when the Parties complete all the obligations in accordance with provisions of this Agreement except for Lessee's payment obligations of the Management Charges as from the 7th month and/or any additional payment of the Sinking Fund or according to this Agreement.

ĐIỀU 20. KÝ KẾT
ARTICLE 20. EXECUTION

Hợp Đồng này được lập thành 4 (bốn) bản gốc song ngữ bằng tiếng Việt và tiếng Anh. Bên Cho Thuê giữ 3 (ba) bản gốc và Bên Thuê giữ 1 (một) bản gốc. Trong trường hợp có sự khác biệtf giữa bản tiếng Việt và bản tiếng Anh, thì bản tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.
This Agreement is made into 4 (four) bilingual originals in Vietnamese in English. The Lessor shall retain 3 (three) originals and the Lessee shall retain 1 (one) original. In the event of any discrepancy between the English version and Vietnamese version, the Vietnamese version shall prevail.

DRAFT

ĐỂ LÀM BẰNG CHỨNG, Các Bên trong Hợp Đồng này đã ký kết hợp lệ Hợp Đồng này vào ngày tháng năm ghi tại trang đầu tiên.
IN WITNESS WHEREOF *the Parties hereto have duly executed this Agreement the day and year first above written.*

Thay mặt và đại diện cho Bên Cho Thuê ***For and on behalf of the Lessor*** **…….**	**Thay mặt và đại diện cho Bên Thuê** ***For and on behalf of the Lessee*** **[*]**
_____ **Họ tên/*Name*: ……** **Chức danh/*Title*:** …….	_____ **Họ tên/ *Name*:** [*] **Chức danh/ *Title*:** [*]

DRAFT

PHỤ LỤC 1. CĂN HỘ
SCHEDULE 1. THE APARTMENT

PHẦN A: CHI TIẾT CỦA CĂN HỘ VÀ TÒA NHÀ
PART A: PARTICULARS OF THE APARTMENT AND THE BUILDING

1. Chi tiết của Căn Hộ như sau:
The Particular of the Apartment are as follows:

1.	Thông Tin Căn Hộ *Apartment Information:*	Tòa Nhà: [*] *Building: [*]* Loại Căn Hộ: [*] *Type of Apartment: [*]* Tầng: [*] *Floor: [*]* Phòng Số: [*] *Unit Number: [*]* Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ: [*] *Apartment Use Area: [*]* Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ: [*] *Apartment Gross Floor Area: [*]*
2.	Mục Đích *Purpose*	Chỉ sử dụng để ở. *For private residential use only.*
3.	Năm hoàn thành *The year of completion*	[*]
3.	Đính kèm *Attachment*	Các bản vẽ *Drawings* - Bản vẽ quy hoạch diện tích mà Tòa Nhà được xây dựng *Plan drawing of the area on which the Building is built* - Bản vẽ quy hoạch sàn nhà có Căn Hộ *Plan drawing of the floor containing the Apartment* - Bản vẽ quy hoạch của Căn Hộ *Plan drawing of the Apartment*

DRAFT

3.	Thông tin về đất để xây dựng Tòa Nhà *Information of the land to construct the Building*	Thửa đất số: [*] *Lot No.: [*]* Tờ bản đồ số: [*] cấp bởi [*] *Map paper No.: [*] issued by [*]* Diện tích đất sử dụng chung: [*] *Land area for common use: [*]*

2. Các chi tiết chính của đất dùng để xây dựng Tòa Nhà theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số [*] ngày [*] cấp bởi [*] như sau:
The main particulars of the land for building the Building under land use right certificate No. [*] dated [*] issued by [*] are as follows:

1.	Thửa đất số: *Land Lot No.:*	[*]
2.	Tờ bản đồ số: *Map No.:*	[*]
3.	Diện tích đất: *Land area:*	[*]
4.	Diện tích sử dụng: *Using area:*	[*]
5.	Hình thức sử dụng: *Using form:*	[*]
6.	Mục đích sử dụng: *Using purpose:*	[*]
7.	Thời hạn sử dụng: *Using period:*	[*]

3. Quyết định số [*] ngày [*] của Sở Xây Dựng chấp thuận việc đầu tư và xây dựng của dự án.
Decision No. [*] dated [*] of Department of Construction to approve the investment and construction of the project.

DRAFT

PHẦN B: DANH SÁCH CÁC VẬT LIỆU NỘI THẤT VÀ NGOẠI THẤT CỦA CĂN HỘ
PART B: LIST OF MATERIALS INSIDE AND OUTSIDE OF THE APARTMENT

(hoặc các mục tương tự với các thông số kỹ thuật tương đương)
(or similar items with equivalent specifications)

STT. ***No.***	**Mục** ***Item***	**Mô tả** ***Description***	**Tiêu chuẩn hoặc vật liệu** ***Standard or made from***
1	**Sảnh Vào** ***Entry Foyer***		
	[*]	[*]	[*]
2	**Phòng Khách và Phòng Ăn** ***Living & Dining***		
	[*]	[*]	[*]
3	**Phòng Bếp** ***Kitchen***		
	[*]	[*]	[*]
4	**Phòng Ngủ** ***Bedrooms***		
	[*]	[*]	[*]
5	**Phòng Tắm** ***Bathrooms***		
	[*]	[*]	[*]
6	**Ban Công** ***Balcony***		
	[*]	[*]	[*]
7	**Cửa** ***Doors***		
	[*]	[*]	[*]
8	**Cửa và Cửa Sổ Ra Ban Công** ***Doors and Windows to Balcony***		
	[*]	[*]	[*]
9	**Hệ Thống Cơ Khí, Điện, Nước** ***Mechanical, Electrical, Plumbing***		
	[*]	[*]	[*]

DRAFT

PHẦN C: PHẦN SỞ HỮU CHUNG
PART C: COMMON AREA

Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà sẽ bao gồm:
The Common Areas of the Building shall include:

1. Những khu vực ngoài Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Cho Thuê, Bên Thuê và các chủ sở hữu khác, và Phần Sử Dụng Riêng Của Bên Thuê;
Sections other than the Private Area Owned by the Lessor and other owners, and the Private Area Used by the Lessee;

2. Khu vực và thiết bị thuộc sở hữu chung và sử dụng chung của các chủ sở hữu trong nhà chung cư bao gồm:
Areas and equipment which belong to common ownership and common use of the owners in the apartment building including:

   (a) Khu vực còn lại của Tòa Nhà ngoại trừ những khu vực và thiết bị kỹ thuật thuộc sở hữu riêng của Bên Cho Thuê; trung tâm cộng đồng của Tòa Nhà; bãi đỗ xe (xe đạp, xe lăn, xe máy hai hoặc ba bánh cho chủ sở hữu và người sử dụng), bể chứa nước của Tòa Nhà, hồ bơi. Bãi đỗ xe sẽ được xây dựng theo định mức xây dựng, tiêu chuẩn, thiết kế đã được duyệt và được sử dụng cho đúng mục đích. Bên Thuê có thể thuê phần diện tích dùng đỗ xe hơi của các chủ sở hữu; trong trường hợp Bên Thuê không thuê phần diện tích này, thì phần diện tích đó sẽ do Bên Cho Thuê quản lý và Bên Cho Thuê có thể không tính các chi phí xây dựng bãi đỗ xe vào giá thuê.
   The remaining area of the Building except for the areas and technical equipment which belong to the private ownership of the Lessor; the community center of the Building; parking lot (bicycles, disabled vehicles, two or three-wheel motor vehicles for owners or users), reservoir of Building, swimming pool. Parking lot shall be built in compliance with construction norm, standard, approved design and be used for proper purposes. The Lessee may rent the area used for cars of the owners; in case if the Lessee does not rent such area, it shall be under management of the Lessor and the Lessor may not include the expenditures on the parking lot construction in the rental.

   (b) Sự sắp xếp bãi đỗ xe hơi trong Tòa Nhà sẽ tuân theo nguyên tắc là bãi đỗ xe hơi của Tòa Nhà được ưu tiên hơn bãi đỗ xe chung;
   The arrangement of parking lot for cars in the Building shall abide by the principle that parking lot for cars of the Building shall be given priority over public parking lot;

   (c) Không gian và các hệ thống cấu trúc chịu lực, thiết bị kỹ thuật sử dụng chung trong Tòa Nhà bao gồm phần khung, cột, tường chịu lực, tường bao quanh, tường ngăn cách Căn Hộ, sàn nhà, mái nhà, sân thượng, hành lang, cầu thang, thang máy, lối thoát hiểm, máng chứa rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cung cấp điện, khí và nước, thông tin và truyền thông, phát thanh và truyền hình, thoát nước, bể phốt,

DRAFT

vật dẫn sét, chữa cháy và những thành phần khác không thuộc sở hữu riêng của Bên Thuê;
Spaces and systems of force-bearing structures, technical equipment for common use in the Building including frames, columns, force-bearing walls, surrounding walls, Apartment partition walls, floors, roofs, terraces, corridors, stairways, elevators, emergency exits, garbage chute, technical boxes, system of electricity, gas and water supply, information and communication, radio and television broadcasting, water drainage, septic tanks, lightning, conductors, firefighting and other parts not under private ownership of the Lessee;

(d) Cơ sở hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với Tòa Nhà, ngoại trừ hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật được sử dụng cho mục đích công cộng hoặc được yêu cầu giao cho Cơ Quan Nhà Nước hoặc cho Bên Cho Thuê để quản lý tương ứng theo dự án đã được phê duyệt;
External technical infrastructure but connected to the Building, except for technical infrastructure system which is used for public purpose or required to handover to the State Authorities or to the Lessor for their respective management according to the approved project;

(e) Các cơ sở vật chất công cộng trong khu vực Tòa Nhà mà không được xây dựng cho mục đích thương mại hoặc được yêu cầu giao cho Cơ Quan Nhà Nước theo dự án đã được phê duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa và các cơ sở vật chất khác được ghi trong dự án xây dựng khu dân cư đã được phê duyệt.
Public facilities in the Building area which are not built for commercial purpose or required to handover to the State Authorities according to the approved project including common yard, flower garden and other facilities specified in the approved residential construction project.

3. Cơ sở hạ tầng kỹ thuật bên ngoài được kết nối với Tòa Nhà; và
Exterior technical infrastructure systems connected to the Building; and

4. Các cơ sở vật chất công cộng trong khu vực Tòa Nhà được xây dựng cho mục đích phi thương mại và không thuộc diện phải giao cho Cơ Quan Nhà Nước, bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên và các cơ sở vật chất khác được ghi trong dự án đầu tư nhà ở đã được phê duyệt.
Public facilities in the location of the Building constructed for non-commercial purposes and not subject to handover to the State Authorities, including common yard, flower garden, park and other facilities specified in the approved housing investment project.

DRAFT

PHẦN D: PHẦN SỞ HỮU RIÊNG CỦA BÊN CHO THUÊ
PART D: THE PRIVATE AREA OWNED BY THE LESSOR
[*]

DRAFT

PHỤ LỤC 2. GIÁ THUÊ CĂN HỘ VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN
SCHEDULE 2. APARTMENT RENTAL AND PAYMENT TERMS

1. Giá Thuê Căn Hộ là [*] VNĐ (*Bằng chữ: [*] Đồng Việt Nam*) được tính theo công thức sau:
The Apartment Rental is VND [*] (In words: [*] Vietnam dong) which is calculated as per the following formula:

Giá Thuê Căn Hộ = Đơn Giá Thuê x Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ
Apartment Rental = Unit Rental Price x Apartment Use Area

Đơn Giá Thuê = Giá Thuê Căn Hộ / Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ
Unit Rental Price = Apartment Rental / Apartment Use Area

Giá Thuê Căn Hộ sẽ bao gồm tiền sử dụng đất, Thuế GTGT và Quỹ Bảo Trì trong đó:
Apartment Rental shall include land use fee, VAT and Sinking Fund, in which:

(a) Giá Thuê Thuần Căn Hộ: [*] VNĐ (*Bằng chữ: [*] Đồng Việt Nam*);
Net Apartment Rental: VND [*] (In words: [*] Vietnam dong);

(b) Quỹ Bảo Trì (bằng 2% Giá Thuê Thuần Căn Hộ): [*] VNĐ (*Bằng chữ: [*] Đồng Việt Nam*)
Sinking Fund (equal to 2% of the Net Apartment Rental): VND [*] (In words: [*] Vietnam dong)

(c) Thuế GTGT**:** [*] VNĐ
*VAT**:** VND [*]*

2. Giá Thuê Căn Hộ sẽ được thanh toán theo tiến độ thanh toán sau:
The Apartment Rental shall be paid in accordance with the following payment schedule:

Đợt ***Instalment***	**% trên Giá Thuê Thuần Căn Hộ** ***% of the Net Apartment Rental***	**Giá Thuê Căn Hộ (VNĐ)** ***Apartment Rental Amount (VND)***	**Thuế GTGT (VNĐ)** ***Value Added Tax (VND)***	**Quỹ Bảo Trì (VNĐ)** ***Sinking Fund (VND)***	**Tổng (VNĐ)** ***Total (VND)***	**Ngày Đến Hạn** ***Due Date***
1.	[*]	[*]	[*]	[*]	[*]	[*]
2.	[*]	[*]	[*]	[*]	[*]	[*]
3.	[*]	[*]	[*]	[*]	[*]	[*]
4.	[*]	[*]	[*]	[*]	[*]	[*]
5.	[*]	[*]	[*]	[*]	[*]	[*]
6.	[*]	[*]	[*]	[*]	[*]	[*]
7.	[*]	[*]	[*]	[*]	[*]	[*]

DRAFT

8.	[*]	[*]	[*]	[*]	[*]	[*]
9.	[*]	[*]	[*]	[*]	[*]	[*]
Tổng ***Total***	100%	[*]	[*]	[*]	[*]	

DRAFT

PHỤ LỤC 3. BIÊN BẢN BÀN GIAO
SCHEDULE 3. HANDOVER MINUTES

I. Bên Cho Thuê: ……..
The Lessor: …….

Mã số doanh nghiệp số *Enterprise Code No.*	:	
Địa chỉ trụ sở *Head office address*	:	
Điện thoại/*Tel*	:	
Fax	:	
Đại diện bởi *Represented by*	:	
Chức danh *Title*	:	

Và/and

II. Bên Thuê: [*] *[Vui lòng điền tên công ty (nếu Bên Thuê là công ty)]*
The Lessee: [*] [Please insert the company's name (if the Lessee is a company)]

Mã số doanh nghiệp số *Enterprise Code No.*	:	[*] do [*] cấp ngày [*] *[*] issued by [*] on [*]*
Địa chỉ trụ sở *Head office address*	:	[*] *[*]*
Điện thoại/*Tel*	:	[*]
Fax	:	[*]
Đại diện bởi *Represented by*	:	[*] *[*]*
Chức danh *Title*	:	[*]/Đại Diện Theo Pháp Luật ***[*]/** Legal Representative*

[*] *[Vui lòng điền tên cá nhân (nếu Bên Thuê là cá nhân)]*
[*] [Please insert the individual's name (if the Lessee is an individual)]

DRAFT

CMND/Hộ chiếu số *Identification Card/Passport No.*	:	[*] do [*] cấp ngày [*] *[*] issued by [*] on [*]*
Địa chỉ *Address*	:	[*] ***[*]***
Điện thoại/*Tel*	:	[*]
Email	:	[*]

Bên Cùng Thuê: [*] ***[Vui lòng điền tiên Bên Cùng Thuê, nếu có]***
Co-Lessee: [*] [Please insert the Co-Lessee's name, if any]

CMND/Hộ chiếu số *Identification Card/Passport No.*	:	[*] do [*] cấp ngày [*] *[*] issued by [*] on [*]*
Địa chỉ *Address*	:	[*] *[*]*
Điện thoại/*Tel*	:	[*]
Email	:	[*]

cùng xác nhận rằng vào ngày [*], Căn Hộ số [*] tại [*] với những chi tiết sau:
jointly confirm that on [*], the Apartment No. [*] in [*] with the following details:

A. BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG CĂN HỘ
SITE MAP
[*]

B. MÔ TẢ CĂN HỘ
DESCRIPTION OF THE APARTMENT

1. Loại Căn Hộ :
   Type of Apartment :

2. Căn Hộ số:
   Apartment No.:

3. Tầng :
   Floor :

4. Diện tích định vị thực tế của Căn Hộ: m2
   Actual navigation area of Apartment: m2

5. Độ sai lệch so với Diện Tích Căn Hộ trong Hợp Đồng:
   Deviation from the Apartment Area in the Agreement:

DRAFT

C. CÁC VẬT LIỆU VÀ THIẾT BỊ CỦA CĂN HỘ
MATERIALS AND EQUIPMENT OF THE APARTMENT

STT. ***No.***	**Mục** ***Item***	**Mô tả** ***Description***	**Tiêu chuẩn hoặc vật liệu** ***Standard or made from***
1	Sảnh Vào *Entry Foyer*		
	[*]	[*]	[*]
2	Phòng Khách và Phòng Ăn *Living & Dining*		
	[*]	[*]	[*]
3	Phòng Bếp *Kitchen*		
	[*]	[*]	[*]
4	Phòng Ngủ *Bedrooms*		
	[*]	[*]	[*]
5	Phòng Tắm *Bathrooms*		
	[*]	[*]	[*]
6	Ban Công *Balcony*		
	[*]	[*]	[*]
7	Cửa *Doors*		
	[*]	[*]	[*]
8	Cửa và Cửa Sổ Ra Ban Công *Doors and Windows to Balcony*		
	[*]	[*]	[*]
9	Hệ Thống Cơ Khí, Điện, Nước *Mechanical, Electrical, Plumbing*		
	[*]	[*]	[*]

DRAFT

đã được Bên Cho Thuê bàn giao toàn bộ cho Bên Thuê (hoặc những người được ủy quyền của Bên Thuê) mà không có bất kỳ lỗi hoặc hư hại nào và theo đúng quy định của Hợp Đồng Thuê Dài Hạn số ___ ngày ____ tháng ____ năm _____ đã được Các Bên ký kết. Bên Cho Thuê cũng đã bàn giao các chìa khóa của Căn Hộ nói trên cho Bên Thuê.

are entirely handed over by the Lessor to the Lessee (or its authorised persons) without any defects or damages and in compliance with the provisions of the Long Term Lease Agreement No. _____ dated _____ entered into between the Parties. The Lessor also handed over the keys of the above mentioned Apartment to the Lessee.

Thay mặt và đại diện cho ***For and on behalf of***	**Thay mặt và đại diện cho Bên Thuê** ***For and on behalf of the Lessee***
_____	_____
Họ tên/*Name*: **Chức danh/ *Title*:**	**Họ tên/ *Name*: .....**

DRAFT

PHỤ LỤC 4. MẪU YÊU CẦU CHUYỂN NHƯỢNG CÁC QUYỀN ĐỐI VỚI CĂN HỘ CỦA BÊN THUÊ THEO HỢP ĐỒNG CHO THUÊ DÀI HẠN
SCHEDULE 4. FORM REQUEST FOR ASSIGNMENT OF LESSEE'S RIGHTS IN RESPECT OF THE APARTMENT UNDER THE LONG TERM LEASE AGREEMENT

Kính gửi: **…….**
To: **……..**

Địa chỉ……
Address……..

V/v: Đề Nghị Chuyển Nhượng Quyền đối với Căn Hộ của Bên Thuê theo Hợp Đồng Thuê Dài Hạn
Re: Request for Assignment of the Lessee's Right in respect of the Apartment under the Long Term Lease Agreement

Gửi [*],
Dear [*],

Tên/Công ty: [*]
Name/Company: [*]

Đăng Ký Kinh Doanh/CMND/Hộ Chiếu số: [*]
Business Registration No./ID/Passport No.: [*]

Địa chỉ: [*]
Address: [*]

Điện thoại: [*]
Telephone No.: [*]

Tôi/chúng tôi đã ký kết Hợp Đồng Thuê Dài Hạn số [*] ngày [*] liên quan đến Căn Hộ số [*] ở Tầng [*] trong [*] với [*] ("**Hợp Đồng**").
*I/we entered into Long Term Lease Agreement No. [*] dated [*] in respect of Apartment No. [*] in [*] Floor of [*] with [*] (the "**Agreement**").*

Tôi/chúng tôi bằng văn bản này đề nghị Công Ty ……. xác nhận việc chuyển nhượng quyền của tôi/chúng tôi đối với Căn Hộ theo Hợp Đồng cho:
I/we hereby request …….. to certify the assignment of my/our right of the Apartment under the Agreement to:

Công ty/Ông/Bà: [*]
Company/Mr./Mrs.: [*]

Đăng Ký Kinh Doanh/CMND/Hộ Chiếu số: [*] ngày [*]
Business Registration No./ID/Passport No.: [*] dated [*]

DRAFT

Điện thoại: [*]
Telephone No.: [*]

Địa chỉ: [*]
Address: [*]

Nếu Công Ty …….. xác nhận việc chuyển nhượng này, tôi/chúng tôi cam kết sẽ chấp hành và tuân thủ nghiêm chỉnh các điều khoản của Hợp Đồng.
If …… certifies the same, I/we undertake to strictly obey and comply with the provisions of the Agreement.

Trân trọng kính chào,
Yours faithfully,

_____
[Họ tên]/ *[name]*

DRAFT

PHỤ LỤC 5. MẪU HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG
SCHEDULE 5. FORM OF ASSIGNMENT AGREEMENT

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG này ("**Hợp Đồng Chuyển Nhượng**") được lập vào ngày [*] bởi và giữa:
*This **ASSIGNMENT AGREEMENT** (the "**Assignment Agreement**") is made on [*] by and between/among:*

1. BÊN CHUYỂN NHƯỢNG
TRANSFEROR

[*] [*Vui lòng điền tên công ty (nếu Bên Chuyển Nhượng là công ty)*]
[*] [Please insert the company's name (if the Transferror is a company)]

Mã số doanh nghiệp *Enterprise Code No.*	:	[*] do [*] cấp ngày [*] *[*] issued by [*] on [*]*
Địa chỉ trụ sở *Head office address*	:	[*] *[*]*
Điện thoại/*Tel*	:	[*]
Fax	:	[*]
Đại diện bởi *Represented by*	:	[*]
Chức danh *Title*	:	[*]/ Đại Diện Theo Pháp Luật *[*]/ Legal Representative*
Số tài khoản ngân hàng *Bank account number*	:	[*]
Ngân hàng *Bank name*	:	[*]

[*] [*Vui lòng điền tên cá nhân (nếu Bên Chuyển Nhượng là cá nhân)*]
[*] [Please insert the individual's name (if the Transferor is an individual)]

CMND/Hộ chiếu số *Identification Card/Passport No.*	:	[*] do [*] cấp ngày [*] *[*] issued by [*] on [*]*
Địa chỉ thường trú *Permanent address*	:	[*] *[*]*
Địa chỉ liên lạc	:	[*]

DRAFT

Contact address

Điện thoại/ *Tel* : [*]

Email : [*]

Số tài khoản ngân hàng : [*]
Bank account number

Ngân hàng : [*]
Bank name

Bên Cùng Chuyển Nhượng: [*] [*Vui lòng điền tên Bên Cùng Chuyển Nhượng, nếu có*]
Co- Transferor: [*] [Please insert the Co- Transferor's name, if any]

CMND/Hộ chiếu số : [*] do [*] cấp ngày [*]
Identification Card/Passport No. *[*] issued by [*] on [*]*

Địa chỉ thường trú : [*]
Permanent address *[*]*

Địa chỉ liên lạc : [*]
Contact address

Điện thoại/ *Tel* : [*]

Email : [*]

Số tài khoản ngân hàng : [*]
Bank account number

Ngân hàng : [*]
Bank name

*(Sau đây được gọi riêng hoặc gọi chung, tuỳ từng trường hợp, là "**Bên Chuyển Nhượng**")*
*(Hereafter referred to individually or collectively, as the case may be, as the "**Transferor**")*

DRAFT

2. BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG
TRANSFEREE

[*] [*Vui lòng điền tên công ty (nếu Bên Nhận Chuyển Nhượng là công ty)*]
[*] [Please insert the company's name (if the Transferee is a company)]

Mã số doanh nghiệp *Enterprise Code No.*	:	[*] do [*] cấp ngày [*] *[*] issued by [*] on [*]*
Địa chỉ trụ sở *Head office address*	:	[*] *[*]*
Điện thoại*/Tel*	:	[*]
Fax	:	[*]
Đại diện bởi *Represented by*	:	[*]
Chức danh *Title*	:	[*]/ Đại Diện Theo Pháp Luật *[*]/ Legal Representative*
Số tài khoản ngân hàng *Bank account number*	:	[*]
Ngân hàng *Bank name*	:	[*]

[*] [*Vui lòng điền tên cá nhân (nếu Bên Nhận Chuyển Nhượng là cá nhân)*]
[*] [Please insert the individual's name (if the Transferee is an individual)]

CMND/Hộ chiếu số *Identification Card/Passport No.*	:	[*] do [*] cấp ngày [*] *[*] issued by [*] on [*]*
Địa chỉ thường trú *Permanent address*	:	[*] *[*]*
Địa chỉ liên lạc *Contact address*	:	[*]
Điện thoại/ *Tel*	:	[*]
Email	:	[*]
Số tài khoản ngân hàng *Bank account number*	:	[*]
Ngân hàng *Bank name*	:	[*]

Bên Cùng Nhận Chuyển Nhượng: [*] [*Vui lòng điền tên Bên Cùng Nhận Chuyển Nhượng, nếu có*]
Co- Transferee: [*] [Please insert the Co- Transferee's name, if any]

DRAFT

CMND/Hộ chiếu số *Identification Card/Passport No.*	:	[*] do [*] cấp ngày [*] *[*] issued by [*] on [*]*
Địa chỉ thường trú *Permanent address*	:	[*] *[*]*
Địa chỉ liên lạc *Contact address*	:	[*]
Điện thoại/ *Tel*	:	[*]
Email	:	[*]
Số tài khoản ngân hàng *Bank account number*	:	[*]
Ngân hàng *Bank name*	:	[*]

*(Sau đây được gọi riêng hoặc gọi chung, tuỳ từng trường hợp, là "**Bên Nhận Chuyển Nhượng**")*
*(Hereafter referred to individually or collectively, as the case may be, as the "**Transferee**")*

(Mỗi Bên Chuyển Nhượng và Bên Nhận Chuyển Nhượng sau đây được gọi là "**Bên**" và gọi chung là "**Các Bên**".)
*(Each of the Transferor and Transferee are hereinafter referred to as a "**Party**", and collectively, as the "**Parties**".)*

THÔNG TIN CƠ SỞ
BACKGROUND

(A) Bên Chuyển Nhượng và CÔNG TY ……., một công ty được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam theo Mã Số Doanh Nghiệp số……. được sửa đổi lần ……. bởi Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh ngày ……., đã ký Hợp Đồng Thuê Dài Hạn số [*] ngày [*] để làm cơ sở cho Bên Chuyển Nhượng thuê Căn Hộ từ bên cho thuê ("**HĐTDH**").
*The Transferor and ……., a company incorporated and operating under the law of Vietnam according to Enterprise Code No……. issued the ……. amendment by Ho Chi Minh City Department of Planning and Investment on ……., have entered into the Long Term Lease Agreement No. [*] dated [*] to form a basis for the Transferor to lease the Apartment from the lessor (the "**LTLA**").*

(B) Bên Chuyển Nhượng mong muốn chuyển nhượng tất cả các quyền và nghĩa vụ theo HĐTDH cho Bên Nhận Chuyển Nhượng.
The Transferor wishes to transfer all its rights and obligations under the LTLA to the Transferee.

DRAFT

(C) Bên Nhận Chuyển Nhượng mong muốn nhận chuyển nhượng các quyền và nghĩa vụ theo HĐTDH và trở thành Bên Thuê trong HĐTDH.
The Transferee wishes to get transfer of the rights and obligations under the LTLA and become the Lessee of the LTLA.

CÁC BÊN ĐỒNG Ý như sau:
IT IS AGREED as follows:

ĐIỀU 1. MỤC ĐÍCH CỦA HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG
ARTICLE 1. OBJECTIVE OF THE ASSIGNMENT AGREEMENT

1.1 Bên Chuyển Nhượng đồng ý chuyển nhượng và Bên Nhận Chuyển Nhượng sẽ nhận tất cả các quyền và nghĩa vụ theo HĐTDH với các chi tiết sau ("**Việc Chuyển Nhượng**"):
*The Transferor agree to transfer and the Transferee shall assume all of the rights and obligations under the LTLA with the following details ("**Transfer**"):*

(a) Loại Căn Hộ: [*] của [tên của Dự Án/Tòa Nhà]
Type of apartment: [*] of the [name of the Project/Building]

(b) Tên của Bên Cho Thuê: …….. ("**Bên Cho Thuê**")
*Name of the Lessor ……(the "**Lessor**")*

(c) Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ: [*]
Apartment Gross Floor Area: [*]

(d) Diện Tích Bán Căn Hộ: [*]
Apartment Saleable Area: [*]

(e) Địa chỉ Căn Hộ: [*]
Apartment's address: [*]

(f) Giá Bán Căn Hộ theo HĐTDH: [*]
The Apartment Sale Price under the LTLA: [*]

(g) Số tiền Bên Chuyển Nhượng phải thanh toán cho Bên Cho Thuê theo HĐTDH: [*]
The amount payable by the Transferor to the Lessor under the LTLA: [*]

(h) Các tài liệu kèm theo:
The attached documents:

(i) Bản gốc HĐTDH
Original LTLA;

(ii) [chi tiết các hoá đơn]

DRAFT

[detail of invoices]

1.2 Bên Nhận Chuyển Nhượng phải tuân thủ, thực hiện và bị ràng buộc bởi các điều khoản của HĐTDH quy định các nghĩa vụ của Bên Chuyển Nhượng như thể Bên Nhận Chuyển Nhượng là một bên của HĐTDH.
The Transferee shall observe, perform and be bound by the provisions of the LTLA that contain obligations on the Transferor as though the Transferee was an original party to LTLA.

ĐIỀU 2. GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG, THỜI HẠN VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN CỦA HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG
ARTICLE 2. TRANSFER PRICE, TERM AND METHOD OF PAYMENT OF ASSIGNMENT AGREEMENT

2.1 Giá Chuyển Nhượng để thực hiện Việc Chuyển Nhượng là [*] *(bằng chữ: [*])*. Giá chuyển nhượng này bao gồm:
Transfer Price for the performance of the Transfer is [*] (in words: [*]). This transfer price includes:

(a) Số tiền Bên Chuyển Nhượng phải thanh toán cho Bên Cho Thuê bao gồm hoá đơn (biên nhận) như được liệt kê tại Khoản 1.1 (h): [*] *(bằng chữ: [*])*, tương đương [*] % giá trị của HĐTDH.
The amount payable by the Transferor to the Lessor according to the invoice (receipt) as listed in Clause 1.1 (h): [*] (in words: [*]), equivalent to [*] % of the value of the LTLA.

(b) Các khoản khác Bên Chuyển Nhượng phải thanh toán (với các hoá đơn và biên nhận đính kèm như được liệt kê tại Khoản 1.1 (h)): [*] *(bằng chữ: [*]).*
Other amounts payable by the Transferor (with attached invoices and receipts as listed in Clause 1.1 (h)): [*] (in words: [*]).

(c) Số tiền chênh lệch mà Bên Nhận Chuyển Nhượng phải thanh toán cho Bên Chuyển Nhượng ngoài các số tiền ở trên: [*] *(bằng chữ: [*]).*
The difference that the Transferee must pay to the Transferor in addition to the above amounts are: [*] (in words: [*]).

2.2 Phương Thức Thanh Toán: Tất cả các khoản thanh toán theo Hợp Đồng này sẽ được chuyển khoản bằng Đồng Việt Nam vào tài khoản sau:
Method of Payment: All payments under this Agreement will be made in Vietnam Dong by bank transfer into the following bank account:

Tên Tài Khoản Ngân Hàng : [*]
Bank Account Name

Ngân Hàng : [*]
Bank

DRAFT

Địa Chỉ Ngân Hàng : [*]
Bank Address

Số Tài Khoản Ngân Hàng : [*]
Bank Account No.

Mã Swift/ *Swift Code* : [*]

2.3 Thời Hạn Thanh Toán: [do Bên Chuyển Nhượng và Bên Nhận Chuyển Nhượng xác định]
Term of Payment: [to be determined by the Transferor and the Transferee]

2.4 Bên Chuyển Nhượng sẽ bàn giao các tài liệu được liệt kê tại Mục 1.1 (h) cho Bên Nhận Chuyển Nhượng vào ngày [*].
The Transferor will hand over the documents listed in Item 1.1 (h) to the Transferee on [*].

2.5 [Bên Chuyển Nhượng/Bên Nhận Chuyển Nhượng] sẽ thanh toán các chi phí để đăng ký Việc Chuyển Nhượng.
[The Transferor/Transferee] shall be pay fees for registration of the Transfer.

2.6 Bên Chuyển Nhượng sẽ thanh toán các loại thuế phát sinh từ Việc Chuyển Nhượng.
The Transferor shall pay taxes imposed on the Transfer.

ĐIỀU 3. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC BÊN
ARTICLE 3. RIGHTS AND OBLIGATIONS OF THE PARTIES

3.1 Quyền và nghĩa vụ của Bên Chuyển Nhượng:
Rights and obligations of the Transferor:

(a) yêu cầu Bên Nhận Chuyển Nhượng thanh toán tất cả các khoản nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng Chuyển Nhượng này;
to require the Transferee to make all the payments as stated in Article 2 of this Assignment Agreement;

(b) bàn giao HĐTDH cùng với các tài liệu liên quan cho Bên Nhận Chuyển Nhượng phù hợp với các điều khoản trong Hợp Đồng Chuyển Nhượng này;
to deliver the LTLA together with other relevant documents to the Transferee in accordance with the terms of this Assignment Agreement;

(c) bảo đảm rằng HĐTDH không thuộc bất kỳ tranh chấp nào và chưa được chuyển nhượng cho bất kỳ người nào;
to warrant that the LTLA is not subject to any dispute and has not been transferred to anyone;

DRAFT

(d) thanh toán các loại thuế và nghĩa vụ tài chính khác theo các nghĩa vụ và cung cấp cho Bên Nhận Chuyển Nhượng biên nhận của nghĩa vụ tài chính theo Pháp Luật Việt Nam;
to pay the taxes and other financial obligations under responsibilities and provide the Transferee with the receipt of financial obligations according with the Laws of Vietnam;

(e) tiến hành các thủ tục chuyển nhượng HĐTDH với Bên Cho Thuê theo Pháp Luật Việt Nam;
to carry out the procedures for transferring the LTLA with the Lessor according with the Laws of Vietnam;

(f) thông báo cho Bên Cho Thuê về Việc Chuyển Nhượng và chấm dứt quyền và nghĩa vụ của Bên Chuyển Nhượng theo HĐTDH kể từ ngày Hợp Đồng Chuyển Nhượng này được xác nhận bởi Bên Cho Thuê;
to inform the Lessor on the Transfer and termination of the Transferor's rights and obligations under LTLA from the date of this Assignment Agreement is confirmed by the Lessor;

(g) thanh toán khoản phạt vi phạm và bồi thường cho Bên Nhận Chuyển Nhượng khi Bên Chuyển Nhượng vi phạm Hợp Đồng Chuyển Nhượng này; và
to pay penalty and compensate to the Transferee when the Transferor breaches this Assignment Agreement; and

(h) các quyền và nghĩa vụ khác theo Hợp Đồng Chuyển Nhượng này và pháp luật.
other rights and obligations provided under this Assignment Agreement and the law.

3.2 Quyền và nghĩa vụ của Bên Nhận Chuyển Nhượng:
Rights and obligations of the Transferee:

(a) thanh toán tất cả khoản tiền và thực hiện tất cả các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Nhận Chuyển Nhượng sau đây;
to make all the payments and implement all financial obligations belong to the responsibility of the Transferee hereunder;

(b) nhận bàn giao HĐTDH cùng với các tài liệu liên quan từ Bên Chuyển Nhượng phù hợp với các điều khoản của Hợp Đồng Chuyển Nhượng này;
to take delivery of the LTLA together with other relevant documents from the Transferor in accordance with the terms of this Assignment Agreement;

(c) nhận tất cả quyền và nghĩa vụ của Bên Thuê theo HĐTDH bao gồm nhưng không giới hạn nghĩa vụ thanh toán liên quan đến Căn Hộ kể từ ngày của Hợp Đồng Chuyển Nhượng này;

DRAFT

to assume all the rights and obligations of the Lessee under the LTLA including but not limited to the payment obligation in respect of the Apartment from the date of this Assignment Agreement;

(d) tiến hành các thủ tục chuyển nhượng HĐTDH với Bên Cho Thuê theo Pháp Luật Việt Nam;
to carry out the procedures for transferring the LTLA with the Lessor according to the Laws of Vietnam;

(e) thanh toán khoản phạt vi phạm và bồi thường cho Bên Chuyển Nhượng khi Bên Nhận Chuyển Nhượng vi phạm Hợp Đồng Chuyển Nhượng này; và
to pay penalty and compensate to the Transferor when the Transferee breaches this Assignment Agreement; and

(f) các quyền và nghĩa vụ khác theo Hợp Đồng Chuyển Nhượng này và pháp luật.
other rights and obligations provided under this Assignment Agreement and the law.

ĐIỀU 4. LUẬT ĐIỀU CHỈNH VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP
ARTICLE 4. GOVERNING LAW AND DISPUTE RESOLUTION

4.1 Hợp Đồng này sẽ được hiểu, diễn giải và điều chỉnh theo Pháp Luật Việt Nam.
This Agreement shall be construed, interpreted and governed by and in accordance with the laws of Vietnam.

4.2 Bất kỳ tranh chấp nào phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp Đồng Chuyển Nhượng này sẽ được giải quyết một cách thiện chí thông qua thương lượng giữa Các Bên. Nếu tranh chấp không được giải quyết trong vòng sáu mươi (60) ngày dương lịch kể từ ngày một Bên thông báo bằng văn bản cho Bên còn lại về tranh chấp phát sinh, bất kỳ Bên nào đều có thể đưa tranh chấp ra toà án có thẩm quyền để giải quyết.
Any dispute arising out of or in relation to this Assignment Agreement shall be resolved amicably through negotiations by the Parties. If the dispute fails to be resolved within sixty (60) calendar days from the date one Party notifies in writing to the other Party of the arising dispute, either Party shall submit the dispute to competent court for settlement.

ĐIỀU 5. CÁC ĐIỀU KHOẢN KHÁC
ARTICLE 5. MISCELLANEOUS

5.1 Hợp Đồng Chuyển Nhượng này sẽ có hiệu lực kể từ ngày ký.
This Assignment Agreement shall be valid from the date of signing.

5.2 Hợp Đồng Chuyển Nhượng này được lập thành 7 (bảy) bản gốc song ngữ bằng tiếng Việt và tiếng Anh, có giá trị như nhau. Bên Cho Thuê sẽ giữ 3 (ba) bản gốc. Bên Chuyển Nhượng sẽ giữ 1 (một) bản gốc. Bên Nhận Chuyển Nhượng sẽ giữ 1 (một) bản gốc và 2

DRAFT

(hai) bản gốc còn lại sẽ được nộp cho cơ quan có liên quan. Trong trường hợp có sự khác biệt giữa bản tiếng Anh và bản tiếng Việt, thì bản tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng**.**
This Assignment Agreement is made into 7 (seven) bilingual originals in Vietnamese and English, with equal validity. The Lessor shall retain 3 (three) originals. The Transferor shall retain 1 (one) original. The Transferee shall retain 1 (one) original and remaining 2 (two) originals shall be submitted to the relevant authorities. In the event of any discrepancy between the English version and Vietnamese version, the Vietnamese version shall prevail.

ĐỂ LÀM BẰNG CHỨNG Các Bên theo đây ký kết hợp hệ vào Hợp Đồng này vào ngày và năm được ghi ở trên.
IN WITNESS WHEREOF *the Parties hereto have duly executed this Agreement the day and year first above written.*

Thay mặt và đại diện cho Bên Chuyển Nhượng **[*]** ***For and on behalf of the Transferor*** ***[*]***	**Thay mặt và đại diện cho Bên Nhận Chuyển Nhượng [*]** ***For and on behalf of the Transferee [*]***
_____	_____
Họ tên/ *Name*: [*] **Chức danh/ *Title*:** [*]	**Họ tên/ *Name*:** [*] **Chức danh/ *Title*:** [*]

DRAFT

XÁC NHẬN VIỆC CHUYỂN NHƯỢNG
HỢP ĐỒNG THUÊ DÀI HẠN
CONFIRMATION ON THE TRANSFER OF
LONG TERM LEASE AGREEMENT

GIẤY XÁC NHẬN VIỆC CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG THUÊ DÀI HẠN này ("**Giấy xác nhận**") được lập vào ngày _____ bởi và giữa các bên sau:
*This CONFIRMATION ON THE TRANSFER OF LONG TERM LEASE AGREEMENT (the "**Confirmation**") is made on_____ by and among the following parties:*

1. BÊN CHUYỂN NHƯỢNG
TRANSFEROR

[*] [*Vui lòng điền tên công ty (nếu Bên Chuyển Nhượng là công ty)*]
[*] [Please insert the company's name (if the Transferror is a company)]

Mã số doanh nghiệp *Enterprise Code No.*	:	[*] do [*] cấp ngày [*] *[*] issued by [*] on [*]*
Địa chỉ trụ sở *Head office address*	:	[*] *[*]*
Điện thoại*/Tel*	:	[*]
Fax	:	[*]
Đại diện bởi *Represented by*	:	[*]
Chức danh *Title*	:	[*]/ Đại Diện Theo Pháp Luật *[*]/ Legal Representative*
Số tài khoản ngân hàng *Bank account number*	:	[*]
Ngân hàng *Bank name*	:	[*]

[*] [*Vui lòng điền tên cá nhân (nếu Bên Chuyển Nhượng là cá nhân)*]
[*] [Please insert the individual's name (if the Transferor is an individual)]

CMND/Hộ chiếu số *Identification Card/Passport No.*	:	[*] do [*] cấp ngày [*] *[*] issued by [*] on [*]*
Địa chỉ thường trú *Permanent address*	:	[*] *[*]*

DRAFT

Địa chỉ liên lạc *Contact address*	:	[*]
Điện thoại/ *Tel*	:	[*]
Email	:	[*]
Số tài khoản ngân hàng *Bank account number*	:	[*]
Ngân hàng *Bank name*	:	[*]

Bên Cùng Chuyển Nhượng: [*] [*Vui lòng điền tên Bên Cùng Chuyển Nhượng, nếu có*]
Co- Transferor: [*] [Please insert the Co- Transferor's name, if any]

CMND/Hộ chiếu số *Identification Card/Passport No.*	:	[*] do [*] cấp ngày [*] *[*] issued by [*] on [*]*
Địa chỉ thường trú *Permanent address*	:	[*] *[*]*
Địa chỉ liên lạc *Contact address*	:	[*]
Điện thoại/ *Tel*	:	[*]
Email	:	[*]
Số tài khoản ngân hàng *Bank account number*	:	[*]
Ngân hàng *Bank name*	:	[*]

*(Sau đây được gọi riêng hoặc gọi chung, tuỳ từng trường hợp, là "**Bên Chuyển Nhượng**")*
*(Hereafter referred to individually or collectively, as the case may be, as the "**Transferor**")*

2. BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG
TRANSFEREE

[*] [*Vui lòng điền tên công ty (nếu Bên Nhận Chuyển Nhượng là công ty)*]
[*] [Please insert the company's name (if the Transferee is a company)]

Mã số doanh nghiệp *Enterprise Code No.*	:	[*] do [*] cấp ngày [*] *[*] issued by [*] on [*]*
Địa chỉ trụ sở *Head office address*	:	[*] *[*]*

DRAFT

Điện thoại/*Tel*	:	[*]
Fax	:	[*]
Đại diện bởi *Represented by*	:	[*]
Chức danh *Title*	:	[*]/ Đại Diện Theo Pháp Luật *[*]/ Legal Representative*
Số tài khoản ngân hàng *Bank account number*	:	[*]
Ngân hàng *Bank name*	:	[*]

[*] [*Vui lòng điền tên cá nhân (nếu Bên Nhận Chuyển Nhượng là cá nhân)*]
[*] [Please insert the individual's name (if the Transferee is an individual)]

CMND/Hộ chiếu số *Identification Card/Passport No.*	:	[*] do [*] cấp ngày [*] *[*] issued by [*] on [*]*
Địa chỉ thường trú *Permanent address*	:	[*] *[*]*
Địa chỉ liên lạc *Contact address*	:	[*]
Điện thoại/ *Tel*	:	[*]
Email	:	[*]
Số tài khoản ngân hàng *Bank account number*	:	[*]
Ngân hàng *Bank name*	:	[*]

Bên Cùng Nhận Chuyển Nhượng: [*] [*Vui lòng điền tên Bên Cùng Nhận Chuyển Nhượng, nếu có*]
Co- Transferee: [*] [Please insert the Co- Transferee's name, if any]

CMND/Hộ chiếu số *Identification Card/Passport No.*	:	[*] do [*] cấp ngày [*] *[*] issued by [*] on [*]*
Địa chỉ thường trú *Permanent address*	:	[*] *[*]*
Địa chỉ liên lạc *Contact address*	:	[*]

DRAFT

Điện thoại/ *Tel* : [*]

Email : [*]

Số tài khoản ngân hàng : [*]
Bank account number

Ngân hàng : [*]
Bank name

*(Sau đây được gọi riêng hoặc gọi chung, tuỳ từng trường hợp, là "**Bên Nhận Chuyển Nhượng**")*
*Hereafter referred to individually or collectively, as the case may be, as the "**Transferee**")*

3. BÊN CHO THUÊ
THE LESSOR

……
……..

Mã số doanh nghiệp số :
Enterprise Code No.

Địa chỉ trụ sở :
Head office address
Điện thoại/ *Tel* :

Fax :

Đại diện bởi :
Represented by

Chức danh :
Title

*(Sau đây được gọi là "**Bên Cho Thuê**")*
*(Hereafter referred as the "**Lessor**")*

(Mỗi Bên Chuyển Nhượng và Bên Nhận Chuyển Nhượng sau đây được gọi là "**Bên**" và gọi chung là "**Các Bên**".)
*(Each of the Transferor and Transferee are hereinafter referred to as a "**Party**", and collectively, as the "**Parties**".)*

Giấy Xác Nhận này đề cập đến Hợp Đồng Chuyển Nhượng số [*] ngày [*] được ký kết bởi Bên Chuyển Nhượng và Bên Nhận Chuyển Nhượng, theo đó Bên Chuyển Nhượng chuyển nhượng các quyền và nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng Thuê Dài Hạn số [*] ngày [*] ("**HĐTDH**"), được ký kết giữa Bên Chuyển Nhượng và Bên Cho Thuê, cho Bên Nhận Chuyển Nhượng.

DRAFT

*This Confirmation is referred to the the Assignment Agreement No. [*] dated [*] entered into by the Transferor and the Transferee, pursuant to which the Transferor transfers its rights and obligations under the Long Term Lease Agreement No. [*] dated [*] ("**LTLA**"), entered into between the Transferor and the Lessor, to the Transferee.*

Bên Chuyển Nhượng, Bên Nhận Chuyển Nhượng và Bên Cho Thuê theo đây đồng thuận thừa nhận và xác nhận rằng:
The Transferor, the Transferee and the Lessor hereby mutually acknowledge and confirm that:

1. Bên Chuyển Nhượng và Bên Nhận Chuyển Nhượng đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng HĐTDH cùng với tất cả quyền và nghĩa vụ theo HĐTDH từ Bên Chuyển Nhượng sang cho Bên Nhận Chuyển Nhượng theo Hợp Đồng Chuyển Nhượng ngày [*].
   The Transferor and the Transferee have completed the procedure to transfer the LTLA together with all rights and obligations under the LTLA from the Transferor to the Transferee according to the Assignment Agreement dated [*].

2. Kể từ ngày của Giấy Xác Nhận này, tất cả quyền và nghĩa vụ của Bên Chuyển Nhượng trong HĐTDH sẽ được chấm dứt và Bên Nhận Chuyển Nhượng sẽ thay thế và trở thành Bên Thuê trong HĐTDH. Cùng thời điểm, Bên Nhận Chuyển Nhượng sẽ nhận tất cả quyền và nghĩa vụ phát sinh từ HĐTDH chuyển giao từ Bên Chuyển Nhượng.
   As of the date of this Confirmation, all the rights and obligations of the Transferor in the LTLA shall be terminated and the Transferee shall replace and become the Lessee in the LTLA. At the same time, the Transferee shall receive all the rights and obligations arising from the LTLA assigned by the Transferor.

3. Bên Cho Thuê không có trách nhiệm hay nghĩa vụ nào đối với Bên Chuyển Nhượng liên quan tới HĐTDH kể từ ngày [*].
   The Lessor shall have no responsibilities or obligations to the Transferor in relation to the LTLA from [*].

4. Nếu có bất kỳ tranh chấp giữa Bên Chuyển Nhượng và Bên Nhận Chuyển Nhượng phát sinh từ Hợp Đồng Chuyển Nhượng, thì tranh chấp sẽ được giải quyết bởi Bên Chuyển Nhượng và Bên Nhận Chuyển Nhượng. Bên Cho Thuê sẽ không can thiệp vào tranh chấp và các quyền và nghĩa vụ của Bên Cho Thuê theo HĐTDH sẽ không bị ảnh hưởng bởi bất kỳ tranh chấp nào giữa Bên Chuyển Nhượng và Bên Nhận Chuyển Nhượng.
   If there is any dispute between the Transferor and the Transferee arising from the Assignment Agreement, it will be settled by the Transferor and the Transferee. The Lessor will not involve in the dispute and the rights and obligations of the Lessor under the LTLA will not be affected due to any dispute between the Transferor and the Transferee.

ĐỂ LÀM BẰNG CHỨNG, Các Bên ký vào Giấy Xác Nhận này thông qua người đại diện theo uỷ quyền hợp lệ của mình vào ngày được ghi ở phần đầu.
***IN WITNESS WHEREOF**, the Parties have signed this Confirmation through their duly authorized representatives as of the date first above written.*

Thay mặt và đại diện cho Bên Cho Thuê
For and on behalf of the Lessor
.....
.....

_____
Họ tên/*Name*: .....
Chức danh/ *Title*: …….

Thay mặt và đại diện cho Bên Chuyển Nhượng
For and on behalf of the Transferor

[*]

_____
Họ tên/ *Name*: [*]
Chức danh/ *Title*: [*]

Thay mặt và đại diện cho Bên Nhận Chuyển Nhượng
For and on behalf of the Transferee

[*]

_____
Họ tên/ *Name*: [*]
Chức danh/ *Title*: [*]

DRAFT

PHỤ LỤC 6. NỘI QUY TÒA NHÀ
SCHEDULE 6. BUILDING REGULATIONS

[*]

DRAFT