

## MIPEC RUBIK360 项目买卖合同样本注意事项

序号	条款名称	款项名称	页码	原文的内容	中文翻译
1	II. Bên B: BÊN MUA NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên Mua)l: 乙方：买方（以下简称买方）：		3	Nếu bên mua gồm nhiều người thì cần điền đầy đủ thông tin của từng bên mua hoặc nếu bên mua có vợ có chồng thì cần điền đầy đủ thông tin của cả hai vợ chồng.	如果买方由许多人组成，则必须填写买方每个人的信息，或者如果买方包括丈夫和妻子，则必须填写双方夫妻的信息。
2	Điều 2. Đặc điểm của Căn hộ mua bán 第二条.房屋的特点	第2.1款： 房屋的特点	7 +8	Hai bên nhất trí rằng, Diện tích sử dụng Căn hộ ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn hộ. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua Căn hộ cho Bên Bán theo Diện tích thông thủy thực tế khi bàn giao Căn hộ; trong trường hợp Diện tích thông thủy thực tế tăng lên hoặc giảm đi trong phạm vi 2% (hai phần trăm) so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng này thì Hai Bên không phải điều chỉnh lại Giá bán căn hộ. Nếu Diện tích thông thủy thực tế tăng lên hoặc giảm đi quá 2% (hai phần trăm) so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng này thì Giá bán Căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo Diện tích thông thủy đo đạc thực tế khi bàn giao Căn hộ.	双方同意，此处提到房屋使用面积为临时计算，并可以根据交房时的实际面积测量增加或减少。买方负责在收房时按实际测量向卖方支付房屋销售金额；如果实际地毯面积与本合同规定的房屋可用面积相比增加或减少2%（百分之二）以内，则无需双方调整房屋销售价格。如果实际地毯面积与本合同中规定的公寓可用面积相比增加或减少2%（百分之二），则在交房时，将根据实际测量房屋的可用面积重新调整房屋售价。

3			8	<p>Trong Biên bản bàn giao Căn hộ, Hai Bên nhất trí sẽ ghi rõ Diện tích thông thủy thực tế khi bàn giao Căn hộ, diện tích chênh lệch (tăng hoặc giảm) so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng (nếu có). Biên bản bàn giao Căn hộ là một bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng.</p>	<p>在交房记录中，双方同意写明交房时的实际地毯面积、与合同中规定的公寓可用面积（如果有）相比的面积差别（增加或减少）。交房记录是合同不可分开的一部分。</p>
4			e) Năm hoàn thành việc xây dựng (dự kiến): 2022	e) 完成施工年份（估计）：2022年	
5	<p>Điều 3. Giá bán Căn hộ, Kinh Phí Bảo trì, phương thức và thời hạn thanh toán 第三条：房屋售价，维修基金，付款方式和付款期限</p>	<p>3.1. Giá bán Căn hộ: 第3.1款： 公寓房售价</p>	<p>9</p> <p>b) Giá bán Căn hộ quy định tại Điều 3.1.a nêu trên không bao gồm các khoản sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Các khoản lệ phí trước bạ, phí và chi phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua; Phí Bảo lãnh Nhà ở hình trong tương lai cho Căn Hộ. Các khoản lệ phí và chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;</li> <li>- Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn hộ gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng Căn hộ. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;</li> <li>- Phí quản lý vận hành Nhà chung cư hàng tháng. Kể từ ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán phí quản lý vận hành Nhà chung cư theo thỏa thuận tại Điều 11.5 của Hợp đồng.</li> <li>- Chi phí khác như: Chi phí trông giữ xe ... và các khoản tiền khác mà Bên Mua phải thanh toán theo Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Nhà Chung Cư đính kèm Hợp đồng này.</li> </ul>	<p>上述第3.1.a条规定的房屋销售价格不包括以下内容:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-法律规定的与办理申请房屋所有权证手续有关的登记费及各个费用;房屋将来形成的担保费用。这些费用应由买方承担;</li> <li>-房屋的设备连接、安装和使用服务的费用包括：提供煤气服务、邮政、电信、电视服务以及买方用于自己所有房屋的其他服务。这些费用应由买方直接向服务提供商支付;</li> <li>-每月公寓楼物业管理费。从本合同第8条约定的交房给买方之日起，买方应负责支付合同第11.5条约定的公寓楼物业管理费</li> <li>-其他费用，如：停车费...以及买方根据本合同所附的公寓建筑管理和使用规定必须支付的其他费用。</li> </ul>	

6	3.2. Phương thức thanh toán: 第3.2条款: 付款方式	10+11	<p>3.2. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức trả bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản qua ngân hàng theo tài khoản sau đây:  Tên chủ tài khoản: Công ty cổ phần Thương mại và Dịch vụ Xuân Thủy  Account holder's name: Xuan Thuy Trade and Services Joint Stock Company  Số tài khoản: 011008968888  Account number: 011008968888  Tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – CN Sở giao dịch. At Bank: .....</p> <p>Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là thời điểm Bên Bán xuất phiếu thu về khoản tiền đã nhận thanh toán của Bên Mua hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán.</p>	<p>3.2.付款方式: 以越南货币支付, 通过现金支付或银行转账的形式, 根据以下帐户:  收款人: Công ty cổ phần Thương mại và Dịch vụ Xuân Thủy  Account holder's name: Xuan Thuy Trade and Services Joint Stock Company  账号: 011008968888  Account number: 011008968888  银行: Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – 分行: Sở giao dịch.  Bank: Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam  确定买方付款的时间是从卖方发出买方付款或转账并到卖方账号的收据的时间</p>
7	3.3. Thời hạn thanh toán: 第3.3条款. 付款期限	11+12	<p>b) Thời hạn thanh toán Kinh phí bảo trì Phần sở hữu chung Nhà chung cư:  Bên Mua có trách nhiệm thanh toán toàn bộ Kinh phí bảo trì Phần sở hữu chung Nhà chung cư cho Bên Bán theo Thông báo bàn giao Căn hộ của Bên Bán. Hai bên nhất trí rằng, Bên Bán có trách nhiệm gửi khoản tiền này vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn mở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày thu đủ kinh phí của Bên Mua theo quy định của Hợp đồng Mua Bán để quản lý kinh phí này.</p>	<p>b) 公寓共同所有权维修基金的支付期限:  买方负责根据卖方的交房通知书支付所有维修基金。双方同意, 卖方应负责在全额收取之日起的七(七)天内将这笔款项存入在越南的一家信贷机构开设的定期储蓄存款帐户。买方根据销售合同的资金来管理此款。</p>
8	Điều 4. Chất lượng công trình nhà ở 第四条: 建设质量	4.2 Tiến độ xây dựng: 第4.2款: 建设进度	<p>4.2 Tiến độ xây dựng: Hai bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng Nhà chung cư theo tiến độ dưới đây:  a) Giai đoạn 1: Thi công đến sàn tầng 1, dự kiến quý I 2020.  b) Giai đoạn 2: Thi công đến tầng mái, dự kiến quý I 2021  c) Giai đoạn 3: Hoàn thiện bàn giao căn hộ, dự kiến quý II 2022.</p>	<p>4.2施工进度: 双方同意卖方按以下时间表负责建设公寓楼  a) 第一阶段: 预计于2020年第一季度施工到第一层。  b) 第二阶段: 预计于2021年第一季度施工到屋顶。  c) 第三阶段: 预计于2022年第二季度完成交房。</p>

9	<p>Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên第五条: 各方的权力和义务</p>	<p>5.2 Nghĩa vụ của Bên Bán: 第5.2款: 卖方的义务</p>	16	<p>i) Trong thời hạn 50 ngày, kể từ ngày bàn giao Căn hộ cho Bên Mua, Bên Bán sẽ làm thủ tục để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.          Để tránh hiểu nhầm, Các Bên đồng ý rằng thời hạn cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ cho Bên Mua nêu tại Điều này phụ thuộc vào quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.          Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn hộ mua bán cho Bên Mua.</p>	<p>(i)从交房之日起50天之内, 卖方办理手续让国家主管机构向买方颁发房产证。在这种情况下, 卖方以书面形式通知给买方准备相关文件, 以便卖方完成办理申请买方房产证的手续。          为了免生疑问, 双方同意, 颁发买方的房屋所有权证书的时间取决于国家主管机构。          在收到卖方通知之日起15日之内, 如果买方未能提交通知中规定的所有所需文件, 则买方被视为自愿办理申请证书的手续。如果买方自愿办理房产证的手续, 卖方要支持协助买方, 并给买方提供房屋的完整法律文件。</p>
10	<p>Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua 第六条。买方的权力和义务</p>	<p>6.1 Quyền của Bên Mua: 第6.1条款。买方的权力</p>	20	<p>b) Được sử dụng chỗ để xe đạp, xe động cơ hai bánh tại tầng hầm của Nhà Chung cư theo quy định với điều kiện thanh toán đầy đủ phí trông giữ xe.          Đối với chỗ đỗ xe ô tô, Bên Mua sẽ được thuê/mua 01 chỗ đỗ xe ô tô riêng tại tầng hầm chung cư hoặc tại một vị trí khác thuộc Dự Án</p>	<p>b)可以使用公寓地下室自行车、两轮摩托车的停车位并支付好全部停车费。          对于汽车停车位, 买方能在公寓地下室或项目的其他地点租用/购买私人汽车停车位。</p>
11		<p>6.2 Nghĩa vụ của Bên Mua: 第 6.2 款: 买方的义务</p>		<p>a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Căn hộ, Kinh phí bảo trì Phần sở hữu chung Nhà chung cư và các khoản phải trả khác (nếu có) theo thỏa thuận tại Hợp đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua Căn hộ của Bên Bán;</p>	<p>a)支付好并按时付款房屋售价、维修基金及本合同约定的其他应付款项(如有), 其不依赖于有或没有卖方的付款通知。</p>

12	Điều 8. Giao nhận Căn hộ 第8条.交房	8.2 Bàn giao Căn hộ 第8.2款.交房	25	<p>Việc bàn giao Căn Hộ thực tế có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với Ngày bàn giao dự kiến được quy định tại Điều 8.2 này, nhưng sẽ không sớm hoặc chậm quá 120 ngày, kể từ Ngày bàn giao dự kiến; Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Căn hộ.</p> <p>Trước ngày bàn giao thực tế Căn hộ là 15 ngày, Bên Bán sẽ gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn hộ.</p>	<p>交房时间有可能早于或晚于第8.2条款所规定的预计交房日期，但不早于或晚于从预计交房日120天。卖方将以书面形式通知给买方迟交的理由</p> <p>在交房日期15天之前，卖方应就交房的时间、地点和手续向买方发出书面通知。</p>
13	<p>Điều 11. Phân sở hữu riêng, phân sở hữu chung và việc sử dụng Căn Hộ trong Nhà chung cư</p> <p>第十一条： 私人所有权，共同所有权和在公寓大楼中使用房屋</p>	<p>11.5 Hai bên nhất trí thỏa thuận mức phí quản lý vận hành Nhà chung cư như sau:</p> <p>第11.5款：双方一致同意公寓楼的维修基金具体如下：</p>	31	<p>a) Tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp đồng này đến thời điểm Ban quản trị Nhà chung cư được thành lập và ký Hợp đồng quản lý, vận hành nhà ở với đơn vị quản lý vận hành, hoặc đến ngày 31/03/2024, tùy thời điểm nào đến trước, là: miễn phí. Phí quản lý vận hành Nhà chung cư sẽ được tính theo Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế được ghi trong Biên bản bàn giao Căn hộ. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này cho Bên Bán vào thời điểm trước ngày 05 hàng tháng. Ngoài ra, tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này, Bên Mua phải thanh toán các phí dịch vụ không cấu thành trong dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư như sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Phí trông giữ xe đạp, xe đạp điện: 40.000 VNĐ/xe/tháng (không bao gồm chi phí nạp điện đối với xe đạp điện).</li> <li>• Phí trông giữ xe máy: 100,000 VNĐ/xe/tháng.</li> <li>• Phí trông giữ xe ô tô (đến 9 chỗ): 1.800.000 VNĐ/xe/tháng.</li> <li>• Phí trông giữ xe theo giờ/lượt: Áp dụng theo quy định của thành phố tại thời điểm thu.</li> </ul>	<p>a)从卖方根据本合同第8条交房给买方至公寓楼管理委员会成立并与管理单位签署管理合同、或到2024年3月31日（以先者为准）为：免费。管理费将根据交房记录中所写的实际房屋使用面积来计算。买方应在每月05日向卖方支付费用。此外，自卖方根据本合同第8条交房给买方时起，买方应支付公寓运营服务管理中未构成的服务费，具体如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•自行车、电动自行车的停车费用：4万越南盾/辆/月（不包括电动自行车的充电费用）。</li> <li>•摩托车停车费：10万越南盾/辆/月</li> <li>•汽车停车费（最多9个座位）：180万越南盾/辆/月。</li> <li>•每小时/辆 停车费：按城市规定。</li> </ul>
14			32	<p>c) Sau khi Ban quản trị Nhà chung cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức phí và việc đóng phí quản lý vận hành Nhà chung cư sẽ do Hội nghị Nhà chung cư quyết định và do Ban quản trị Nhà chung cư thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư.</p>	<p>c)公寓管理委员会成立后，公寓楼的工作项目、服务、费用和物业管理费将由公寓会议、公寓楼委员会与公寓楼管理运营单位协商决定</p>

15	<p>Điều 12. Trách nhiệm của hai bên và việc xử lý vi phạm Hợp đồng 第十二条. 双方的责任和违反合同的处理</p>	<p>12.1 Hai bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua Căn Hộ theo lịch biểu thanh toán được quy định tại Điều 3 của Hợp đồng như sau: 第12.1款: 如果买方未能按照合同第3条规定的付款时间表支付房屋售价, 双方就违约处理的形式达成一致, 具体如下:</p>	<p>33 a) Nếu quá 10 (mười) ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 3.3 của Hợp đồng này mà Bên Mua không thực hiện thanh toán thì sẽ bị tính lãi phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán với lãi suất 0,05%/ngày được tính bắt đầu từ ngày đến hạn cho đến ngày khoản tiền đó được thanh toán hoặc đến ngày Bên Bán chấm dứt Hợp đồng này nếu Bên Bán thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo Điều 12.1.b;</p>	<p>a)如果自本合同第3.3条约定的支付房款到期日起超过10(十)天, 但买方还未付款, 则买方应收取逾期未付利息, 利率为0.05%/天, 从到期日起计算, 直至买方付款日期, 或到卖方按第12.1b条行使单方面终止合同权利的时间。</p>
16			<p>33 b) Trong quá trình thực hiện hợp đồng này, nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Điều 3.3 của Hợp đồng này vượt quá 30 ngày thì Bên Bán theo toàn quyền quyết định của mình, có quyền áp dụng một số hoặc toàn bộ biện pháp xử lý như sau, tại cùng một thời điểm hoặc tại những thời điểm khác nhau: (i) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này bằng cách gửi văn bản thông báo cho Bên Mua trước tối thiểu 15 (mười lăm) ngày (“Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng”). (ii) Phạt Bên Mua một khoản bằng 10% (mười phần trăm) Giá Bán Nhà Ở; và/hoặc (iii) Yêu cầu Bên Mua thanh toán khoản tiền lãi được tính theo Lãi Suất Quá Hạn trên số tiền chậm thanh toán (nếu có) tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày khoản tiền đó được thanh toán hoặc đến ngày Bên Bán chấm dứt Hợp đồng này; và/hoặc (iv) Buộc Bên Mua phải bồi thường cho mọi tổn thất và thiệt hại phát sinh, đồng thời được phép thực hiện các biện pháp như nêu tại Điều 12.1.c dưới đây; và/hoặc (v) Có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) lùi Ngày Bàn Giao Dự Kiến tương ứng với số ngày chậm thanh toán.</p>	<p>b)在履行本合同期间, 如果买方支付本合同第3.3条所约定的所有分期付款的总延迟期限超过30天, 卖方有权自行决定采取一些或全部同时或不同时间的下列措施: (i)单方面终止本合同 (“合同终止通知”), 通过提前至少15(十五)天向买方以书面形式通知给买方通知. 和/或; (ii)给买方罚款, 买方的罚款等于房售价的10%;和/或 (iii)要求买方支付迟交的利息, 该利息是从付款到期至实际付款日期或卖方终止合同所计算的逾期付款利息; 和/或 (iv)要求买方赔偿所造成的任何损失和损害, 并同时采取下面的第12.1.c条规定的措施; 和/或 (v)有权(但没有义务)延长交房时间相当于迟交房款的时间。</p>