HỢP ĐỒNG MUA BÁN CỬA HÀNG THƯƠNG MẠI
SHOPHOUSE SALE AND PURCHASE AGREEMENT

Giữa
Between

CÔNG TY TNHH TRƯỚC SÔNG TML (VIỆT NAM)
RIVERFRONT TML (VIETNAM) COMPANY LIMITED

Và
And

[*]

[Vui lòng điền tên của Bên Mua]
[Please insert the name of the Purchaser]

Hợp đồng số/*Contract No.*: [*]

Ngày ký/*Execution date*: [*]

Tòa nhà/*Tower*: [*]

Cửa Hàng Thương Mại số/*Shophouse No.*: [*]

DRAFT

MỤC LỤC/*TABLE OF CONTENTS*

Trang/*Page*

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 CỬA HÀNG THƯƠNG MẠI** 16

ARTICLE 2. ***OBJECTIVE AND SPECIFICATIONS OF THE SHOPHOUSE*** 16

ĐIỀU 3. **GIÁ BÁN CỬA HÀNG THƯƠNG MẠI, CÁC CHI PHÍ VÀ KHOẢN THANH TOÁN KHÁC** 16

ARTICLE 3. ***SHOPHOUSE SALE PRICE, OTHER AMOUNT AND PAYMENT*** 16

ĐIỀU 4. **BÀN GIAO** 19

ARTICLE 4. ***DELIVERY*** 19

ĐIỀU 5. **PHÍ QUẢN LÝ VÀ QUỸ BẢO TRÌ** 22

ARTICLE 5. ***MANAGEMENT CHARGES AND SINKING FUND*** 22

ĐIỀU 6. **CÁC LOẠI THUẾ VÀ PHÍ KHÁC** 25

ARTICLE 6. ***OTHER TAXES AND FEES*** 25

ĐIỀU 7. **GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỞ HỮU** 26

ARTICLE 7. ***OWNERSHIP CERTIFICATE*** 26

ĐIỀU 8. **QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA** 27

ARTICLE 8. ***RIGHTS AND OBLIGATIONS OF THE PURCHASER*** 27

ĐIỀU 9. **QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN** 32

ARTICLE 9. ***RIGHTS AND OBLIGATIONS OF THE SELLER*** 32

ĐIỀU 10. **VI PHẠM CỦA BÊN MUA** 36

ARTICLE 10. ***THE PURCHASER'S DEFAULT*** 36

ĐIỀU 11. **VI PHẠM CỦA BÊN BÁN** 38

ARTICLE 11. ***THE SELLER'S DEFAUL*** 38

ĐIỀU 12. **CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ** 39

ARTICLE 12. ***ASSIGNMENT OF RIGHTS AND OBLIGATIONS*** 39

ĐIỀU 13. **SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG** 42

ARTICLE 13. ***FORCE MAJEURE EVENT*** 42

ĐIỀU 14. **CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG** 42

ARTICLE 14. ***TERMINATION*** 42

ĐIỀU 15. **CAM KẾT CỦA CÁC BÊN** 43

ARTICLE 15. ***PARTIES' UNDERTAKINGS*** 43

DRAFT

ĐIỀU 16. THÔNG BÁO VÀ THƯ TỪ GIAO DỊCH 46
ARTICLE 16. NOTICES AND CORRESPONDENCE 46
ĐIỀU 17. BẢO HÀNH 47
ARTICLE 17. WARRANTY 47
ĐIỀU 18. LUẬT ĐIỀU CHỈNH VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP 50
ARTICLE 18. GOVERNING LAW AND DISPUTE RESOLUTION 50
ĐIỀU 19. BẢO MẬT 50
ARTICLE 19. CONFIDENTIALITY 50
ĐIỀU 20. CÁC ĐIỀU KHOẢN KHÁC 50
ARTICLE 20. MISCELLANEOUS 50
ĐIỀU 21. KÝ KẾT 51
ARTICLE 21. EXECUTION 51
PHỤ LỤC 1. CỬA HÀNG THƯƠNG MẠI 53
SCHEDULE 1. THE SHOPHOUSE 53
PHỤ LỤC 2. GIÁ BÁN CỬA HÀNG THƯƠNG MẠI VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN 60
SCHEDULE 2. SHOPHOUSE SALE PRICE AND PAYMENT TERMS 60
PHỤ LỤC 3. BIÊN BẢN BÀN GIAO 64
SCHEDULE 3. HANDOVER MINUTES 64
PHỤ LỤC 4. MẪU YÊU CẦU CHUYỂN NHƯỢNG 68
SCHEDULE 4. FORM REQUEST FOR ASSIGNMENT 68
PHỤ LỤC 5. MẪU HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG 70
SCHEDULE 5. FORM OF ASSIGNMENT AGREEMENT 70
PHỤ LỤC 6. NỘI QUY TÒA NHÀ 94
SCHEDULE 6. BUILDING REGULATIONS 94
PHỤ LỤC 7. DANH SÁCH CÁC HẠNG MỤC CHO DỊCH VỤ QUẢN LÝ VÀ VẬN HÀNH CỦA TÒA NHÀ 95
SCHEDULE 7. LIST OF ITEMS FOR MANAGEMENT SERVICE AND OPERATION OF THE BUILDING 95

o0o

DRAFT

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CỬA HÀNG THƯƠNG MẠI
SHOPHOUSE SALE AND PURCHASE 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 411043002176 cấp bởi Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thay đổi lần thứ 3 ngày 28 tháng 01 năm 2015 và các bản điều chỉnh giấy chứng nhận theo từng thời điểm;
  Based on the Investment Registration Certificate No. 411043002176 issued by Ho Chi Minh City People's Committee 3rd Amendment on 28 January 2015 and the amendments thereto from time to time;

- Căn cứ Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh Nghiệp số 0312358626 cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh thay đổi lần thứ 5 ngày 29 tháng 01 năm 2018 và các bản điều chỉnh giấy chứng nhận theo từng thời điểm;
  Based on the Enterprise Registration Certificate No. 0312358626 issued by Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City 5th Amendment on 29 January 2018 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 BX134384 cấp bởi Sở Tài Nguyên và Môi Trường thành phố Hồ Chí Minh ngày 06 tháng 11 năm 2014 và các bản điều chỉnh giấy chứng nhận theo từng thời điểm;

Based on the Certificate Of Land Use Rights and House and Land-Attached Asset Ownership No. BX134384 issued by Department of Natural Resources and Environment of Ho Chi Minh City on 06 November 2014 and the amendments thereto from time to time;

- Căn cứ Quyết Định số 1573/QĐ-UBND cấp bởi Ủy Ban Nhân Dân thành phố Hồ Chí Minh ngày 18 tháng 4 năm 2018 về việc chấp thuận cho dự án đầu tư và xây dựng;
  Based on the Decision No. 1573/QĐ-UBND issued by Ho Chi Minh City People's Committee on 18 April 2018 on the approval of the project for investment and construction;

- Căn cứ Quyết Định số 1891/UBND-QLĐT 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. 1891/UBND-QLĐT 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 MUA BÁN CỬA HÀNG THƯƠNG MẠI NÀY ("**Hợp Đồng**") được ký kết ngày [*] tháng [*] năm [*] bởi và giữa:
This SHOPHOUSE SALE AND PURCHASE AGREEMENT *(the "**Agreement**") is entered into on [*] by and between:*

BÊN BÁN
SELLER

CÔNG TY TNHH TRƯỚC SÔNG TML (VIỆT NAM)
RIVERFRONT TML (VIETNAM) COMPANY LIMITED

Mã Số Doanh Nghiệp *Enterprise Code No.*	:	0312358626 được sửa đổi lần 5 bởi Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh ngày 29/01/2018 *0312358626 issued for the 5th amendment by Ho Chi Minh City Department of Planning and Investment on 29 January 2018*
Địa chỉ đăng ký *Registered address*	:	Cao ốc văn phòng Centec, số 72-74, đường Nguyễn Thị Minh Khai và số 143-145B, đường Hai Bà Trưng, Phường 06, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam *Centec Tower, No. 72-74 Nguyen Thi Minh Khai street and No. 143-145B, Hai Ba Trung street, Ward 06, District 3, Ho Chi Minh City, Vietnam*
Địa chỉ liên hệ *Contact address*	:	Phòng 501, Tầng 5, Mapletree Business Centre, số 1060 Đường Nguyễn Văn Linh, Phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam *Unit 501, Level 5, Mapletree Business Centre, 1060 Nguyen Van Linh Street, Tan Phong Ward, District 7, Ho Chi Minh City, Vietnam*
Mã số thuế/*Tax Code No.*	:	0312358626
Điện thoại/ *Tel*	:	+84(0) 28 6299 8288
Fax	:	+84(0) 28 6299 8299
Email	:	sales.vn@mapletree.com.sg
Đại diện bởi *Represented by*	:	**Ông LEE SENG CHEE** ***Mr. LEE SENG CHEE***
Chức danh *Title*	:	**Tổng Giám Đốc** ***General Director***

*(Sau đây được gọi là "**Bên Bán**")*
*(Hereafter referred to as the "**Seller**")*

DRAFT

Và/*And*

BÊN MUA
PURCHASER

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

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*
Theo Thư Ủy Quyền số (nếu có) *According to Letter of Authorization No. (if any)*	:	[*] *[*]*

Ông/Bà **[*] [Vui lòng điền tên cá nhân (nếu Bên Mua là cá nhân)]**
Mr./Mrs. ***[*] [Please insert the individual's name (if the Purchaser is an individual)]***

DRAFT

Chứng minh nhân dân / Hộ chiếu số *Identification Card/Passport No.*	:	[*] cấp bởi [*] ngày [*] *[*] issued by [*] on [*]*
Ngày tháng năm sinh *Date of birth*	:	[*] *[*]*
Quốc tịch *Nationality*	:	[*] ***[*]***
Địa chỉ thường trú *Permanent address*	:	[*]
Địa chỉ liên hệ *Contact address*	:	[*]
Điện thoại/ *Tel*	:	[*]
Email	:	[*]

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

Chứng minh nhân dân / Hộ chiếu số *Identification Card/Passport No.*	:	[*] cấp bởi [*] ngày [*] *[*] issued by [*] on [*]*
Ngày tháng năm sinh *Date of birth*	:	[*] *[*]*
Quốc tịch *Nationality*	:	[*] *[*]*
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 Mua**")*
*(Hereafter referred to individually or collectively, as the case may be, as the "**Purchaser**")*

Trong trường hợp Bên Mua bao gồm nhiều hơn một người, thì mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp Đồng này có nghĩa là từng người trong số họ và mọi nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên Mua theo Hợp Đồng sẽ là nghĩa vụ liên đới và riêng rẽ, và Bên Bán không có nghĩa vụ phải xác định nghĩa vụ từng người thuộc Bên Mua nhưng Bên Bán, có thể yêu cầu từng người thuộc Bên Mua

DRAFT

thực hiện nghĩa vụ đối với Bên Bán một cách riêng rẽ hoặc liên đới, theo quyết định của Bên Bán. Trong trường hợp này, mọi tài liệu cần có các chữ ký của Bên Mua đều phải được từng người thuộc Bên Mua ký vào đầy đủ.
In the event the Purchaser consists of more than one person, all references to the Purchaser in this Agreement shall mean each of them and all obligations and liabilities of the Purchaser shall be joint and several and the Seller shall not be obligated to determine which person owes what obligation to the Seller but may pursue each of them severally or all of them jointly, at the Seller's decision. In this event, all documents which require the signatures of the Purchaser must be signed by each of them.

(Bên Bán và Bên Mua, mỗi Bên dưới đây sẽ được gọi riêng là một "**Bên**" và gọi chung là "**Các Bên**")
*(Each of the Seller and the Purchaser are hereinafter referred to as a "**Party**", and collectively, as the "**Parties**")*

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 Bán Thực Tế**" nghĩa là diện tích đo đạc thực tế của Cửa Hàng Thương Mại được xác định tại thời điểm Bên Bán bàn giao Cửa Hàng Thương Mại cho Bên Mua;
***Actual Saleable Area** means actual measurement of the Shophouse determined at the time the Seller hands over the Shophouse to the Purchaser;*

1.1.2 "**Ngày Bàn Giao Thực Tế**" nghĩa là ngày Bên Mua thực nhận bàn giao Cửa Hàng Thương Mại từ Bên Bán và được ghi nhận trong biên bản bàn giao hoặc ngày mà Bên Mua được xem là đồng ý nhận bàn giao Cửa Hàng Thương Mại theo quy định tại Điều 4.4;
*"**Actual Delivery Date**" means the date on which the Purchaser actually takes over the Shophouse from the Seller and is recorded in the handover minutes or on the date when the Purchaser is deemed to agree to take over the Shophouse in accordance with Article 4.4;*

1.1.3 "**Hợp Đồng**" nghĩa là Hợp Đồng Mua Bán Cửa Hàng Thương Mại 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 Shophouse Sale and Purchase 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;*

DRAFT

1.1.4 "**Tòa Nhà**" nghĩa là toàn bộ nhà chung cư có tên là One Verandah nơi Cửa Hàng Thương Mại tọa lạc do Bên Bán 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 phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, thành phố Hồ Chí Minh;
*"**Building**" means the whole apartment building named One Verandah where the Shophouse is located which is constructed and developed by the Seller including apartments, commercial units and common facilities works of the building located at Thanh My Loi ward, District 2, Ho Chi Minh City;*

1.1.5 "**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;*

1.1.6 "**Nội Quy Tòa Nhà**" nghĩa là các quy tắc về quản lý và sử dụng của Tòa Nhà đính kèm theo Phụ Lục 6 và tất cả các sửa đổi, bổ sung như đã được thông qua bởi Hội nghị nhà chung cư của các chủ sở hữu, người thuê và người sử dụng các căn hộ, các cửa hàng thương mại và các diện tích khác trong Tòa Nhà theo quy định của Pháp Luật Việt Nam trong quá trình quản lý và sử dụng Tòa Nhà;
*"**Building Regulations**" means the rules on management and use of the Building attached to Schedule 6 and all amendments, supplements to the same as being adopted by the General meeting of the owners, lessees and users of apartments, shophouses and other areas in the Building in accordance with the Laws of Vietnam during the management and use of Building;*

1.1.7 "**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;
*"**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;*

1.1.8 "**Phần Sở Hữu Chung**" nghĩa là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu và sử dụng chung mà không được phân chia riêng biệt trong khu vực căn hộ, khu vực cửa hàng thương mại và các phần diện tích khác của Tòa Nhà theo quy định 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 for common use and possession which is not clearly separated in the apartment areas, shophouse areas and other areas of the Building in accordance with the Laws of Vietnam and agreed by the Parties in Part C of Schedule 1;*

1.1.9 "**Hợp Đồng Đặt Cọc**" nghĩa là Hợp Đồng Đặt Cọc số [*] ngày [*] được Bên Bán và Bên Mua lập và ký kết để làm cơ sở cho Bên Mua thanh toán tiền đặt cọc cho

Bên Bán và Bên Bán đồng ý giữ lại Cửa Hàng Thương Mại để Bên Mua được quyền mua Cửa Hàng Thương Mại;
*"**Deposit Agreement**" means the deposit agreement No. [*] dated [*] which is entered into by and between the Seller and the Purchaser to form a basis for the Purchaser to make the deposit to the Seller and the Seller agrees to reserve the Shophouse for the Purchaser to buy the Shophouse;*

1.1.10 "**Diện Tích Chênh Lệch**" nghĩa là khác biệt giữa Diện Tích Bán Thực Tế và Diện Tích Bán Cửa Hàng Thương Mại như quy định tại Điều 3.6.2;
*"**Different Area**" means the difference between the Actual Saleable Area and the Shophouse Saleable Area as set out in Article 3.6.2;*

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

1.1.12 "**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 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;*

1.1.13 "**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;*

1.1.14 "**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;*

1.1.15 "**Ban Quản Trị**" nghĩa là ban quản trị do các chủ sở hữu, người thuê và người sử dụng các căn hộ, các cửa hàng thương mại và các diện tích khác trong Tòa Nhà bầu chọn 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. Bên Bán sẽ cử đại diện của Bên Bán tham gia Ban Quản Trị theo quy định của Pháp Luật Việt Nam;
*"**Management Committee**" means a committee elected by owners, lessees and users of apartments, shophouses and other areas 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. The Seller will appoint its representative in the Management Committee in accordance with the Laws of Vietnam;*

1.1.16 "**Doanh Nghiệp Quản Lý**" nghĩa là đơn vị thực hiện việc quản lý và vận hành Tòa Nhà 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;*

1.1.17 "**Giá Bán Thuần Cửa Hàng Thương Mại"** nghĩa là giá bán thỏa thuận của Cửa Hàng Thương Mại (không bao gồm Quỹ Bảo Trì và Thuế GTGT) như nêu tại Điều 3.1 và Điều 3.2 của Hợp Đồng này;
*"**Net Shophouse Sale Price"** means the agreed selling price of the Shophouse (excluding Sinking Fund, and VAT) as stated in Article 3.1 and Article 3.2 hereof;*

1.1.18 "**Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu**" nghĩa là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Cơ Quan Nhà Nước cấp cho Bên Mua đối với Cửa Hàng Thương Mại theo quy định của Pháp Luật Việt Nam về đất đai;
*"**Ownership Certificate**" means the certificate of land use right, house ownership and land attached asset ownership to be granted by the State Authorities to the Purchaser in respect of the Shophouse in accordance with the Laws of Vietnam on land;*

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

1.1.20 "**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua**" nghĩa là phần diện tích sử dụng Cửa Hàng Thương Mại và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng của Bên Mua và gắn liền với Cửa Hàng Thương Mại;
*"**Private Area Owned by the Purchaser**" means the useable area of the Shophouse and technical equipment for private use of the Purchaser and associated to the Shophouse;*

1.1.21 "**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán**" nghĩa là phần diện tích trong Tòa Nhà nhưng Bên Bán không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào Giá Bán Cửa Hàng Thương Mại;
*"**Private Area Owned by the Seller**" means the defined area in the Building which the Seller does not sell and keeps for its own use or business and the Seller does not allocate the value of this private area to the Shophouse Sale Price;*

1.1.22 "**Ngày Bàn Giao Dự Kiến**" nghĩa là ngày dự kiến mà Bên Bán sẽ bàn giao Cửa Hàng Thương Mại cho Bên Mua;
*"**Proposed Delivery Date**" means the estimated date on which the Seller shall hand over the Shophouse to the Purchaser;*

1.1.23 "**Thủ Tục Đăng Ký Quyền Sở Hữu**" nghĩa là các thủ tục đăng ký và các thủ tục khác theo quy định của pháp luật Việt Nam để thực hiện việc chuyển quyền sở hữu Cửa Hàng Thương Mại và quyền sử dụng đất liên quan cho Bên Mua;
*"**Ownership Registration Procedures**" means the registration procedures and other formalities prescribed under the laws of Vietnam to effect the transfer of the rights of ownership of the Shophouse and the relevant land use right to the Purchaser;*

1.1.24 "**Phí Đăng Ký Quyền Sở Hữu**" nghĩa là phí đăng ký nộp cho Cơ Quan Nhà Nước để đăng ký việc bán Cửa Hàng Thương Mại từ Bên Bán cho Bên Mua và quyền sở hữu của Bên Mua đối với Cửa Hàng Thương Mại theo Pháp Luật Việt Nam;
*"**Ownership Registration Fee**" means the registration fee paid to the State Authorities for the registration of the sale of the Shophouse from the Seller to Purchaser and Purchaser's ownership of the Shophouse in accordance with the Laws of Vietnam;*

1.1.25 "**Cửa Hàng Thương Mại**" nghĩa là phần công trình xây dựng thuộc Tòa Nhà được xây dựng theo thiết kế đã được phê duyệt bởi Bên Bán với các thông tin chi tiết như được quy định tại Phụ Lục 1, không được dùng để ở mà chỉ dùng để thực hiện chức năng duy nhất là kinh doanh thương mại theo quy định pháp luật;
*"**Shophouse**" means a construction work which is in the Building built according to the approved design by the Seller and having the specifications as specified in Schedule 1, is not used for residential function but for the sole function of doing trading business in accordance with the applicable law;*

DRAFT

1.1.26 "**Diện Tích Sàn Xây Dựng Cửa Hàng Thương Mại**" nghĩa là diện tích được tính từ tim tường bao, tường ngăn Cửa Hàng Thương Mại, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Cửa Hàng Thương Mại. Diện Tích Sàn Xây Dựng Cửa Hàng Thương Mại được quy định tại Phụ Lục 1;
*"**Shophouse Gross Floor Area**" means the area calculated from the centerline of the boundary walls, the walls dividing the various Shophouses, including the floor area containing columns or technical boxes inside the Shophouse. The Shophouse Gross Floor Area is stated in Schedule 1;*

1.1.27 "**Diện Tích Bán Cửa Hàng Thương Mại**" nghĩa là khu vực riêng của Cửa Hàng Thương Mại được tính theo số đo đạc thuần (Net), bao gồm diện tích các bức tường ngăn cách các phòng nội trong Cửa Hàng Thương Mại và diện tích ban công và hành lang ngoài (nếu có), và không bao gồm các bức tường ranh giới của Cửa Hàng Thương Mại, hoặc không bao gồm các bức tường ngăn cách Các Cửa Hàng Thương Mại, hoặc không bao gồm diện tích sàn nhà chứa các cột hoặc hộp kỹ thuật bên trong Cửa Hàng Thương Mại. 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 tường chung như mô tả trong bản bố trí Cửa Hàng Thương Mại đã được thông qua. Diện Tích Bán Cửa Hàng Thương Mại được quy định tại Phụ Lục 1;
*"**Shophouse Saleable Area**" means the private use area of a Shophouse that is calculated in accordance with net measurements, including the area of walls partitioning rooms within the Shophouse and the area of balcony and loggia (if any), and not including the boundary walls of the Shophouse, nor the walls dividing the various Shophouses, nor the floor area containing columns or technical boxes inside the Shophouse. 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 Shophouse's approved layout. The Shophouse Saleable Area is stated in Schedule 1;*

1.1.28 "**Giá Bán Cửa Hàng Thương Mại**" nghĩa là khoản tiền do Bên Mua trả cho Bên Bán là tổng của Giá Bán Thuần Cửa Hàng Thương Mại, Quỹ Bảo Trì, và Thuế GTGT như quy định tại Điều 3.1;
*"**Shophouse Sale Price**" means amount payable by the Purchaser to the Seller which is a sum of Net Shophouse Sale Price, Sinking Fund, and VAT as set out in Article 3.1;*

1.1.29 "**Quỹ Bảo Trì**" nghĩa là số tiền 2% (hai phần trăm) mà các bên phải đóng góp tương ứng với phần diện tích sở hữu riêng để bảo trì Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà;
*"**Sinking Fund**" means an amount of 2% (two percent) to which the parties oblige to contribute in respect to its private ownership area for the maintenance of the Common Areas of the Building;*

DRAFT

1.1.30 "**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, 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;*

1.1.31 "**Đơn Giá**" nghĩa là đơn giá một mét vuông của Diện Tích Bán Cửa Hàng Thương Mại mà được tính bằng Giá Bán Cửa Hàng Thương Mại chia với Diện Tích Bán Cửa Hàng Thương Mại như quy định tại Phụ Lục 2;
*"**Unit Price**" means the unit price of one square metre of the Shophouse Saleable Area which is calculated by the Shophouse Sale Price over the Shophouse Saleable Area as set out in Schedule 2;*

1.1.32 "**Thuế GTGT**" nghĩa là thuế giá trị gia tăng áp dụng cho việc bán Cửa Hàng Thương Mại theo Pháp Luật Việt Nam vào từng thời điểm;
*"**VAT**" means value added tax applicable to the sale of the Shophouse in accordance with the Laws of Vietnam from time to time;*

1.1.33 "**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;*

1.1.34 "**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;

DRAFT

All references to Articles and Schedules are references to Articles and Schedules of this Agreement;

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 CỬA HÀNG THƯƠNG MẠI
ARTICLE 2. OBJECTIVE AND SPECIFICATIONS OF THE SHOPHOUSE

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Cửa Hàng Thương Mại (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 Seller agrees to sell and the Purchaser agrees to purchase the Shophouse (as approximately described and having specifications as specified in Schedule 1) in accordance with the terms and conditions of this Agreement.

ĐIỀU 3. GIÁ BÁN CỬA HÀNG THƯƠNG MẠI, CÁC CHI PHÍ VÀ KHOẢN THANH TOÁN KHÁC
ARTICLE 3. SHOPHOUSE SALE PRICE, OTHER AMOUNT AND PAYMENT

3.1 Khoản thanh toán mà Bên Mua phải trả cho Bên Bán liên quan đến việc mua Cửa Hàng Thương Mại ("**Giá Bán Cửa Hàng Thương Mại**") sẽ bao gồm các khoản sau:
*The amount payable by the Purchaser to the Seller for the purchase of the Shophouse ("**Shophouse Sale Price**") shall comprise of the following:*

3.1.1 Giá Bán Thuần Cửa Hàng Thương Mại như quy định tại Phần 1 của Phụ Lục 2 đính kèm Hợp Đồng này;
Net Shophouse Sale Price 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.

Giá Bán Cửa Hàng Thương Mại đã bao gồm tiền sử dụng đất.
The Shophouse Sale Price shall also include land use fee.

3.2 Giá Bán Cửa Hàng Thương Mại không bao gồm các khoản sau:
The Shophouse Sale Price shall exclude the following:

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

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

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

3.3 Giá Bán Cửa Hàng Thương Mại sẽ được thanh toán theo tiến độ như được quy định chi tiết tại Phần 2 của Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này.
The Shophouse Sale Price shall be paid 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*	:	CÔNG TY TNHH TRƯỚC SÔNG TML (VIỆT NAM)
Ngân Hàng *Bank*	:	HSBC Bank (Vietnam) Ltd
Địa Chỉ Ngân Hàng *Bank Address*	:	Tòa nhà Metropolitan, 235 Đường Đồng Khởi, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh *Metropolitan, 235 Dong Khoi Street, District 1, Ho Chi Minh City*

DRAFT

Tài Khoản Ngân Hàng số : (VND) 001-200070-001
Bank Account No.

Mã Swift/*Swift Code* : HSBCVNVX

3.5 Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là khi Bên Bán xuất phiếu thu cho khoản tiền đã thanh toán hoặc số tiền chuyển khoản đã được ghi có vào tài khoản ngân hàng của Bên Bán. 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 Mua chịu, Bên Mua đảm bảo rằng Bên Bán sẽ luôn nhận được đầy đủ số tiền của bất kỳ khoản nào mà Bên Mua được yêu cầu thanh toán theo Hợp Đồng này.
The payment shall be deemed paid by the Purchaser when the Seller issues the receipt of paid amount or when the remitted proceeds have been credited into the Seller's relevant bank account of the Seller. All banking, remittance and other similar charges payable in connection with such payment shall be borne solely by the Purchaser, the Purchaser shall ensure that the Seller shall at all times receive the full amount of any sum required to be paid by the Purchaser under this Agreement.

3.6 Diện Tích Bán Cửa Hàng Thương Mại trong Phụ Lục 1 chỉ là tạm tính và có thể tăng hoặc giảm theo Diện Tích Bán Thực Tế. Diện Tích Bán Thực Tế sẽ là cuối cùng và ràng buộc Các Bên.
The Shophouse Saleable Area in Schedule 1 is a temporary measurement and may be increased or decreased based on the Actual Saleable Area. The Actual Saleable Area shall be final and binding on the Parties.

3.6.1 Trong trường hợp chênh lệch giữa Diện Tích Bán Thực Tế và Diện Tích Bán Cửa Hàng Thương Mại trong Phụ Lục 1 nằm trong giới hạn ±2% (cộng trừ hai phần trăm), Các Bên sẽ không điều chỉnh Giá Bán Cửa Hàng Thương Mại.
In case the deviation between Actual Saleable Area and Shophouse Saleable Area in Schedule 1 is within the limited of ±2% (plus or minus two percent), the Parties shall not adjust the Shophouse Sale Price.

3.6.2 Nếu chênh lệch giữa Diện Tích Bán Thực Tế và Diện Tích Bán Cửa Hàng Thương Mại trong Phụ Lục 1 vượt quá ± 2% so với Diện Tích Bán Cửa Hàng Thương Mại trong Phụ Lục 1, thì Giá Bán Cửa Hàng Thương Mại sẽ được điều chỉnh theo chênh lệch giữa Diện Tích Bán Thực Tế và Diện Tích Bán Cửa Hàng Thương Mại ("**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 Saleable Area and Shophouse Saleable Area in Schedule 1 exceeds ± 2% of the Shophouse Saleable Area in Schedule 1, then the Shophouse Sale Price shall be adjusted according to the difference between the Actual Saleable Area and the Shophouse Saleable Area ("**Different Area**"). The value of the Different Area ("**Different Amount**") is calculated as follows:*

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

Đơn Giá = Giá Bán Cửa Hàng Thương Mại / Diện Tích Bán Cửa Hàng Thương Mại
Unit Price = Shophouse Sale Price / Shophouse Saleable Area

(i) Giá Bán Cửa Hàng Thương Mại sẽ tăng theo Số Tiền Chênh Lệch nếu Diện Tích Bán Thực Tế lớn hơn Diện Tích Bán Cửa Hàng Thương Mại. Trong trường hợp này, Bên Mua sẽ thanh toán Số Tiền Chênh Lệch cho Bên Bán trong vòng ba mươi (30) ngày dương lịch kể từ ngày việc xác định Diện Tích Bán Thực Tế được sự chấp thuận của Các Bên.
The Shophouse Sale Price shall be increased by the Different Amount if the Actual Saleable Area is greater than the Shophouse Saleable Area. In this event, the Purchaser shall pay the Different Amount to the Seller within thirty (30) calendar days from the date of determination of the Actual Saleable Area agreed by the Parties.

(ii) Giá Bán Cửa Hàng Thương Mại sẽ giảm theo Số Tiền Chênh Lệch nếu Diện Tích Bán Thực Tế nhỏ hơn Diện Tích Bán Cửa Hàng Thương Mại. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ thanh toán Số Tiền Chênh Lệch cho Bên Mua trong vòng ba mươi (30) ngày dương lịch kể từ ngày việc xác định Diện Tích Bán Thực Tế được sự chấp thuận của Các Bên.
The Shophouse Sale Price shall be decreased by the Different Amount if the Actual Saleable Area is less than the Shophouse Saleable Area. In this event, the Seller shall pay the Different Amount to the Purchaser within thirty (30) calendar days from the date of determination of the Actual Saleable 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 Bán Cửa Hàng Thương Mại tương ứng trong vòng mười bốn (14) ngày dương lịch kể từ ngày xác định Diện Tích Bán Thực Tế do Các Bên thoả thuận.
The Parties shall execute an amendment to the Agreement to reflect the change of Different Area and Shophouse Sale Price accordingly within fourteen (14) calendar days from the date of determination of the Actual Saleable Area agreed by the Parties.

ĐIỀU 4. BÀN GIAO
ARTICLE 4. DELIVERY

4.1 Ngày Bàn Giao Dự Kiến là ngày [31 tháng 08 năm 2020].
The Proposed Delivery Date is [31 August 2020].

Việc bàn giao Cửa Hàng Thương Mại 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 ("**Ngày Bàn Giao Muộn Nhất**").

*The delivery of the Shophouse may be earlier or later than the date prescribed in this Article, but not later than twelve (12) months from the Proposed Delivery Date ("**Latest Delivery Date**").*

Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Cửa Hàng Thương Mại cho Bên Mua trong vòng mười bốn (14) ngày dương lịch trước Ngày Bàn Giao Thực Tế.
The Seller shall send a written notice about delivery time, place and procedure to the Purchaser within fourteen (14) calendar days prior to the Actual Delivery Date.

4.2 Điều kiện để Bên Bán bàn giao Cửa Hàng Thương Mại cho Bên Mua như sau:
Conditions for the Seller to hand over the Shophouse to the Purchaser as follows:

4.2.1 Bên Mua thanh toán đầy đủ:
The Purchaser pays in full:

(i) Tất cả đợt thanh toán đến hạn của Giá Bán Cửa Hàng Thương Mại theo Hợp Đồng này;
All the due instalment of the Shophouse Sale Price according to this Agreement;

(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 payments including late payment interest according to this Agreement.

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

4.2.3 Bên Bán:
The Seller:

(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 Cửa Hàng Thương Mại 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 Cửa Hàng Thương Mại theo thoả thuận trong Hợp Đồng này, ngoại trừ việc thực hiện thỏa thuận như quy định tại Điều 9.2.5 của Hợp Đồng này;
completes the construction of Shophouse according to the approved design, using materials and equipment as mentioned in the list of specification and

DRAFT

materials of the Shophouse agreed in this Agreement, except for the performance of agreement as stated in Article 9.2.5 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.

4.3 Cửa Hàng Thương Mại được bàn giao cho Bên Mua 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 Shophouse delivered to the Purchaser 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 Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp của Bên Mua phải thực đến kiểm tra tình trạng thực tế Cửa Hàng Thương Mại và ký vào biên bản bàn giao.
On the Proposed Delivery Date, the Purchaser or his/her authorized representative shall physically visit and check the actual status of the Shophouse and sign the handover minutes.

Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp (i) không đến nhận bàn giao Cửa Hàng Thương Mại trong thời hạn [30 (ba mươi)] ngày dương lịch theo thông báo của Bên Bán hoặc (ii) đến để kiểm tra và không nhận bàn giao Cửa Hàng Thương Mại mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại Điều 9.1.7), thì kể từ ngày theo thông báo của Bên Bán sẽ được xem như:
In case the Purchaser or his/her authorized representative (i) does not come to take delivery of the Shophouse within [30 (thirty)] calendar days per the notice of the Seller or (ii) comes to inspect and does not take delivery of the Shophouse without a legitimate reason (except the circumstance agreed in Article 9.1.7), it shall be deemed that from the date as set out in the notice of the Seller:

(i) Bên Mua đã đồng ý và chính thức nhận bàn giao Cửa Hàng Thương Mại;
the Purchaser has agreed and officially taken delivery of the Shophouse;

(ii) Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Cửa Hàng Thương Mại theo Hợp Đồng; và
the Seller has fulfilled its responsibility to deliver the Shophouse as set out in this Agreement; and

(iii) Bên Mua không được quyền từ chối nhận bàn giao Cửa Hàng Thương Mại vì bất cứ lý do không hợp lý nào, nếu không Bên Mua sẽ được coi là vi phạm Hợp Đồng và sẽ bị xử lý theo quy định tại Điều 10.
the Purchaser shall not refuse taking delivery of the Shophouse for any unsound reason, otherwise the Purchaser shall be deemed to breach the Agreement and Article 10 shall be applied.

Bất kể các quy định bên trên, trong trường hợp này, Bên Bán còn có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này. Trong trường hợp đó, Bên Bán sẽ có quyền bán Cửa Hàng Thương Mại cho khách hàng khác mà không cần sự đồng ý của Bên Mua. Trong vòng [bốn mươi lăm (45)] ngày dương lịch kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng, Bên Bán sẽ hoàn trả tất cả các khoản mà Bên Mua 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 Bán Thuần Cửa Hàng Thương Mại.
Notwithstanding the above, in this event, the Seller shall also have the rights to unilaterally terminate this Agreement. In such case, the Seller shall have the rights to sell the Shophouse to other customer without any Purchaser's consent. The Seller shall, within [forty five (45)] calendar days from the date of termination of the Agreement, return the paid amounts made by the Purchaser without interest after deducting a compensation and penalty amount for breach of the Agreement at of twenty percent (20%) of the Net Shophouse Sale Price.

4.5 Kể từ Ngày Bàn Giao Thực Tế, trừ khi có quy định khác trong Hợp Đồng này, Bên Mua sẽ có toàn quyền sử dụng Cửa Hàng Thương Mại và thực hiện tất cả các nghĩa vụ và trách nhiệm áp dụng cho người sở hữu và/hoặc người sử dụng Cửa Hàng Thương Mại theo quy định pháp luật, bất kể việc Bên Mua đã thực tế nhận bàn giao Cửa Hàng Thương Mại hoặc đang sử dụng Cửa Hàng Thương Mại hoặc quyền sở hữu Cửa Hàng Thương Mại và các quyền liên quan chưa được chuyển cho Bên Mua.
From the Actual Delivery Date, unless it is otherwise provided in this Agreement, the Purchaser shall have full right to use the Shophouse and assume all obligations and responsibilities imposed on an owner and/or user of the Shophouse, irrespective of whether the Purchaser has taken actual delivery of the Shophouse or is using the Shophouse or that the ownership of the Shophouse and other rights thereto have not passed to the Purchaser.

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 Mua sẽ thanh toán cho Bên Bán Phí Quản Lý do Bên Bán xác định sau ngày của Hợp Đồng này theo Pháp Luật Việt Nam.
The Purchaser shall pay to the Seller the Management Charges determined by the Seller after the date of this Agreement in accordance with the Laws of Vietnam.

5.1.2 Các Bên đồng ý chi phí cho việc vận hành Tòa Nhà như sau:
The Parties agree with the fee for operation of the Building as follows:

(i) Phí Quản Lý tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao Cửa Hàng Thương Mại cho Bên Mua 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 Mua có trách nhiệm thanh toán Phí Quản Lý này cho 06 tháng đầu tiên cho Bên Bán trước khi ký vào biên bản bàn giao của Cửa Hàng Thương Mại.
The Management Charges which calculated from the time when the Seller handed over the Shophouse to the Purchaser 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 Purchaser shall be responsible to pay this Management Charges for the first 06 months to the Seller before signing handover minutes of the Shophouse.

Các Bên thống nhất đồng ý danh sách các hạng mục cho dịch vụ quản lý và vận hành của Tòa Nhà mà Bên Bán cung cấp cho Bên Mua được đính kèm theo Phụ Lục 7 của Hợp Đồng này trước khi Ban Quản Trị được thành lập.
The Parties mutually agree to enclose the list of items for management service and operation of the Building in Schedule 7 hereto provided to the Purchaser by the Seller 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 nhà chung cư 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 building 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 Cửa Hàng Thương Mại, 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 Shophouse 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 Mua sẽ thanh toán Quỹ Bảo Trì cho Bên Bán theo tiến độ thanh toán. Bên Bán 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 bảy (07) ngày dương lịch kể từ ngày thu phí của Bên Mua. Bên Bán 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 Purchaser shall pay the Sinking Fund to the Seller according to the payment schedule. The Seller shall transfer this amount to a separate account opened at a commercial bank with interest rate of demand deposit within seven (07) calendar days from the date of payment of the Purchaser. The Seller 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 Mua sẽ được yêu cầu đóng góp thêm trên cơ sở tỷ lệ tương ứng với kích thước của Cửa Hàng Thương Mại, với điều kiện là Bên Bán hoặc Ban Quản Trị (sau khi được thành lập) phải gửi văn bản thông báo trước cho Bên Mua 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 Purchaser shall be required to make additional contribution on a pro-rata basis in accordance with the size of the Shophouse, provided that a prior written notice shall be served by the Seller or the Management Committee (once established) to the Purchaser 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 Bán 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 Mua.
The Management Charges may be adjusted by the Seller 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 Purchaser in advance.

5.3.2 Trước khi Ban Quản Trị được thành lập, Bên Bán 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 Seller 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.

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

6.1 Bên Mua phải nộp Phí Đăng Ký Quyền Sở Hữu, các loại thuế, lệ phí và các loại phí khác có liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu theo Pháp Luật Việt Nam khi Bên Bán làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu cho Bên Mua. Bên Mua bằng Hợp Đồng này ủy quyền cho Bên Bán thay mặt cho Bên Mua nộp các khoản thuế và phí nói trên và Bên Mua sẽ hoàn trả cho Bên Bán theo yêu cầu khi Bên Bán xuất trình các hóa đơn hợp lệ.
The Purchaser is required to pay Registration Fee, other taxes, charges and fees in relation to the issuance of Ownership Certificate in accordance with the Laws of Vietnam when the Seller carries out the procedure for the issuance of the Ownership Certificate to the Purchaser. The Purchaser hereby authorizes the Seller to pay the aforesaid taxes and fees on its behalf and the Purchaser shall reimburse the Seller on demand subject to proper invoice presented by the Seller.

6.2 Bên Mua phải nộp Phí Đăng Ký Quyền Sở Hữu, các loại thuế, lệ phí và các loại phí khác theo Pháp Luật Việt Nam và trong quá trình sở hữu, sử dụng Cửa Hàng Thương Mại kể từ thời điểm nhận bàn giao Cửa Hàng Thương Mại.
The Purchaser is required to pay Registration Fee, other taxes, charges and fees in accordance with the Laws of Vietnam and during the period of possession and use of the Shophouse as from the time of taking delivery of the Shophouse.

6.3 Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại lệ phí, chi phí (nếu có) khi bán Cửa Hàng Thương Mại cho bên khác. Bên nhận chuyển nhượng của Bên Mua sẽ kế thừa tất cả các quyền và nghĩa vụ của Bên Mua, bao gồm các chi phí và/hoặc thuế liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu theo yêu cầu của Cơ Quan Nhà Nước.
The Purchaser has responsibility to pay taxes, charges and fees (if any) when selling the Shophouse to the other party. The assignee of the Purchaser shall inherit all rights and obligations of the Purchaser, including fees and/or taxed relating to the issuance of Ownership Certificate as the request of the State Authorities.

6.4 Mọi khoản tiền mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán 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 Mua phải thanh toán cho

Bên Bán sẽ tăng lên trong phạm vi cần thiết để đảm bảo rằng Bên Bán sẽ nhận và không còn bất kỳ trách nhiệm nào đối với một khoản tiền bằng với khoản mà Bên Bán sẽ được nhận và không giữ lại bất kỳ khoản giảm trừ hoặc giữ lại nào theo quy định.
All amounts payable by the Purchaser to the Seller 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 Purchaser to the Seller shall be increased to the extent necessary to ensure that the Seller shall receive and retain free from any liability on an amount equal to what the Seller would have received and retained had no such deduction or withholding been required.

ĐIỀU 7. GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỞ HỮU
ARTICLE 7. OWNERSHIP CERTIFICATE

Bên Bán sẽ nỗ lực tối đa để có được giấy chứng nhận chứng minh quyền sở hữu Cửa Hàng Thương Mại ("**Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu**") cho Bên Mua trong thời gian sớm nhất có thể kể từ Ngày Bàn Giao Thực Tế, với điều kiện là:
*The Seller shall make all attempts to obtain a certificate evidencing the ownership of the Shophouse (the "**Ownership Certificate**") for the Purchaser within the soonest possible period from the Actual Delivery Date, provided that:*

7.1 Bên Mua về phần mình phải hợp tác với Bên Bán khi được yêu cầu bằng cách đích thân có mặt tại Cơ Quan Nhà Nước và cung cấp kịp thời các giấy chứng nhận, tài liệu và giấy tờ cần thiết theo Pháp Luật Việt Nam và yêu cầu của Cơ Quan Nhà Nước có liên quan, ký các văn bản giấy tờ và hợp đồng, thực hiện các bước được Cơ Quan Nhà Nước có liên quan yêu cầu để xin cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu;
the Purchaser on its part must cooperate with the Seller when requested in attending in person at the relevant State Authorities and in providing in a timely manner necessary certifications, documents and papers in accordance with the Laws of Vietnam and requirement of the relevant State Authority, signing all documents and contracts, carrying out all steps as the relevant State Authorities may request for obtaining the Ownership Certificate;

7.2 Bên Mua sẽ chịu và thanh toán đúng hạn mọi khoản phí, lệ phí hoặc thuế phải trả theo quy định tại Điều 6.1; và
the Purchaser shall bear and pay all fees, charges or taxes payable as specified in Article 6.1 in a timely manner; and

7.3 Bên Mua công nhận rằng vì việc cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu cho Bên Mua thuộc thẩm quyền duy nhất của Cơ Quan Nhà Nước có liên quan, nên thời gian xem xét, phê duyệt và việc cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu là tùy thuộc vào Cơ Quan Nhà Nước đó theo từng thời điểm. Bên Bán sẽ nỗ lực tối đa để thúc đẩy việc cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu đứng tên Bên Mua trong thời gian sớm nhất có thể nhưng không chịu trách nhiệm trong việc Cơ Quan Nhà Nước từ chối việc Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu cho Bên Mua vì bất cứ lý do gì.

DRAFT

the Purchaser acknowledges that since the issuance of the Ownership Certificate to the Purchaser is under the sole authority of the relevant State Authority, the review and approval timing as well as the issuance of the Ownership Certificate is up to the such State Authority. The Seller shall use its best efforts to facilitate the issuance of the Ownership Certificate in the name of the Purchaser in the earliest possible time, but shall not be responsible in case the State Authority rejects to issue the Ownership Certificate for the Purchaser due to any reason.

ĐIỀU 8. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA
ARTICLE 8. RIGHTS AND OBLIGATIONS OF THE PURCHASER

8.1 Bên Mua có các quyền sau:
The Purchaser shall have rights as follows:

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

8.1.2 yêu cầu và hỗ trợ Bên Bán, thay mặt và đại diện cho Bên Mua, tiến hành các Thủ Tục Đăng Ký Quyền Sở Hữu Quyền Sở Hữu để có được Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu trong thời gian sớm nhất có thể kể từ Ngày Bàn Giao Thực Tế, trừ trường hợp Bên Mua tự thực hiện các thủ tục này;
to request and support the Seller to carry out the Registration Procedures to obtain the Ownership Certificate for and on behalf of the Purchaser within the soonest possible period from the Actual Delivery Date, except where the Purchaser itself carries out these procedures;

8.1.3 sở hữu và sử dụng Cửa Hàng Thương Mại theo quy định của Pháp Luật Việt Nam;
to own and use the Shophouse in accordance with the Laws of Vietnam;

8.1.4 được quyền sở hữu riêng đối với Diện Tích Bán Cửa Hàng Thương Mại và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng và gắn liền với Cửa Hàng Thương Mại; có quyền sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung;
to have private ownership of the Shophouse Saleable Area and technical equipment for private use and associated with the Shophouse; have right to possess, use the areas, equipment of the Common Areas;

8.1.5 sử dụng các dịch vụ do Bên Bán hoặc các nhà cung cấp dịch vụ khác cung cấp;
to use services provided via the Seller or by other services providers;

8.1.6 yêu cầu Bên Bán thực hiện thủ tục để xin cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu sau khi đã thanh toán đủ 100% Giá Bán Cửa Hàng Thương Mại và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Cửa Hàng Thương Mại theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của Pháp Luật Việt Nam;

to request the Seller to conduct the procedure for requesting the issuance of the Ownership Certificate after paying 100% of the Shophouse Sale Price and taxes, charges, fees associated with the Shophouse in accordance with this Agreement and provisions of the Laws of Vietnam;

8.1.7 yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu của các chủ sở hữu, người thuê và người sử dụng các căn hộ, các cửa hàng thương mại và các diện tích khác trong Tòa Nhà theo quy định của Pháp Luật Việt Nam để thành lập Ban Quản Trị khi có đủ điều kiện thành lập Ban Quản Trị theo quy định của Bộ Xây Dựng;
to request the Seller to organize the first General meeting of the owners, lessees and users of apartments, shophouses and other areas in the Building in accordance with the Laws of Vietnam to establish the Management Committee once satisfying the conditions for establishment of the Management Committee in accordance with provisions of the Ministry of Construction;

8.1.8 từ chối nhận bàn giao Cửa Hàng Thương Mại nếu (i) Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng Cửa Hàng Thương Mại và đưa vào sử dụng cơ sở vật chất hạ tầng để phục vụ nhu cầu sống thiết yếu và bình thường của Bên Mua như quy định tại Điều 4.2.3 Hợp Đồng này; hoặc (ii) Diện Tích Bán Thực Tế giảm/tăng 5% so với Diện Tích Bán Cửa Hàng Thương Mại 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 Mua đối với Bên Bán; và
to refuse taking the handover of the Shophouse if (i) the Seller fails to complete construction of the Shophouse and put into use infrastructure facilities for serving essential and normal living demand of the Purchaser as stipulated in Article 4.2.3 of this Agreement; or (ii) the Actual Saleable Area is reduced/increased 5% compared with the Shophouse Saleable 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 Purchaser to the Seller; and

8.2 Bên Mua có các nghĩa vụ sau:
The Purchaser shall have obligations as follows:

8.2.1 chỉ sử dụng Cửa Hàng Thương Mại nhằm mục đích thực hiện các hoạt động kinh doanh thương mại được phép theo quy định Pháp Luật Việt Nam và Nội Quy Tòa Nhà. Bên Mua hoặc bên thứ ba được giao để trực tiếp sử dụng Cửa Hàng Thương Mại không được sử dụng Cửa Hàng Thương Mại để ở hoặc kinh doanh các hàng hoá, sản phẩm hoặc dịch vụ (i) thuộc danh mục cấm kinh doanh của Pháp Luật Việt Nam, và (ii) ảnh hưởng đến đời sống sinh hoạt bình thường của các cư dân khác trong Tòa Nhà. Bên Mua hoặc bên thứ ba được giao để trực tiếp sử dụng Cửa Hàng Thương Mại tự chịu trách nhiệm trong việc đăng ký các thủ tục hành chính liên quan đến đăng ký kinh doanh, phòng cháy chữa cháy, an toàn vệ sinh thực phẩm, các vấn đề về môi trường, v.v. với Cơ Quan Nhà Nước để đảm bảo sử dụng Cửa Hàng Thương Mại đúng mục đích theo quy định của Pháp Luật Việt Nam;
to use the Shophouse for trading business purposes only as permitted under the Laws of Vietnam and the Building Regulations. The Purchaser or the third party assigned to directly use the Shophouse shall not use the Shophouse for residential

purpose or for the purpose of trading goods, products or services (i) on the list of prohibited activities of the Laws of Vietnam, and (ii) affect the normal life of other residents in the Building. The Purchaser or the third party assigned to directly use the Shophouse is solely responsible for registering the administrative procedures in relation to the business registration, the fire fighting and prevention, the food hygiene and safety, the enronmental matters, etc. with the State Authorities to ensure the proper use of the Shophouse in accordance with the Laws of Vietnam;

8.2.2 thanh toán toàn bộ các khoản tiền liên quan đến Cửa Hàng Thương Mại theo thỏa thuận trong Hợp Đồng cho Bên Bán không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán của Bên Bán;
to make all payments in respect of the Shophouse to the Seller in accordance with the Agreement irrespective of whether there is a payment notice from the Seller;

8.2.3 nhận bàn giao Cửa Hàng Thương Mại theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
to take delivery of the Shophouse in accordance with the Agreement;

8.2.4 kể từ Ngày Bàn Giao Thực Tế, kể cả khi Bên Mua chưa vào sử dụng Cửa Hàng Thương Mại, Bên Mua sẽ:
from the Actual Delivery Date, even when the Purchaser has not used the Shophouse, the Purchaser shall:

(i) chịu trách nhiệm thanh toán đầy đủ và đúng hạn cho Bên Bán hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý, Phí Quản Lý, và Quỹ Bảo Trì bổ sung, các khoản thanh toán và đóng góp khác (nếu có, liên quan đến Cửa Hàng Thương Mại) do Bên Bán hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý quyết định phù hợp với Hợp Đồng này và Nội Quy Tòa Nhà;
be responsible for paying to the Seller or the Management Enterprise the Management Charges, and additional Sinking Fund, other payments and contributions (if any, in respect of the Shophouse) as determined by the Seller or the Management Enterprise 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 cho 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 Mua;
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 Purchaser;

(iii) bảo đảm rằng Cửa Hàng Thương Mại sẽ được quản lý và bảo trì phù hợp với Pháp Luật Việt Nam và Nội Quy Tòa Nhà;

ensure that the Shophouse shall be managed and maintained in accordance with the Laws of Vietnam and the Building Regulations;

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

(v) Việc treo biển hiệu tại Cửa Hàng Thương Mại phải đăng ký với Bên Bán hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý để được hướng dẫn lắp đặt biển hiệu theo kích thước, mẫu mã và quy định chung của Bên Bán hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý tại sảnh Toà Nhà hoặc vị trí khác phù hợp theo quy định của Bên Bán hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý hoặc được Bên Bán/Doanh Nghiệp Quản Lý gửi thông báo bằng văn bản cho Bên Mua;
The Purchaser must register with the Seller or the Management Enterprise to be guided for the installation of signboard in accordance with the size, model and general regulations of the Seller or Management Enterprise at the lobby of the Building or in another suitable location according to provisions of the Seller or the Management Enterprise or by receiving a written notice from the Seller or Management Enterprise;

(vi) cam kết sử dụng Cửa Hàng Thương Mại đúng công năng thiết kế trong suốt quá trình sử dụng;
undertake to use the Shophouse in compliance with its functional design during the using period;

(vii) Trong trường hợp Bên Mua hoặc bên thứ ba được giao để trực tiếp sử dụng Cửa Hàng Thương Mại muốn cải tạo, nâng cấp, sửa chữa hoặc thay đổi bất kỳ một chi tiết nào liên quan đến kiến trúc, kết cấu của Cửa Hàng Thương Mại hoặc có tác động đến kết cấu công trình, ảnh hưởng đến các tiện ích chung của Toà Nhà, thì phải được sự chấp thuận trước bằng văn bản của Bên Bán trong Thời Hạn Bảo Hành hoặc của Doanh Nghiệp Quản Lý sau Thời Hạn Bảo Hành. Trường hợp vi phạm, Bên Mua phải bồi thường chi phí sửa chữa, khôi phục lại hiện trạng công trình ban đầu cho Bên Bán hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý theo quy định của Hợp Đồng này, Nội Quy Toà Nhà và Pháp Luật Việt Nam;
In case the Purchaser or the third party assigned to directly use the Shophouse wishes to renovate, upgrade, repair or change any details regarding the architecture, structure of the Shophouse or impact on the structural works and common utilities of the Building, the prior written approval must be obtained from the Seller in Warranty Period or from the

Management Enterprise after the Warranty Period. In case of default, the Purchaser shall compensate the fees to repair, recover the original situation of the construction for the Seller or the Management Enterprise in accordance with this Agreement, Building Regulations and the Laws of Vietnam.

(viii) tự chịu trách nhiệm bằng chi phí của mình hoàn tất việc thi công, hoàn thiện Cửa Hàng Thương Mại theo thiết kế đã được Bên Bán phê duyệt trong thời hạn [ba (03) tháng] kể từ Ngày Bàn Giao Thực Tế theo quy định tại Điều 4 của Hợp Đồng này. Nếu Bên Mua vi phạm thì Bên Bán được quyền áp dụng biện pháp xử lý theo quy định tại Điều 10.3 của Hợp Đồng này và yêu cầu Bên Mua phải bồi thường toàn bộ các thiệt hại phát sinh cho Bên Bán theo quy định của Pháp Luật Việt Nam; và
be self-responsible by its cost for the completion of the construction of the Shophouse in accordance with the designs approved by the Seller within [three (03) months] from the Actual Delivery Date as provided in Article 4 of this Agreement. In case of the Purchaser's default, the Seller is entitled to apply the remedies as prescribed in Article 10.3 of this Agreement and request the Purchaser to compensate all damages incurred to the Seller in accordance with the Laws of Vietnam; and

(ix) trong quá trình thi công và hoàn thiện Cửa Hàng Thương Mại, Bên Mua chỉ được phép ra vào khu vực Cửa Hàng Thương Mại được Bên Bán bàn giao và các khu vực liên quan được Bên Bán phê duyệt trước. Bên Mua phải trình danh sách nhân sự, đăng ký thời gian có mặt tại khu vực thi công và hoàn thiện với Bên Bán nhằm mục đích đảm bảo an ninh cho Toà Nhà. Sau khi Bên Mua hoàn tất công tác thi công và hoàn thiện Cửa Hàng Thương Mại, Bên Mua phải thông báo cho Bên Bán để Bên Bán xác nhận hoàn thành việc thi công.
During the construction and completion period for the Shophouse, the Purchaser shall be only entitled to enter the area of the Shophouse delivered by the Seller and other areas approved by the Seller. The Purchaser shall submit its list of personnel, register the time to appear at the construction work with the Seller for the purpose of ensuring the security of the Building. Upon the completion of the construction of the Shophouse, the Purchaser shall notify to the Seller so that the Seller can confirm the completion of construction.

8.2.5 tạo điều kiện thuận lợi cho Doanh Nghiệp Quản Lý trong việc bảo trì, quản lý và vận hành Cửa Hàng Thương Mại;
to create advantageous conditions for the Management Enterprise to maintain, operate and manage the Shophouse;

8.2.6 nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các điều khoản mà Bên Mua 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 Seller when breaching provisions in which the Purchaser has to pay penalty and/or compensate in accordance with the provisions of this Agreement or the decisions of State Authority;

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

8.2.8 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; và
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; and

8.2.9 cung cấp các tài liệu cần thiết để Bên Bán nộp đơn xin cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu dưới tên của Bên Mua khi Bên Bán gửi văn bản thông báo.
to provide necessary documents for the Seller to apply for Ownership Certificate under the name of the Purchaser when the Seller served a written notice.

8.2.10 trong trường hợp Bên Mua vi phạm các nghĩa vụ khi quản lý và sử dụng Cửa Hàng Thương Mại dẫn đến việc Bên Bán bị Cơ Quan Nhà Nước yêu cầu phải nộp bất kỳ khoản phạt, thuế, hoặc phí (nếu có) thì Bên Mua có trách nhiệm hoàn trả lại các khoản phạt, thuế, hoặc phí (nếu có) đó cho Bên Bán.
in the event the Purchaser breaches its obligations on using and mananging the Shophouse causing the Seller to pay to the State Authority any penalty amount, tax, or fee (if any) then the Purchaser is liable for refunding such penalty amount, tax, or fee (if any) to the Seller.

ĐIỀU 9. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN
ARTICLE 9. RIGHTS AND OBLIGATIONS OF THE SELLER

9.1 Bên Bán có các quyền sau:
The Seller shall have rights as follows:

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

9.1.2 yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Cửa Hàng Thương Mại vào Ngày Bàn Giao Dự Kiến theo Điều 4;
to require the Purchaser to take delivery of the Shophouse on the Proposed Delivery Date according to Article 4;

9.1.3 bảo lưu quyền sở hữu Cửa Hàng Thương Mại và từ chối bàn giao Cửa Hàng Thương Mại hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
to reserve the ownership with respect to the Shophouse and refuse to deliver the Shophouse or the original Ownership Certificate until the Purchaser has fulfilled all payment obligations in accordance with this Agreement;

9.1.4 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 Mua vi phạm các quy định của Pháp Luật Việt Nam về nhà ở và Nội Quy Tòa Nhà sau khi thông báo bằng văn bản cho Bên Mua 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 Purchaser violates provisions of the Laws of Vietnam on using residential housing and the Building Regulations after notifying in writing the Purchaser three (3) calendar days in advance;

9.1.5 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 equipment, Building construction materials and equipment of the same quality in accordance with the Laws of Vietnam on construction;

9.1.6 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;

9.1.7 đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo Điều 10 của Hợp Đồng này;
unilaterally to terminate the Agreement in accordance with Article 10 of this Agreement;

9.1.8 yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại khi vi phạm các điều khoản mà Bên Mua 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 Purchaser to pay penalty and compensate damages when breaching provisions in which the Purchaser has to pay penalty and compensate in accordance with the provisions of this Agreement including late payment interest or the decisions of State Authority;

DRAFT

9.1.9 được quyền kiểm tra việc thi công và hoàn thiện Cửa Hàng Thương Mại của Bên Mua. Trường hợp Bên Bán cho rằng việc thi công và hoàn thiện của Bên Mua không đúng với thiết kế đã được Bên Bán phê duyệt, gây ảnh hưởng đến Phần Sở Hữu Chung, phần sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác hoặc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán thì Bên Bán được quyền đề nghị Bên Mua ngưng thi công và hoàn thiện Cửa Hàng Thương Mại. Nếu Bên Mua vi phạm, Bên Bán được quyền áp dụng biện pháp xử lý theo quy định tại Điều 10.3 của Hợp Đồng này và yêu cầu Bên Mua phải bồi thường toàn bộ các thiệt hại phát sinh cho Bên Bán theo quy định của Pháp Luật Việt Nam; và
to be entitled to supervise the construction and completion of the Shophouse of the Purchaser. If the Seller opines that the construction and completion of the Purchaser is not in accordance with the design approved by the Seller affecting Common Areas, the private areas owned by the other owners, or the Private Area Owned by the Seller, the Seller is entitled to request the Purchaser to suspend the construction and completion of the Shophouse. In case of the Purchaser's default, the Seller is entitled to apply the remedies as prescribed in Article 10.3 of this Agreement and request the Purchaser to compensate all damages incurred to the Seller in accordance with the Laws of Vietnam; and

9.1.10 được quyền yêu cầu Bên Mua hoàn trả các khoản phạt, thuế, hoặc phí (nếu có) trong trường hợp Bên Mua vi phạm các nghĩa vụ khi quản lý và sử dụng Cửa Hàng Thương Mại dẫn đến việc Bên Bán bị Cơ Quan Nhà Nước yêu cầu phải nộp bất kỳ khoản phạt, thuế, hoặc phí (nếu có).
to be entitled to request the Purchaser to refund the penalty amount, tax, or fee (if any) in the event the Purchaser breaches its obligations on using and mananging the Shophouse causing the Seller to pay to the State Authority any penalty amount, tax, or fee (if any).

9.2 Bên Bán có các nghĩa vụ sau:
The Seller shall have obligations as follows:

9.2.1 cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Tòa Nhà và thiết kế Cửa Hàng Thương Mại đã được phê duyệt;
to provide the Purchaser with accurate information about approved detailed planning, design of the Building and the Shophouse;

9.2.2 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;

9.2.3 bàn giao Cửa Hàng Thương Mại theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này cùng với bản vẽ tầng nơi có Cửa Hàng Thương Mại và bản thiết kế kiến trúc liên quan đến Cửa Hàng Thương Mại;

DRAFT

to deliver the Shophouse in accordance with the terms of this Agreement together with the floor plan where the Shophouse is located and the architectural design related to the Shophouse;

9.2.4 bảo quản Cửa Hàng Thương Mại trong thời gian chưa bàn giao cho Bên Mua;
to maintain the Shophouse before delivering to the Purchaser;

9.2.5 tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu của các chủ sở hữu, người thuê và người sử dụng các căn hộ, các cửa hàng thương mại và các diện tích khác trong Tòa Nhà theo quy định của Pháp Luật Việt Nam 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 owners, lessees and users of apartments, shophouses and other areas in the Building in accordance with the Laws of Vietnam to establish the Management Committee; perform the responsibilities of the Management Committee in case the Management Committee has not been established

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

9.2.7 hỗ trợ Bên Mua tiến hành các Thủ Tục Đăng Ký Quyền Sở Hữu để xin cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu đại diện và thay mặt cho Bên Mua trong thời gian sớm nhất có thể sau Ngày Bàn Giao Thực Tế, trừ trường hợp Bên Mua tự thực hiện thủ tục này;
to assist the Purchaser to carry out the Registration Procedures to obtain the Ownership Certificate for and on behalf of the Purchaser within the soonest possible period from the Actual Delivery Date, except when the Purchaser does this itself;

9.2.8 hỗ trợ Bên Mua thực hiện các thủ tục thế chấp Cửa Hàng Thương Mại đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua;
to assist the Purchaser to carry out the mortgage procedures of the purchased Shophouse at a credit institution if requested by the Purchaser;

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

9.2.10 nộp Quỹ Bảo Trì theo quy định của Pháp Luật Việt Nam đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán và chuyển toàn bộ Quỹ Bảo Trì thu được của Bên Mua 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 Seller and transfer all Sinking Fund collected from the Purchaser to the bank account and assign to the Management Committee;

9.2.11 hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua 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 Purchaser to sign the services contract with water, sewerage, telecommunication and cable television supplier; and

9.2.12 nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Cửa Hàng Thương Mại theo quy định của Pháp Luật Việt Nam.
to pay the land use fee and other fees, charges related to the sale of the Shophouse in accordance with the Laws of Vietnam.

ĐIỀU 10. VI PHẠM CỦA BÊN MUA
ARTICLE 10. THE PURCHASER'S DEFAULT

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

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

10.2 nếu Bên Mua không thanh toán hoặc thanh toán không đủ Giá Bán Căn Hộ hoặc bất kỳ khoản phải trả nào khác cho Bên Bán theo Hợp Đồng này vào ngày đến hạn, thì Bên Mua phải thanh toán tiền lãi cho số tiền quá hạn tính trên Lãi Phạt (với điều kiện là tổng số tiền lãi phạt Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán sẽ không vượt quá 4% (bốn phần trăm) của Giá Bán Căn Hộ từ ngày thứ mười lăm (15) kể từ ngày đến hạn cho đến ngày Bên Bán nhận được số tiền quá hạn.
if the Purchaser fails to pay or fully pay the Apartment Sale Price or any other amount payable to the Seller under this Agreement on its due date, the Purchaser shall pay interest on the overdue amount calculated at the Penalty Rate (provided that the total amount of the default interest payable by the Purchaser to the Seller shall not exceed 4% (four percent) of the Apartment Sale Price) from the fifteenth (15th) date from the due date until the date of receipt by the Seller of the overdue amount.

10.3 nếu Bên Mua 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 Mua 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 8.2 mà không khắc phục vi phạm đó trong vòng ba mươi (30) ngày dương lịch kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán, thì Bên Bán sẽ được quyền chấm dứt Hợp Đồng này bằng văn bản thông báo cho Bên Mua và bán, cho thuê hoặc định đoạt Cửa Hàng Thương Mại như thể Hợp Đồng này chưa được ký kết mà không chịu bất kỳ trách nhiệm nào về phía Bên Bán, đồng thời Bên Mua đồng ý rằng khi chấm dứt:
if the Purchaser 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 instalments 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 8.2 without remedying such breach within thirty (30) calendar days from the date receipt of notice from the Seller, the Seller shall be entitled to terminate this Agreement by a written notice to the Purchaser and sell, lease or dispose the Shophouse as if this Agreement has not been entered into without any liability on the part of the Seller, and the Purchaser agrees that upon such termination:

10.3.1 Trong vòng ba mươi (30) ngày dương lịch kể từ ngày Bên Bán gửi văn bản thông báo về việc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng cho Bên Mua, Bên Bán sẽ hoàn trả khoản tiền mà Bên Mua 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 Bán Thuần Cửa Hàng Thương Mại;
Within thirty (30) calendar days from the date on which the Seller serves the written notice on unilateral termination of the Agreement to the Purchaser, the Seller shall return the paid amount made by the Purchaser 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 Shophouse Sale Price;

10.3.2 Bên Bán có quyền yêu cầu Bên Mua ra khỏi Cửa Hàng Thương Mại và lấy lại Cửa Hàng Thương Mại bằng các biện pháp được pháp luật cho phép nếu Bên Mua không tự nguyện trả lại Cửa Hàng Thương Mại sau ba mươi (30) ngày dương lịch kể từ khi Bên Bán có thông báo chính thức về việc hoàn trả Cửa Hàng Thương Mại và thông báo về thời gian thu hồi Cửa Hàng Thương Mại. Trong trường hợp này, Bên Bán 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 Mua phát sinh do Bên Bán lấy lại Cửa Hàng Thương Mại như đã đề cập ở trên; và
The Seller may evict the Purchaser from, and repossess the Shophouse by any legal method if the Purchaser does not voluntarily return the Shophouse after thirty (30) calendar days from the official notice of the Seller regarding the return of the Shophouse and the time to take back the Shophouse. In this case, the Seller shall not be liable or responsible for any loss of or damage to the Purchaser's fixtures, furnishings, equipment and other properties caused arising from the Seller's re-entry and repossession as aforesaid; and

10.3.3 Bên Bán có quyền bán Cửa Hàng Thương Mại cho khách hàng khác mà không cần sự đồng ý của Bên Mua;
The Seller shall have the rights to sell the Shophouse to other customer without any Purchaser's consent;

với điều kiện là quy định của Điều này sẽ không áp dụng trong trường hợp Bên Mua 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 Doanh Nghiệp Quản Lý yêu cầu theo các quy định của Nội Quy Tòa Nhà.
provided that the provision of this Article shall not apply in the event that the Purchaser 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 Enterprise which shall be subject to the regulations of the Building Regulations.

ĐIỀU 11. VI PHẠM CỦA BÊN BÁN
ARTICLE 11. THE SELLER'S DEFAUL

Ngoại trừ trường hợp xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng được quy định khác trong Hợp Đồng này, nếu Bên Mua đã thanh toán Giá Bán Cửa Hàng Thương Mại theo tiến độ thanh toán trong Hợp Đồng này nhưng Bên Bán vẫn chưa bàn giao Cửa Hàng Thương Mại cho Bên Mua vào hoặc trước Ngày Bàn Giao Muộn Nhất, Bên Bán và Bên Mua sẽ đàm phán về việc chấm dứt hoặc tiếp tục Hợp Đồng này trong vòng hai (2) tháng kể từ Ngày Bàn Giao Muộn Nhất theo thoả thuận tại Điều 4 Hợp Đồng này ("**Thời Hạn Đàm Phán**") như sau:
*Save for the occurrence of the Force Majeure Event which is, otherwise, provided in this Agreement, if the Purchaser has paid the Shophouse Sale Price in accordance with payment schedule under this Agreement but the Seller has not delivered the Shophouse on or prior to the Latest Delivery Date, the Seller and Purchaser shall discuss on the termination or continuation of the Agreement within two (2) months from the Latest Delivery Date agreed in accordance with Article 4 of this Agreement ("**Negotiation Period**") as follows:*

11.1 Nếu Các Bên đồng ý điều chỉnh ngày bàn giao sau Ngày Bàn Giao Muộn Nhất và tiếp tục Hợp Đồng này, Các Bên sẽ ký một thỏa thuận về ngày bàn giao mới ("**Thỏa Thuận Gia Hạn Ngày Bàn Giao**"). Trong trường hợp này, Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm theo Lãi Phạt trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán và được tính từ Ngày Bàn Giao Muộn Nhất đến Ngày Bàn Giao Thực Tế với điều kiện luôn luôn là tổng số tiền Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua cho việc bàn giao chậm này sẽ không vượt quá 4% (bốn phần trăm) của Giá Bán Cửa Hàng Thương Mại; hoặc
*If the Parties agree to adjust the delivery date to be after the Latest Delivery Date and continue this Agreement, the Parties will sign an agreement on the new delivery date ("**Delivery Date Extension Agreement**"). In this event, the Seller shall pay to the Purchaser a penalty amount equivalent to interest at the Penalty Rate on the total payments made by the Purchaser to the Seller calculated from the Latest Delivery Date until the Actual Delivery Date provided always that the total amount payable by the Seller to the Purchaser for this matter shall not exceed 4% (four percent) of the Shophouse Sale Price; or*

11.2 Nếu (a) Bên Mua không đồng ý điều chỉnh ngày bàn giao sau Ngày Bàn Giao Muộn Nhất và yêu cầu chấm dứt Hợp Đồng này bằng một thông báo bằng văn bản gửi cho Bên Bán ("**Thông Báo Chấm Dứt**"); hoặc (b) Bên Mua và Bên Bán không thể ký Thỏa Thuận Gia Hạn Ngày Bàn Giao trong Thời Hạn Đàm Phán, thì Hợp Đồng này sẽ chấm dứt vào ngày Bên Bán nhận được Thông Báo Chấm Dứt từ Bên Mua hoặc ngày hết hạn của Thời Hạn Đàm Phán (trừ khi được thỏa thuận khác bởi Các Bên) tùy thời điểm nào sớm hơn ("**Ngày Chấm Dứt**"). Trong trường hợp này, trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ Ngày Chấm Dứt, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán và bồi thường cho Bên Mua một khoản phạt là 20% (hai mươi phần trăm) của Giá Bán Thuần Cửa Hàng Thương Mại. Để tránh nhầm lẫn, số tiền 20% (hai mươi phần trăm) của Giá Bán Thuần Cửa Hàng Thương Mại này sẽ bao gồm toàn bộ lãi suất mà Bên Bán phải trả cho Bên Mua theo Hợp Đồng này đến ngày đến hạn của khoản thanh toán này. Nếu Bên Bán đã trả bất kỳ khoản lãi nào cho Bên Mua trước ngày đến hạn như đã đề cập, thì khoản lãi đó sẽ được khấu trừ khi tính toán khoản tiền mà Bên Bán phải trả cho Bên Mua theo điều này để bảo đảm tổng số tiền tối đa mà Bên Bán phải trả cho Bên Mua đến khi chấm dứt Hợp Đồng này sẽ không nhiều hơn 20% (hai mươi phần trăm) của Giá Bán Thuần Cửa Hàng Thương Mại. Thuế GTGT sẽ không được hoàn trả cho Bên Mua trong trường hợp này.

*If (a) the Purchaser does not agree to adjust the delivery date to be after the Latest Delivery Date and request to terminate the Agreement by a written notice to the Seller ("**Termination Notice**"); or (b) the Purchaser and Seller cannot execute the Delivery Date Extension Agreement within the Negotiation Period, then this Agreement shall be terminated on whichever is earlier of the date the Seller receives the Termination Notice from the Purchaser or the expiration of the Negotiation Period (unless it is otherwise mutually agreed by the Parties) ("**Termination Date**"). In this case, within thirty (30) days from the Termination Date, the Seller shall refund all amounts paid by the Purchaser and compensate the Purchaser a penalty amount of 20% (twenty percent) of the Net Shophouse Sale Price. For avoidance of any doubt, this 20% (twenty percent) of the Net Shophouse Sale Price shall include all interest payable by the Seller to the Purchaser under this Agreement until the due date of this payment. If the Seller has paid any interest amount to the Purchaser prior to the said due date, this interest amount will be deducted in the calculation of the amount payable by the Seller to the Purchaser under this clause to ensure that the maximum amount payable by the Seller to the Purchaser until the termination of this Agreement shall not be higher than of 20% (twenty percent) of the Net Shophouse Sale Price. The VAT amount will not be refunded to the Purchaser in this event.*

ĐIỀU 12. CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ
ARTICLE 12. ASSIGNMENT OF RIGHTS AND OBLIGATIONS

12.1 Nếu Bên Mua mong muốn thế chấp Cửa Hàng Thương Mại tại một tổ chức tín dụng đang hoạt động ở Việt Nam trước khi Bên Mua có được giấy chứng nhận, Bên Mua sẽ gửi một thông báo trước cho Bên Bán để Bên Bán cùng với Bên Mua thực hiện các thủ tục cần thiết theo yêu cầu của ngân hàng.

If the Purchaser is in desire to mortgage the Shophouse with an operating credit institute in Vietnam before the Purchaser be granted the certificate, the Purchaser shall send a prior notice to the Seller so that the Seller together with the Purchaser can implement necessary procedures as required by the bank.

12.2 Bên Mua có quyền tiến hành các giao dịch như là chuyển nhượng, thế chấp,cho thuê, tặng cho và các giao dịch khác theo quy định của Pháp Luật Việt Nam sau khi được cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu.
The Purchaser is entitled to carry out transactions such as assignment, mortgage, lease, giving and other transactions in accordance with provisions of the Laws of Vietnam after the issuance of the Ownership Certificate.

12.3 Trước khi nộp đơn xin cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu:
Before submission of the application for the Ownership Certificate:

12.3.1 Bên Mua có quyền chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này cho một bên khác nếu đáp ứng tất cả các điều kiện sau:
The Purchaser 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 Mua đã hoàn tất mọi nghĩa vụ đến hạn và thanh toán tất cả các đợt thanh toán của Giá Bán Cửa Hàng Thương Mại, 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 Purchaser has fulfilled all the due obligations and paid all installments of the Shophouse Sale Price, 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 mua và sở hữu công trình xây dựng (bao gồm Cửa Hàng Thương Mại) tại Việt Nam phù hợp với Pháp Luật Việt Nam;
the assignee is eligible to buy and own constructions (including the Shophouse) in Vietnam in accordance with the Laws of Vietnam;

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

(iv) Bên Mua đã bồi hoàn cho Bên Bán chi phí hoặc phí tổn hành chính liên quan đến việc chuyển nhượng;
the Purchaser has reimbursed the Seller 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 Bán và Bên Mua theo quy định tại Hợp Đồng này; và

DRAFT

the assignment is in compliance with the Laws of Vietnam and must undertake to observe the agreements of the Seller and Purchaser as stipulated in this Agreement; and

(vi) Cửa Hàng Thương Mại 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 Mua chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba.
the Shophouse 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 Purchaser to assign the Agreement to the third party.

12.3.2 Bên Mua có thể tiến hành các giao dịch khác liên quan đến công trình xây dựng (thế chấp, tặng cho các quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng này) nhưng giao dịch đó phải được Bên Bán chấp thuận trước bằng văn bản và phải tuân theo Pháp Luật Việt Nam.
The Purchaser may carry out other transactions relating to the construction (mortgage, giving its rights and obligations under the Agreement) but that transaction must be approved in writing in advance by the Seller and must be in accordance with the Laws of Vietnam.

12.4 Trong cả hai trường hợp theo Điều 12.1 và Điều 12.2 ở trên, bên nhận chuyển nhượng Cửa Hàng Thương Mại được hưởng các quyền và lợi ích, và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo quy định trong Hợp Đồng này và Nội Quy Tòa Nhà.
In both cases set out in Article 12.1 and Article 12.2 above, the assignee of the Shophouse enjoys rights and interests, and must carry out obligations of the Purchaser provided in this Agreement and the Building Regulations.

12.5 Bên Bán 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 Mua hoặc bất kỳ người nào khác. Trong trường hợp Bên Bán chuyển nhượng bất kỳ nghĩa vụ của Bên Bán theo Hợp Đồng này cho một bên thứ ba và thông báo cho Bên Mua, thì Bên Mua được xem là, khi Bên Bán thông báo cho Bên Mua, đã chấp nhận việc thực hiện các nghĩa vụ của bên thứ ba đó và giải phóng Bên Bán khỏi bất kỳ trách nhiệm nào liên quan đến Hợp Đồng này kể từ ngày thông báo.
The Seller 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 Purchaser or any other person. In the event the Seller assigns any obligations of the Seller under this Agreement to a third party and notifies the Purchaser, then the Purchaser is deemed, upon notification by the Seller to the Purchaser, to have accepted performance of such obligations by that third party and discharged the Seller from any further liability with respect to this Agreement as of the date of such notification.

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

13.1 Bên Bán và Bên Mua 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 Seller nor the Purchaser 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. Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của Các Bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng. Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình sau khi Sự Kiện Bất Khả Kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại Điều 13.4 của Hợp Đồng.
*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. The implementation of the obligations by the Parties under this Agreement shall be suspended during Force Majeure Event. The Parties shall continue to perform their obligations after the termination of the Force Majeure Event, unless otherwise specified in Article 13.4 of the Agreement.*

13.3 Bất kể các quy định khác của Hợp Đồng này, nếu và trong phạm vi mà Bên Bán tạm hoãn việc bàn giao Cửa Hàng Thương Mại do kết quả của Sự Kiện Bất Khả Kháng thì Bên Bán có quyền gia hạn ngày bàn giao thêm một khoảng thời gian hợp lý ít nhất bằng với khoảng thời gian bị gián đoạn do Sự Kiện Bất Khả Kháng.
Nothwithstanding other provisions of this Agreement, if and to the extent that the Seller suffers a delay of handover of the Shophouse as a result of the Force Majeure Event then it shall be entitled to an extension of handover for a reasonable period of time which is at least equal to the period of interruption caused by an Force Majeure Event.

13.4 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. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG
ARTICLE 14. TERMINATION

14.1 Hợp Đồng này sẽ được chấm dứt trong các trường hợp sau:
This Agreement shall terminate in the following cases:

DRAFT

14.1.1 Các Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, Các Bên sẽ thỏa thuận cụ thể điều kiện và thời hạn chấm dứt.
The Parties agree to terminate the Agreement in writing. In this case, the Parties will agree specifically the conditions and time of termination.

14.1.2 Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp Đồng do Bên Mua vi phạm Hợp Đồng như thỏa thuận tại Điều 10.3. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng trong trường hợp này sẽ được thực hiện theo Điều 10.3.
The Seller unilaterally terminates the Agreement due to the Purchaser's breach of the Agreement as agreed in Article 10.3. The settlement of the termination consequences in this case shall be subject to Article 10.3.

14.1.3 Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng do Bên Bán vi phạm Hợp Đồng như thỏa thuận tại Điều 11.2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng trong trường hợp này sẽ được thực hiện theo Điều 11.2.
The Purchaser unilaterally terminates the Agreement due to the Seller's breaches of the Agreement as agreed in Article 11.2. The settlement of the termination consequences in this case shall be subject to Article 11.2.

14.1.4 Trường hợp khác theo quy định trong Hợp Đồng này. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng trong trường hợp đó sẽ tuân theo quy định cụ thể 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.

14.2 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.

14.3 Thông báo chấm dứt theo Điều này phải bằng văn bản và gửi theo Điều 16 của Hợp Đồng này.
The notice of termination under this Article shall be made in writing and served in accordance with Article 16 of this Agreement.

ĐIỀU 15. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN
ARTICLE 15. PARTIES' UNDERTAKINGS

15.1 Bên Bán cam kết:
The Seller undertakes:

15.1.1 Cửa Hàng Thương Mại thuộc sở hữu Bên Bán 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 Shophouse belongs to the Seller and has not been sold to others as well as not subject to prohibited transaction under the Laws of Vietnam.

15.1.2 Cửa Hàng Thương Mại được xây dựng và chất lượng của Tòa Nhà, Cửa Hàng Thương Mại 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 Mua và đúng chất lượng và vật liệu theo thoả thuận trong Hợp Đồng này.
The Shophouse is constructed and that the quality of the Building, the Shophouse 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 Purchaser and the quality and materials as agreed in this Agreement.

15.1.3 Tiến Độ Xây Dựng: Các Bên đồng ý rằng Cửa Hàng Thương Mại sẽ do Bên Bán xây dựng tuân theo tiến độ xây dựng:
Construction Schedule: The Parties agree that the Shophouse shall be constructed by the Seller in accordance with the following construction schedule:

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

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

(c) Giai đoạn ba: Bàn giao vào ngày [*]
Third stage: Handover on [*]

Bên Bán 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 Mua 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 Seller shall construct technical infrastructures and social infrastructures for serving the residential living demands in the apartment building to the Purchaser 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.

15.1.4 Bên Bán sẽ bàn giao nhà, công trình xây dựng cho Bên Mua vào ngày hoàn thành việc xây dựng Cửa Hàng Thương Mại, 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 để vận hành Cửa Hàng Thương Mại; cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; bảo đảm sự liên kết với hệ thống cơ sở hạ tầng chung trong khu vực; nếu bàn giao các công trình xây dựng thô, thì Bên Bán phải hoàn thành phần bên ngoài của Cửa Hàng Thương Mại đó.
The Seller shall handover house, construction work to the Purchaser upon completion of the construction of the Shophouse, 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, electricity for operating the Shophouse; water supply, sewage water; serving living demand of the Purchaser; ensure the connection with the region's common infrastructure system; if handing over rough construction works, the Seller shall complete the outer part of such Shophouse.

15.2 Bên Mua cam kết:
The Purchaser undertakes that:

15.2.1 Bên Mua đã tìm hiểu và xem xét cẩn thận thông tin về Cửa Hàng Thương Mại.
The Purchaser has studied and reviewed carefully the information of the Shophouse.

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

15.2.3 Số tiền mua Cửa Hàng Thương Mại theo Hợp Đồng này là hợp pháp và không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua bán Cửa Hàng Thương Mại này thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với Các Bên.
The monies used to buy the Shophouse under this Agreement are legal and without conflict with a third party. The Seller shall not be liable for any dispute relating to payments made by the Purchaser to the Seller under this Agreement. In case of dispute relating to the payments, this Agreement is still valid to the Parties.

15.3 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.

15.4 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.

15.5 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 16. THÔNG BÁO VÀ THƯ TỪ GIAO DỊCH
ARTICLE 16. NOTICES AND CORRESPONDENCE

16.1 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 Bán: CÔNG TY TNHH TRƯỚC SÔNG TML (VIỆT NAM)
To the Seller: RIVERFRONT TML (VIETNAM) COMPANY LIMITED

Địa chỉ *Contact address*	:	Phòng 501, Tầng 5, Mapletree Business Centre, 1060 Nguyễn Văn Linh, Phường Tân Phong, Quận 7, TPHCM. *Unit 501, Level 5, Mapletree Business Centre, 1060 Nguyen Van Linh, Tan Phong Ward, Distict 7, HCMC.*
Điện thoại/ Tel	:	+84(0) 28 6299 8288
Fax	:	+84(0) 28 6299 8299
Email	:	sales.vn@mapletree.com.sg
Người nhận *For the attention of*	:	Ông LEE SENG CHEE *Mr. LEE SENG CHEE*
Chức danh *Title*	:	Tổng Giám Đốc *General Director*

Gửi cho Bên Mua: [*]
To the Purchaser: [*]

DRAFT

Họ tên : [*]
Full name

Địa chỉ : [*]
Address

Điện thoại/*Tel* : [*]

Email : [*]

Fax : [*]

Người nhận : [*]
For the attention of

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

16.2 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 17. BẢO HÀNH
ARTICLE 17. WARRANTY

17.1 Bên Bán sẽ bảo hành Cửa Hàng Thương Mại như sau:
The Seller shall provide warranty to the Shophouse as follows:

17.1.1 đối với các khuyết điểm hoặc thiệt hại liên quan đến cấu trúc Cửa Hàng Thương Mại, 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 Cửa Hàng Thương Mại 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 Shophouse, the Warranty Period shall be the shorter period of: (i) 60 months from the day on which the construction of the building containing the Shophouse is completed and brought into use and (ii) the minimum warranty period prescribed by the Laws of Vietnam from time to time;

17.1.2 đối với các khuyết điểm hoặc thiệt hại liên quan đến các hạng mục khác ngoài cấu trúc Cửa Hàng Thương Mại, Thời Hạn Bảo Hành sẽ là khoảng thời hạn ngắn hơn của: (i) 12 tháng kể từ ngày bàn giao Cửa Hàng Thương Mại cho Bên Mua 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 Shophouse, the Warranty Period shall be the shorter period of: (i) 12 months from the day of handing over the Shophouse to the Purchaser and (ii) the minimum warranty period prescribed by the Laws of Vietnam from time to time; and

17.1.3 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 Cửa Hàng Thương Mại bởi Bên Bán 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 Shophouse by the Seller 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 Bán 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 Cửa Hàng Thương Mại mà không cần sự đồng ý của Bên Mua.

The Seller 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 Shophouse without the need of obtaining the Purchaser's consent.

17.2 Nội dung bảo hành bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của Cửa Hàng Thương Mại (dầm, cột, trần sàn, mái, tường, lát, trát), thiết bị gắn liền với Cửa Hàng Thương Mại 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 Cửa Hàng Thương Mại được liệt kê trong danh sách vật tư tại Phụ Lục 1 đính kèm Hợp Đồng này, thì Bên Bán chỉ thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối.

Warranty content includes: repair, fix damage of the main structure of the Shophouse (beams, columns, floor ceiling, roof, wall, paving, plastering), equipment associated to the Shophouse 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 Shophouse listed in materials list attached at

Schedule 1 to this Agreement, the Seller shall only provide a warranty as prescribed by the manufacturer or distributor.

Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành Cửa Hàng Thương Mại 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 Bán hoặc bên được ủy quyền của Bên Bán thực hiện.
The Seller shall be liable to carry out the warranty to the Shophouse 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 Seller or its authorised person.

17.3 Bên Bán không thực hiện bảo hành Cửa Hàng Thương Mại trong các trường hợp sau đây:
The Seller shall not carry out the warranty to the Shophouse in the following cases:

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

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

17.3.3 Trường hợp hư hỏng hoặc khiếm khuyết do trộm cắp hay cải tạo, sơ suất hoặc sử dụng không đúng mục đích bởi Bên Mua, hoặc bất kỳ người sử dụng Cửa Hàng Thương Mại nào hoặc bên thứ ba;
The above damage or defect caused by theft or renovation, negligence or misuse by the Purchaser, or any user of the Shophouse or third party;

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

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

17.3.6 Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 17.2, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Cửa Hàng Thương Mại do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán.
The events do not belong the warranty content as agreed in Article 17.2, including equipment, parts associated to the Shophouse which the Purchaser installs or repairs itself without consent of the Seller.

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

DRAFT

17.5 Sau Thời Hạn Bảo Hành, việc sửa chữa các hư hỏng của Cửa Hàng Thương Mại thuộc trách nhiệm của Bên Mua. 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 Shophouse shall be the Purchaser's responsibility. The warranty of the Common Areas is carried out under provisions of the Laws of Vietnam on residential housing.

ĐIỀU 18. LUẬT ĐIỀU CHỈNH VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP
ARTICLE 18. GOVERNING LAW AND DISPUTE RESOLUTION

18.1 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.

18.2 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 19. BẢO MẬT
ARTICLE 19. 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.

ĐIỀU 20. CÁC ĐIỀU KHOẢN KHÁC
ARTICLE 20. MISCELLANEOUS

20.1 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;

20.2 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 Mua kể từ tháng thứ 7 và/hoặc bất kỳ khoản thanh toán bổ sung nào cho Quỹ Bảo Trì hoặc theo quy định tại Điều 12.
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 Purchaser's payment obligations of the Management Charges as from the 7th month and/or any additional payment of the Sinking Fund or according to Article 12.

ĐIỀU 21. KÝ KẾT
ARTICLE 21. EXECUTION

Hợp Đồng này được lập thành 4 (bốn) bản gốc song ngữ bằng tiếng Việt và tiếng Anh, có giá trị như nhau. Bên Bán giữ 3 (ba) bản gốc và Bên Mua giữ 1 (một) bản gốc. Trong trường hợp có sự khác biệt 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 and English, with equal validity. The Seller shall retain 3 (three) originals and the Purchaser 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 Bán
For and on behalf of the Seller
CÔNG TY TNHH TRƯỚC SÔNG TML (VIỆT NAM)
RIVERFRONT TML (VIETNAM) COMPANY LIMITED

_____
Họ tên: LEE SENG CHEE
Name: LEE SENG CHEE
Chức danh: Tổng Giám Đốc
Title: *General Director*

Thay mặt và đại diện cho Bên Mua
For and on behalf of the Purchaser
[*]
[*]

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

DRAFT

PHỤ LỤC 1. CỬA HÀNG THƯƠNG MẠI
SCHEDULE 1. THE SHOPHOUSE

PHẦN A: CHI TIẾT CỦA CỬA HÀNG THƯƠNG MẠI VÀ TÒA NHÀ
PART A: PARTICULARS OF THE SHOPHOUSE AND THE BUILDING

1. Chi tiết của Cửa Hàng Thương Mại như sau:
   The Particular of the Shophouse are as follows:

1.	Thông Tin Cửa Hàng Thương Mại: *Shophouse Information:*	Tòa Nhà: [*] *Building: [*]* Loại Cửa Hàng Thương Mại: [*] *Type of Shophouse: [*]* Tầng: [*] *Floor: [*]* Phòng Số: [*] *Unit Number: [*]* Diện Tích Bán Cửa Hàng Thương Mại: [*] *Shophouse Saleable Area: [*]* Diện Tích Sàn Xây Dựng Cửa Hàng Thương Mại: [*] *Shophouse Gross Floor Area: [*]*
2.	Mục Đích *Purpose*	Chỉ sử dụng cho mục đích thực hiện các hoạt động kinh doanh thương mại được phép *For the sole purpose of trading permitted business activities only.*
3.	Năm hoàn thành *The year of completion*	2020
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 Cửa Hàng Thương Mại *Plan drawing of the floor containing the Shophouse* - Bản vẽ quy hoạch của Cửa Hàng Thương Mại

DRAFT

		Plan drawing of the Shophouse
3.	Thông tin về đất để xây dựng Tòa Nhà *Information of the land to construct the Building*	Thửa đất số: 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214 và 124 *Lot No.: 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214 và 124* Tờ bản đồ số: 19 cấp bởi Bộ Địa Chính phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, TP. HCM *Map paper No.: 19 issued by Cadastral Department of Thanh My Loi ward, district 2, Ho Chi Minh city* Diện tích đất sử dụng chung: 0 m^2 *Land area for common use: 0 sqm*

2. Các chi tiết chính của đất dùng để xây dựng Tòa Nhà theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX134384 ngày 06 tháng 11 năm 2014 cấp bởi Sở Tài Nguyên và Môi Trường thành phố Hồ Chí Minh như sau:
The main particulars of the land for building the Building under land use right certificate No. BX134384 dated 06 November 2014 issued by Department of Natural Resources and Environment of Ho Chi Minh City are as follows:

1.	Thửa đất số: *Land Lot No.:*	204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214 và 124 *204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214 and 124*
2.	Tờ bản đồ số: *Map No.:*	19 cấp bởi Bộ Địa Chính phường Thạnh Mỹ Lợi, quận 2, TP. HCM *19 issued by Cadastral Department of Thanh My Loi ward, District 2, Ho Chi Minh city*
3.	Diện tích đất: *Land area:*	16.683,8 m^2 *16.683,8 sqm*
4.	Diện tích sử dụng: *Using area:*	16.683,8 m^2 *16.683,8 sqm*
5.	Hình thức sử dụng: *Using form:*	Sử dụng riêng *Private use*
6.	Mục đích sử dụng: *Using purpose:*	Đất ở (xây dựng chung cư): 8.368,5 m^2 Đất công trình công cộng: 8.315,3 m^2 *Residential land (for apartment development):* 8,368.5 sqm *Land for greenery and internal traffic: 8,315.3 sqm*

DRAFT

7.	Thời hạn sử dụng: *Using period:*	Giao đất 50 năm kể từ ngày 27 tháng 09 năm 2013 *50-year land allocation starting from 27 September 2013*

3. Quyết định số 216/GPXD ngày 20 tháng 10 năm 2017 và 93/GPXD ngày 16 tháng 5 năm 2018 của Sở Xây Dựng chấp thuận việc đầu tư và xây dựng của dự án.
   Decision No. 216/GPXD dated 20 October 2017 and 93/GPXD dated 16 May 2018 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 CỬA HÀNG THƯƠNG MẠI (hoặc các mục tương tự với các thông số kỹ thuật tương đương)

PART B: LIST OF MATERIALS INSIDE AND OUTSIDE OF THE SHOPHOUSE (or similar items with equivalent specifications)

STT. *No.*	**Mục** *Item*	**Mô tả** *Description*	**Tiêu chuẩn hoặc vật liệu** *Standard or made from*
1	**Cửa** *Doors*		
	[*]	[*]	[*]
2	**Khoá Cửa Chính** *Main Door Lock*		
	[*]	[*]	[*]
3	**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 phạm vi sở hữu riêng của Bên Bán, Bên Mua và các chủ sở hữu khác;
Sections other than the privately owned areas of the Seller, the Purchaser and other owners;

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 Bán; 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 Mua có thể mua hoặc thuê phần diện tích dùng đỗ xe hơi của các chủ sở hữu; trong trường hợp Bên Mua không mua hoặc không thuê phần diện tích này, thì phần diện tích đó sẽ do Bên Bán quản lý và Bên Bán có thể không tính các chi phí xây dựng bãi đỗ xe vào giá bán hoặc giá thuê kiêm giá mua.
   The remaining area of the Building except for the areas and technical equipment which belong to the private ownership of the Seller; 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 Purchaser may purchase or rent the area used for cars of the owners; in case if the Purchaser does not purchase or rent such area, it shall be under management of the Seller and the Seller may not include the expenditures on the parking lot construction in the sale price or lease cum purchase price.

   (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 Cửa Hàng Thương Mại, 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, vật dẫn sét, chữa cháy và những thành phần khác không thuộc sở hữu riêng của Bên Mua;
Space and systems of force-bearing structures, technical equipment for common use in the Building including frames, columns, force-bearing walls, surrounding walls, Shophouse partition walls, floors, roofs, terraces, corridors, stairways, elevators, emergency exits, garbage chute, technical boxes, systems 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 Purchaser;

(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 Bán 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 Seller 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 BÁN
PART D: THE PRIVATE AREA OWNED BY THE SELLER

[*]

DRAFT

PHỤ LỤC 2. GIÁ BÁN CỬA HÀNG THƯƠNG MẠI VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN
SCHEDULE 2. SHOPHOUSE SALE PRICE AND PAYMENT TERMS

1. Giá Bán Cửa Hàng Thương Mại là [*] VNĐ (*Bằng chữ: [*] Đồng Việt Nam*) được tính theo công thức sau:
   The Shophouse Sale Price is VND [*] (In words: [*] Vietnam dong) which is calculated as per the following formula:

   Giá Bán Cửa Hàng Thương Mại = Đơn Giá x Diện Tích Bán Cửa Hàng Thương Mại
   Shophouse Sale Price = Unit Price x Shophouse Saleable Area

   Đơn Giá = Giá Bán Cửa Hàng Thương Mại / Diện Tích Bán Cửa Hàng Thương Mại
   Unit Price = Shophouse Sale Price / Shophouse Saleable Area

   Giá Bán Cửa Hàng Thương Mại sẽ bao gồm tiền sử dụng đất, Thuế GTGT và Quỹ Bảo Trì trong đó:
   Shophouse Sale Price shall include land use fee, VAT and Sinking Fund in which:

   (a) Giá Bán Thuần Cửa Hàng Thương Mại: [*] VNĐ (*Bằng chữ: [*] Đồng Việt Nam*);
   Net Shophouse Sale Price : VND [*] (In words: [*] Vietnam dong);

   (b) Quỹ Bảo Trì (bằng 2% Giá Bán Thuần Cửa Hàng Thương Mại): [*] VNĐ (*Bằng chữ: [*] Đồng Việt Nam*)
   Sinking Fund (equal to 2% of the Net Shophouse Sale Price): VND [*] (In words: [*] Vietnam dong)

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

2. Giá Bán Cửa Hàng Thương Mại sẽ được thanh toán theo tiến độ thanh toán sau:
   The Shophouse Sale Price shall be paid in accordance with the following payment schedule:

Đợt thanh toán ***Instalment***	**% trên Giá Bán Thuần Cửa Hàng Thương Mại** ***% of the Net Shophouse Sale Price***	**Giá Bán Cửa Hàng Thương Mại (VNĐ)** ***Shophouse Sale Price Amount (VND)***	**Thuế Giá Trị Gia Tăng (VNĐ)** ***Value Added Tax (VND)***	**Quỹ Bảo Trì (VNĐ)** ***Sinking Fund (VND)***	**Tổng (VNĐ)** ***Total (VND)***	**Ngày Đến Hạn** ***Due Date***
1.	20%	[*]	(cộng Thuế GTGT) *(plus VAT)*	0%	[*]	Trước ngày Bên Mua ký kết Hợp Đồng này *Before signing this*

Đợt thanh toán ***Instalment***	**% trên Giá Bán Thuần Cửa Hàng Thương Mại** ***% of the Net Shophouse Sale Price***	**Giá Bán Cửa Hàng Thương Mại (VNĐ)** ***Shophouse Sale Price Amount (VND)***	**Thuế Giá Trị Gia Tăng (VNĐ)** ***Value Added Tax (VND)***	**Quỹ Bảo Trì (VNĐ)** ***Sinking Fund (VND)***	**Tổng (VNĐ)** ***Total (VND)***	**Ngày Đến Hạn** ***Due Date***
						Agreement by the Purchaser
2.	5%	[*]	(cộng Thuế GTGT) *(plus VAT)*	0%	[*]	Trong vòng 3 tháng kể từ ngày Bên Mua ký kết Hợp Đồng này *Within 3 months upon signing this Agreement by the Purchaser*
3.	5%	[*]	(cộng Thuế GTGT) *(plus VAT)*	0%	[*]	Trong vòng 6 tháng kể từ ngày Bên Mua ký kết Hợp Đồng này *Within 6 months upon signing this Agreement by the Purchaser*
4.	5%		(cộng Thuế GTGT) *(plus VAT)*	0%		Trong vòng 9 tháng kể từ ngày Bên Mua ký kết Hợp Đồng này *Within 9 months upon signing this*

DRAFT

Đợt thanh toán ***Instalment***	**% trên Giá Bán Thuần Cửa Hàng Thương Mại** ***% of the Net Shophouse Sale Price***	**Giá Bán Cửa Hàng Thương Mại (VNĐ)** ***Shophouse Sale Price Amount (VND)***	**Thuế Giá Trị Gia Tăng (VNĐ)** ***Value Added Tax (VND)***	**Quỹ Bảo Trì (VNĐ)** ***Sinking Fund (VND)***	**Tổng (VNĐ)** ***Total (VND)***	**Ngày Đến Hạn** ***Due Date***
						Agreement by the Purchaser
5.	5%		(cộng Thuế GTGT) *(plus VAT)*	0%		Trong vòng 12 tháng kể từ ngày Bên Mua ký kết Hợp Đồng này *Within 12 months upon signing this Agreement by the Purchaser*
6.	5%		(cộng Thuế GTGT) *(plus VAT)*	0%		Trong vòng 15 tháng kể từ ngày Bên Mua ký kết Hợp Đồng này *Within 15 months upon signing this Agreement by the Purchaser*
7.	5%		(cộng Thuế GTGT) *(plus VAT)*	0%		Trong vòng 18 tháng kể từ ngày Bên Mua ký kết Hợp Đồng này *Within 18 months upon signing this*

DRAFT

Đợt thanh toán ***Instalment***	**% trên Giá Bán Thuần Cửa Hàng Thương Mại** ***% of the Net Shophouse Sale Price***	**Giá Bán Cửa Hàng Thương Mại (VNĐ)** ***Shophouse Sale Price Amount (VND)***	**Thuế Giá Trị Gia Tăng (VNĐ)** ***Value Added Tax (VND)***	**Quỹ Bảo Trì (VNĐ)** ***Sinking Fund (VND)***	**Tổng (VNĐ)** ***Total (VND)***	**Ngày Đến Hạn** ***Due Date***
						Agreement by the Purchaser
8.	50%		(cộng Thuế GTGT) *(plus VAT)*	2%		Khi phát hành thông báo bàn giao Cửa Hàng Thương Mại cho Bên Mua *Upon issuing handover notice of the Shophouse to the Purchaser*
Tổng ***Total***	100%	[*]	[*]	[*]	[*]	

DRAFT

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

I. Bên Bán: CÔNG TY TNHH TRƯỚC SÔNG TML (VIỆT NAM)
The Seller: RIVERFRONT TML (VIETNAM) COMPANY LIMITED

Mã số doanh nghiệp số *Enterprise Code No.*	:	0312358626 được sửa đổi lần thứ 5 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/01/2018 *0312358626 issued for the 5th amendment by Ho Chi Minh City Department of Planning and Investment on 29 January 2018*
Địa chỉ trụ sở *Head office address*	:	Cao ốc văn phòng Centec, số 72-74 đường Nguyễn Thị Minh Khai và số 143-145B, đường Hai Bà Trưng, Phường 06, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam *Centec Tower, No. 72-74 Nguyen Thi Minh Khai street and No. 143-145B, Hai Ba Trung street, Ward 06, District 3, Ho Chi Minh City, Vietnam*
Điện thoại/*Tel*	:	+84(0) 28 6299 8288
Fax	:	+84 (0)28 6299 8299
Đại diện bởi *Represented by*	:	Ông LEE SENG CHEE *Mr. LEE SENG CHEE*
Chức danh *Title*	:	Tổng Giám Đốc *General Director*

Và/*and*

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

DRAFT

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 Mua là cá nhân)]
[*] [Please insert the individual's name (if the Purchaser is an individual)]

CMND/Hộ chiếu số *Identification Card/Passport No.*	:	[*] do [*] cấp ngày [*] *[*] issued by [*] on [*]*
Ngày tháng năm sinh *Date of birth*	:	[*]
Quốc tịch *Nationality*	:	[*]
Địa chỉ *Address*	:	[*]
Điện thoại/ *Tel*	:	[*]
Email	:	[*]

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

DRAFT

CMND/Hộ chiếu số *Identification Card/Passport No.*	:	[*] do [*] cấp ngày [*] *[*] issued by [*] on [*]*
Ngày tháng năm sinh *Date of birth*	:	[*]
Quốc tịch *Nationality*	:	[*]
Địa chỉ *Address*	:	[*]
Điện thoại/ *Tel*	:	[*]
Email	:	[*]

cùng xác nhận rằng vào ngày [*], Cửa Hàng Thương Mại số [*] tại [*] với những chi tiết sau:
jointly confirm that on [*], the Shophouse No. [*] in [*] with the following details:

A. BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG CỬA HÀNG THƯƠNG MẠI
SITE MAP

[*]

B. MÔ TẢ CỬA HÀNG THƯƠNG MẠI
DESCRIPTION OF THE SHOPHOUSE

1. Loại Cửa Hàng Thương Mại:
   Type of Shophouse

2. Cửa Hàng Thương Mại số:
   Shophouse No. :

3. Tầng:
   Floor:

4. Diện Tích Bán Thực Tế của Cửa Hàng Thương Mại: m2
   Actual Saleable Area of Shophouse: sqm

5. Độ sai lệch so với diện tích Diện Tích Bán Thực Tế và Diện Tích Bán Cửa Hàng Thương Mại trong Hợp Đồng: m2
   Deviation between the Actual Saleable Area and the Shophouse Saleable Area in the Agreement: sqm

C. CÁC VẬT LIỆU VÀ THIẾT BỊ CỦA CỬA HÀNG THƯƠNG MẠI
MATERIALS AND EQUIPMENT OF THE SHOPHOUSE

DRAFT

STT. *No.*	Mục *Item*	Mô tả *Description*	Tiêu chuẩn hoặc vật liệu *Standard or made from*
1	**Cửa** ***Doors***		
	[*]	[*]	[*]
2	**Khoá Cửa Chính** ***Main Door Lock***		
	[*]	[*]	[*]
3	**Hệ Thống Cơ Khí, Điện, Nước** ***Mechanical, Electrical, Plumbing***		
	[*]	[*]	[*]

đã được Bên Bán bàn giao toàn bộ cho Bên Mua (hoặc những người được ủy quyền của Bên Mua) mà không có bất kỳ lỗi hoặc hư hại nào và theo đúng quy định của Hợp Đồng Mua Bán Cửa Hàng Thương Mại số ___ ngày ____ tháng ____ năm _____ đã được Các Bên ký kết. Bên Bán cũng đã bàn giao các chìa khóa của Cửa Hàng Thương Mại nói trên cho Bên Mua.
are entirely handed over by the Seller to the Purchaser (or its authorised persons) without any defects or damages and in compliance with the provisions of the Shophouse Sale and Purchase Agreement No. _____ dated _____ entered into between the Parties. The Seller also handed over the keys of the above mentioned Shophouse to the Purchaser.

Thay mặt và đại diện cho Bên Bán
For and on behalf of the Seller
CÔNG TY TNHH TRƯỚC SÔNG TML (VIỆT NAM)
RIVERFRONT TML (VIETNAM) COMPANY LIMITED

_____
Họ tên: LEE SENG CHEE
Name: LEE SENG CHEE
Chức danh: Tổng Giám Đốc
Title: General Director

Thay mặt và đại diện cho Bên Mua
For and on behalf of the Purchaser

_____
Họ tên: .....
Name: .....

DRAFT

PHỤ LỤC 4. MẪU YÊU CẦU CHUYỂN NHƯỢNG
SCHEDULE 4. FORM REQUEST FOR ASSIGNMENT

CÁC QUYỀN ĐỐI VỚI CỬA HÀNG THƯƠNG MẠI CỦA BÊN MUA THEO HỢP ĐỒNG MUA BÁN CỬA HÀNG THƯƠNG MẠI
OF PURCHASER'S RIGHTS IN RESPECT OF THE SHOPHOUSE UNDER THE SHOPHOUSE SALE AND PURCHASE AGREEMENT

Kính gửi: **CÔNG TY TNHH TRƯỚC SÔNG TML (VIỆT NAM)**
To: ***RIVERFRONT TML (VIETNAM) COMPANY LIMITED***

Cao ốc văn phòng Centec, 72-74 Nguyễn Thị Minh Khai và số 143-145B, đường Hai Bà Trưng, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Centec Tower, 72-74 Nguyen Thi Minh Khai street and No. 143-145B, Hai Ba Trung street, Ward 6, District 3, Ho Chi Minh City, Vietnam

V/v: Đề Nghị Chuyển Nhượng Quyền đối với Cửa Hàng Thương Mại của Bên Mua theo Hợp Đồng Mua Bán Cửa Hàng Thương Mại
Re: Request for Assignment of the Purchaser's Right in respect of the Shophouseunder the Shophouse Sale and Purchase 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 Mua Bán Cửa Hàng Thương Mại số [*] ngày [*] liên quan đến Cửa Hàng Thương Mại số [*] ở Tầng [*] trong [*] với [*] ("**Hợp Đồng**").
*I/we entered into Shophouse Sale and Purchase Agreement No. [*] dated [*] in respect of Shophouse No. [*] in [*] Floor of [*] with [*] (the "**Agreement**").*

Tôi/chúng tôi bằng văn bản này đề nghị Công Ty TNHH Trước Sông TML (Việt Nam) xác nhận việc chuyển nhượng quyền của tôi/chúng tôi đối với Cửa Hàng Thương Mại theo Hợp Đồng cho:
I/we hereby request Riverfront TML (Vietnam) Company Limited to certify the assignment of my/our right of the Shophouse 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 [*]

Điện thoại: [*]
Telephone No.: [*]

Địa chỉ: [*]
Address: [*]

Nếu Công Ty TNHH Trước Sông TML (Việt Nam) 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 Riverfront TML (Vietnam) Company Limited 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 [*]*
Ngày tháng năm sinh *Date of birth*	:	[*] *[*]*

DRAFT

Quốc tịch *Nationality*	:	[*] *[*]*
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 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 [*]*
Ngày tháng năm sinh *Date of birth*	:	[*] *[*]*
Quốc tịch *Nationality*	:	[*] *[*]*
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*	:	[*]

DRAFT

*(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*	:	[*] *[*]*
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 [*]*
Ngày tháng năm sinh *Date of birth*	:	[*] *[*]*
Quốc tịch *Nationality*	:	[*] *[*]*
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 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 [*]*
Ngày tháng năm sinh Date of birth	:	[*] *[*]*
Quốc tịch Nationality	:	[*] *[*]*
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**")*

DRAFT

(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 TNHH TRƯỚC SÔNG TML (VIỆT NAM), một công ty được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam theo Mã Số Doanh Nghiệp số 0312358626 được sửa đổi lần 5 bởi Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh ngày 29/01/2018, đã ký Hợp Đồng Mua Bán Cửa Hàng Thương Mại số [*] ngày [*] để làm cơ sở cho Bên Chuyển Nhượng mua Cửa Hàng Thương Mại từ bên bán ("**HĐMB**").
*The Transferor and RIVERFRONT TML (VIETNAM) COMPANY LIMITED, a company incorporated and operating under the law of Vietnam according to Enterprise Code No. 0312358626 issued for the 5th amendment by Ho Chi Minh City Department of Planning and Investment on 29 January 2018, have entered into the Shophouse Sale and Purchase Agreement No. [*] dated [*] to form a basis for the Transferor to buy the Shophouse from the seller (the "**SPA**").*

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

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

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 HĐMB với các chi tiết sau ("**Việc Chuyển Nhượng**"):
*The Transferor agrees to transfer and the Transferee shall assume all of the rights and obligations under the SPA with the following details ("**Transfer**"):*

(a) Loại Cửa Hàng Thương Mại: [*] của [tên của Dự Án/Tòa Nhà]
Type of Shophouse: [*] of the [name of the Project/Building]

(b) Tên của bên bán: CÔNG TY TNHH TRƯỚC SÔNG TML (VIỆT NAM) ("**Chủ Đầu Tư**")

*Name of the seller: RIVERFRONT TML (VIETNAM) COMPANY LIMITED (the "**Developer**")*

(c) Diện Tích Sàn Xây Dựng Cửa Hàng Thương Mại: [*]
Shophouse Gross Floor Area: [*]

(d) Diện Tích Bán Cửa Hàng Thương Mại: [*]
Shophouse Saleable Area: [*]

(e) Địa chỉ Cửa Hàng Thương Mại: [*]
Shophouse's address: [*]

(f) Giá Bán Cửa Hàng Thương Mại theo HĐMB: [*]
The Shophouse Sale Price under the SPA: [*]

(g) Số tiền Bên Chuyển Nhượng phải thanh toán cho Chủ Đầu Tư theo HĐMB: [*]
The amount payable by the Transferor to the Developer under the SPA: [*]

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

(i) Bản gốc HĐMB;
Original SPA;

(ii) [chi tiết các hoá đơn]
[detail of invoices]

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

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:

DRAFT

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

(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*	:	[*]
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 handover 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.

DRAFT

[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 HĐMB 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 SPA together with other relevant documents to the Transferee in accordance with the terms of this Assignment Agreement;

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

(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 HĐMB tại văn phòng công chứng và với Chủ Đầu Tư theo Pháp Luật Việt Nam;
to carry out the procedures for transferring the SPA at the notary public office and with Developer according with the Laws of Vietnam;

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

DRAFT

(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 HĐMB 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 SPA 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 Mua theo HĐMB bao gồm nhưng không giới hạn nghĩa vụ thanh toán liên quan đến Cửa Hàng Thương Mại kể từ ngày của Hợp Đồng Chuyển Nhượng này;
to assume all the rights and obligations of the Purchaser under the SPA including but not limited to the payment obligation in respect of the Shophouse from the date of this Assignment Agreement;

(d) tiến hành các thủ tục chuyển nhượng HĐMB tại văn phòng công chứng và với Chủ Đầu Tư theo Pháp Luật Việt Nam;
to carry out the procedures for transferring the SPA at the notary office and with the Developer according with 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. Chủ Đầu Tư 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 (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 Developer 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: [*]	**Họ tên:** [*]
Name: [*]	***Name: [*]***
Chức danh: [*]	**Chức danh:** [*]
Title: [*]	***Title: [*]***

DRAFT

Hôm nay, _____, tại trụ sở của Văn Phòng Công Chứng [(*tên*)], đặt tại [*], Tôi, [(*tên của công chứng viên*)], là công chứng viên tại Văn Phòng Công Chứng [(*tên*)].
*Today, _____, at the head office of Notary Public Office [(*name*)], located at [*], I, [(*name of the notary*)], a notary at Notary Public Office [(*name*)].*

CHỨNG NHẬN:
CERTIFIES:

I. Hợp Đồng Chuyển Nhượng này được lập giữa:
This Assignment Agreement is made between:

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 [*]*

DRAFT

Ngày tháng năm sinh *Date of birth*	:	[*] *[*]*
Quốc tịch *Nationality*	:	[*] *[*]*
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 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 [*]*
Ngày tháng năm sinh *Date of birth*	:	[*] *[*]*
Quốc tịch *Nationality*	:	[*] *[*]*
Địa chỉ thường trú *Permanent address*	:	[*] *[*]*
Địa chỉ liên lạc *Contact address*	:	[*] *[*]*
Điện thoại/*Tel*	:	[*]
Email	:	[*]
Số tài khoản ngân hàng *Bank account number*	:	[*]

DRAFT

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 : [*] do [*] cấp ngày [*]
Enterprise Code No. *[*] issued by [*] on [*]*

Địa chỉ trụ sở : [*]
Head office address *[*]*

Điện thoại/*Tel* : [*]

Fax : [*]

Đại diện bởi : [*]
Represented by *[*]*

Chức danh : [*]/ Đại Diện Theo Pháp Luật
Title *[*]/ 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 : [*] do [*] cấp ngày [*]
Identification Card/Passport No. *[*] issued by [*] on [*]*

Ngày tháng năm sinh : [*]
Date of birth *[*]*

DRAFT

Quốc tịch *Nationality*	:	[*] *[*]*
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 hang *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 [*]*
Ngày tháng năm sinh *Date of birth*	:	[*] *[*]*
Quốc tịch *Nationality*	:	[*] *[*]*
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	:	[*]

DRAFT

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**")*

II. Các Bên đồng ý rằng Bên Chuyển Nhượng sẽ chuyển nhượng Hợp Đồng Mua Bán Cửa Hàng Thương Mại số [*] ngày [*] ("**HĐMB**"), được ký kết giữa Bên Chuyển Nhượng và Công Ty TNHH Trước Sông TML (Việt Nam), một công ty được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam theo Mã Số Doanh Nghiệp số 0312358626 được sửa đổi lần 5 bởi Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh ngày 29/01/2018 ("**Chủ Đầu Tư**"), cùng với tất cả quyền và nghĩa vụ dưới đây, cho Bên Nhận Chuyển Nhượng theo các điều khoản của Hợp Đồng Chuyển Nhượng số [*] ngày [*] ("**Hợp Đồng Chuyển Nhượng**").
*The Parties have agreed that the Transferor shall transfer the Shophouse Sale and Purchase Agreement No. [*] dated [*] ("**SPA**"), entered into between the Transferor and Riverfront TML (Vietnam) Company Limited, a company incorporated and operating under the law of Vietnam according to Enterprise Code No. 0312358626 issued for the 5th amendment by Ho Chi Minh City Department of Planning and Investment on 29 January 2018 (the "**Developer**"), together with all its rights and obligations thereunder, to the Transferee under the terms of the Assignment Agreement No. [*] dated [*] (the "**Assignment Agreement**").*

III. Toàn bộ nội dụng trong Hợp Đồng Chuyển Nhượng này tuân theo Pháp Luật Việt Nam.
The entire contents of this Assignment Agreement in accordance with the Laws of Vietnam.

IV. Các Bên thừa nhận rằng họ đã đọc và đồng ý với toàn bộ nội dung của Hợp Đồng Chuyển Nhượng này và đã ký và đóng dấu vào Hợp Đồng Chuyển Nhượng này trước sự chứng kiến của tôi.
The Parties acknowledge that they have read and agreed to the entire contents of this Assignment Agreement and have signed and sealed this Assignment Agreement before my witness.

V. Sau khi nhận giấy chứng nhận này, Các Bên sẽ toàn tất các nghĩa vụ thuế và nghĩa vụ tài chính khác với cơ quan nhà nước có thẩm quyền và yêu cầu Chủ Đầu Tư xác nhận Hợp Đồng Chuyển Nhượng này.
After receiving this certificate, the Parties shall fulfil tax and other financial obligations to the competent authorities and require the Developer to confirm this Assignment Agreement.

DRAFT

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày_____
Ho Chi Minh City, dated_____

CÔNG CHỨNG VIÊN
NOTARY
(Ký và Đóng dấu)
(Signed and Seal)

_____
[(*Tên*)]
*[(*Name*)]*

DRAFT

XÁC NHẬN VIỆC CHUYỂN NHƯỢNG
HỢP ĐỒNG MUA BÁN CỬA HÀNG THƯƠNG MẠI
CONFIRMATION ON THE TRANSFER OF
SHOPHOUSE SALE AND PURCHASE AGREEMENT

GIẤY XÁC NHẬN VIỆC CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG MUA BÁN CỬA HÀNG THƯƠNG MẠI này ("**Giấy xác nhận**") được lập vào ngày _____ bởi và giữa các bên sau:
*This CONFIRMATION ON THE TRANSFER OF SHOPHOUSE SALE AND PURCHASE 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 [*]*

Ngày tháng năm sinh *Date of birth*	:	[*] *[*]*
Quốc tịch *Nationality*	:	[*] *[*]*
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 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 [*]*
Ngày tháng năm sinh *Date of birth*	:	[*] *[*]*
Quốc tịch *Nationality*	:	[*] *[*]*
Địa chỉ thường trú *Permanent address*	:	[*] *[*]*
Địa chỉ liên lạc *Contact address*	:	[*] *[*]*
Điện thoại/*Tel*	:	[*]
Email	:	[*]
Số tài khoản ngân hàng	:	[*]

DRAFT

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 : [*] do [*] cấp ngày [*]
Enterprise Code No. *[*] issued by [*] on [*]*

Địa chỉ trụ sở : [*]
Head office address *[*]*

Điện thoại/*Tel* : [*]

Fax : [*]

Đại diện bởi : [*]
Represented by *[*]*

Chức danh : [*]/ Đại Diện Theo Pháp Luật
Title *[*]/ 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 : [*] do [*] cấp ngày [*]
Identification Card/Passport No. *[*] issued by [*] on [*]*

Ngày tháng năm sinh : [*]
Date of birth *[*]*

DRAFT

Quốc tịch *Nationality*	:	[*] *[*]*
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 hang *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 [*]*
Ngày tháng năm sinh *Date of birth*	:	[*] *[*]*
Quốc tịch *Nationality*	:	[*] *[*]*
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	:	[*]

DRAFT

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 BÁN
THE SELLER

CÔNG TY TNHH TRƯỚC SÔNG TML (VIỆT NAM)
RIVERFRONT TML (VIETNAM) COMPANY LIMITED

Mã Số Doanh Nghiệp *Enterprise Code No.*	:	0312358626 được sửa đổi lần 5 bởi Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh ngày 29/01/2018 *0312358626 issued for the 5th amendment by Ho Chi Minh City Department of Planning and Investment on 29 January 2018*
Địa chỉ đăng ký *Registered address*	:	Cao ốc văn phòng Centec, số 72-74, đường Nguyễn Thị Minh Khai và số 143-145B, đường Hai Bà Trưng, Phường 06, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam *Centec Tower, 72-74 Nguyen Thi Minh Khai street and No. 143-145B, Hai Ba Trung street, Ward 6, District 3, Ho Chi Minh City, Vietnam*
Điện thoại/ *Tel*	:	+84(0) 28 6299 8288
Fax	:	+84(0) 28 6299 8299
Đại diện bởi *Represented by*	:	**Ông LEE SENG CHEE** ***Mr. LEE SENG CHEE***
Chức danh *Title*	:	**Tổng Giám Đốc** ***General Director***

(Sau đây được gọi là "**Bên Bán**")
*(Hereafter referred as the "**Seller**")*

(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 Hợp Đồng Mua Bán Cửa Hàng Thương Mại số [*] ngày [*] ("**HĐMB**"), được ký kết giữa Bên Chuyển Nhượng và Bên Bán, 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 the Shophouse Sale and Purchase Agreement No. [*] dated [*] ("**SPA**"), entered into between the Transferor and the Seller, to the Transferee.*

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

1. Bên Chuyển Nhượng và Bên Nhận Chuyển Nhượng đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng HĐMB cùng với tất cả quyền và nghĩa vụ theo HĐMB 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 SPA together with all rights and obligations under the SPA 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 HĐMB sẽ được chấm dứt và Bên Nhận Chuyển Nhượng sẽ thay thế và trở thành Bên Mua trong HĐMB. Cùng thời điểm, Bên Nhận Chuyển Nhượng sẽ nhận tất cả quyền và nghĩa vụ phát sinh từ HĐMB chuyển giao từ Bên Chuyển Nhượng.
   As of the date of this Confirmation, all the rights and obligations of the Transferor in the SPA shall be terminated and the Transferee shall replace and become the Purchaser in the SPA. At the same time, the Transferee shall receive all the rights and obligations arising from the SPA assigned by the Transferor.

3. Bên Bán không có trách nhiệm hay nghĩa vụ nào đối với Bên Chuyển Nhượng liên quan tới HĐMB kể từ ngày [*].
   The Seller shall have no responsibilities or obligations to the Transferor in relation to the SPA 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 Bán sẽ không can thiệp vào tranh chấp và các quyền và nghĩa vụ của Bên Bán theo HĐMB 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 Seller will not involve in the dispute and the rights and obligations of the Sellers under the SPA will not be affected due to any dispute between the Transferor and the Transferee.

DRAFT

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 Bán
For and on behalf of the Seller
CÔNG TY TNHH TRƯỚC SÔNG TML (VIỆT NAM)
RIVERFRONT TML (VIETNAM) COMPANY LIMITED

_____
Họ tên: LEE SENG CHEE
Name: *LEE SENG CHEE*
Chức danh: Tổng Giám Đốc
Title: *General Director*

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

PHỤ LỤC 7. DANH SÁCH CÁC HẠNG MỤC CHO DỊCH VỤ QUẢN LÝ VÀ VẬN HÀNH CỦA TÒA NHÀ

SCHEDULE 7. LIST OF ITEMS FOR MANAGEMENT SERVICE AND OPERATION OF THE BUILDING

[*]

DRAFT