

CÔNG TY TNHH SYCAMORE

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: SCM/LS/014 /2024/0930-TB

Tỉnh Bình Dương, ngày 30 tháng 09 năm 2024

**THÔNG BÁO**

(Về việc Dự án Khu đô thị mới (tại các lô B8, B9, B10, B12, B13, B14, B15 quy mô 18,9 ha) thuộc Khu liên hợp Công nghiệp – Dịch vụ - Đô thị Bình Dương (Khu đô thị - nhà ở phức hợp Tân Thành Bình Dương) nhận Thông báo hoàn thành đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung)

**Kính gửi: CÁC KHÁCH HÀNG QUAN TÂM ĐẾN DỰ ÁN**

Chúng tôi - Chủ đầu tư của Dự án Khu đô thị mới (tại các lô B8, B9, B10, B12, B13, B14, B15 quy mô 18,9 ha) thuộc Khu liên hợp Công nghiệp – Dịch vụ - Đô thị Bình Dương (Khu đô thị - nhà ở phức hợp Tân Thành Bình Dương) tại phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (“Dự án”) - **CÔNG TY TNHH SYCAMORE**, đầu tiên xin gửi lời chào trân trọng đến Quý Khách hàng.

Bằng văn bản này, chúng tôi trân trọng thông báo đến các Quý Khách hàng rằng nhằm đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật, Công ty đã nộp hồ sơ đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung áp dụng cho các căn hộ chung cư tại Dự án và đã được Ủy ban Cảnh tranh Quốc gia – Bộ Công thương chấp thuận theo Thông báo số 681/TB-CT ngày 26/9/2024 về việc hoàn thành đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung. **Vui lòng tham khảo Thông báo số 681/TB-CT đính kèm theo Thông báo này.**

**Mẫu hợp đồng mua bán căn hộ chung cư sẽ có hiệu lực áp dụng cho các giao dịch mua bán căn hộ chung cư của Dự án kể từ ngày 26/9/2024.**

Trong trường hợp cần thêm thông tin về Dự án hoặc các thông tin liên quan khác, Quý Khách hàng vui lòng truy cập đường dẫn <https://sycamore.com.vn/static/vi/home.html> hoặc liên hệ số điện thoại: 0283 519 1067 – 1800 599 986.

Xin trân trọng cảm ơn.

**CÔNG TY TNHH SYCAMORE**  
  
**Wan Yoke Yee**  
Tổng Giám đốc

SYCAMORE COMPANY LIMITED

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Independence – Freedom - Happiness

No. SCM/LS/014/2024/0980TB

Binh Duong Province, 30 September 2024

**NOTIFICATION**

*(Ref: The New Urban Area project (at lots B8, B9, B10, B12, B13, B14, B15 with scale of 18.9 ha) within the Industry – Service - Urban Complex of Binh Duong Province (Tan Thanh Binh Duong Urban - Housing Complex Area) located at Hoa Phu Ward, Thu Dau Mot City, Binh Duong Province to be obtained Approval notice on registration of template of sale and purchase agreement and general transaction conditions)*

**To: CUSTOMERS INTERESTED IN OUR PROJECT**

We – the Investor of the New Urban Area project (at lots B8, B9, B10, B12, B13, B14, B15 with scale of 18.9 ha) within the Industry – Service - Urban Complex of Binh Duong Province (Tan Thanh Binh Duong Urban - Housing Complex Area) located at Hoa Phu Ward, Thu Dau Mot City, Binh Duong Province (“**Project**”) - **SYCAMORE COMPANY LIMITED**, first would like to send to you our warmest greetings.

By this Notification, we would like to inform our Customers that to comply with the laws, the Company submitted the application for registration of template of sale and purchase agreement applicable for apartments at the Project and was approved by the Vietnam Competition Commission – Ministry of Industry and Trade under Notice No. 681/TB-CT dated 26 September 2024 in relation to completing the registration of template of sale and purchase agreement and general transaction conditions. **Please refer to Notice No. 681/TB-CT attached hereto.**

**New template of apartment sale and purchase agreement shall be effective to all apartment trading transactions at the Project as from 26 September 2024.**

Should you need further information about the Project or any relevant information, please access to the link <https://sycamore.com.vn/static/vi/home.html> or call to 0283 519 1067 – 1800 599 986.

Thank you and best regards,

**SYCAMORE COMPANY LIMITED**  
CÔNG TY  
TNHH  
SYCAMORE  
TỈNH BÌNH DƯƠNG  
Wan Yoke Yee  
General Director





BỘ CÔNG THƯƠNG  
ỦY BAN CẠNH TRANH QUỐC GIA

Số: 681/TB-CT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 26 tháng 9 năm 2024

**THÔNG BÁO**  
**V/v hoàn thành đăng ký hợp đồng theo mẫu,**  
**điều kiện giao dịch chung**

Kính gửi: Công ty TNHH Sycamore

Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng; Nghị định số 55/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 5 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan;

Sau khi xem xét hồ sơ mã số 2024 HDM 90 tiếp nhận ngày 13 tháng 9 năm 2024 về việc đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung của Công ty TNHH Sycamore (Công ty) trong lĩnh vực mua bán căn hộ chung cư, Ủy ban Cạnh tranh Quốc gia thông báo:

1. Công ty đã hoàn thành trách nhiệm đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung theo hồ sơ mã số 2024 HDM 90 nêu trên theo Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và các văn bản hướng dẫn thi hành.

2. Công ty chịu trách nhiệm tuân thủ mẫu đã hoàn thành trách nhiệm đăng ký; tuân thủ quy định của pháp luật về bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và quy định của pháp luật có liên quan khi bổ sung các nội dung để trống.

3. Công ty được sử dụng các mẫu theo hồ sơ nêu trên để giao dịch với người tiêu dùng kể từ thời điểm hoàn thành việc đăng ký. Trong trường hợp thay đổi hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung, đề nghị Công ty thực hiện thủ tục đăng ký lại theo đúng quy định.

4. Việc hoàn thành trách nhiệm đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung theo Thông báo này chỉ có giá trị đối với bản tiếng Việt đã nộp trong hồ sơ đăng ký và không loại trừ trách nhiệm của Công ty theo quy định tại khoản 4 Điều 23 Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng.

5. Trước ngày 31 tháng 01 hằng năm, Công ty có trách nhiệm gửi báo cáo tình hình đăng ký và áp dụng hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung tới Ủy ban Cạnh tranh Quốc gia theo Mẫu số 01 tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định 55/2024/NĐ-CP.

Ủy ban Cạnh tranh Quốc gia thông báo để Công ty biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lãnh đạo UBCTQG;
- Lưu: VT, HDM.

**KT. CHỦ TỊCH**  
**PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Thị Quỳnh Nga

**MẪU HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ**

giữa

**CÔNG TY TNHH SYCAMORE**

và

«TÊN»

Căn hộ số «    »

Dự Án: .....

Hợp Đồng số: .....

Ngày: .....



*[Handwritten signature]*



**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

....., ngày.....tháng.....năm 20

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ<sup>1</sup>**

Số: .....

- Căn cứ Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;
- Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng ngày 20 tháng 6 năm 2023 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ các văn bản, hồ sơ pháp lý dự án, căn hộ chung cư: Giấy phép xây dựng số ..... do ..... cấp ngày .....; ...<sup>2</sup>

Các Bên dưới đây gồm:

**I. Bên A: BÊN BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ (sau đây gọi tắt là “Bên Bán” hoặc “Chủ Đầu Tư”):**

**CÔNG TY TNHH SYCAMORE**

- Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh Nghiệp số 3703164399 do Phòng Đăng ký Kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp, đăng ký lần đầu ngày 24/10/2023, được đăng ký thay đổi tại từng thời điểm.
- Người đại diện theo pháp luật: Chức vụ:
- [Người đại diện theo ủy quyền: ..... Chức vụ: ..... Thẻ căn cước công dân (hộ chiếu) số:.....cấp ngày:../../....., tại ..... Theo Giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số ..... ngày ..... của .....] (Áp dụng nếu người đại diện theo pháp luật không phải là người ký kết Hợp Đồng này)].
- Địa chỉ: địa chỉ trụ sở: .....; địa chỉ liên hệ: .....
- Điện thoại liên hệ: .....
- Fax: .....
- Số tài khoản: .....Tại Ngân hàng:.....
- Mã số thuế: .....

**II. Bên B: BÊN MUA CĂN HỘ CHUNG CƯ (sau đây gọi tắt là “Bên Mua”):**

[Nếu Bên Mua là cá nhân]

- Ông (Bà): .....
- Thẻ CCCD/Hộ chiếu số: ..... cấp ngày: ....., tại .....
- Nơi đăng ký cư trú: .....
- Địa chỉ liên hệ: .....

<sup>1</sup> Áp dụng đối với căn hộ hình thành trong tương lai

<sup>2</sup> Điền đầy đủ, cụ thể theo hồ sơ pháp lý dự án được phê duyệt và yêu cầu của pháp luật có liên quan.

- Điện thoại liên hệ: ..... Fax (nếu có):.....
- Số tài khoản (nếu có): ..... tại Ngân hàng .....
- Mã số thuế (nếu có): .....

[Nếu Bên Mua là tổ chức]

- [TÊN TỔ CHỨC] .....
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/thành lập số: ..... cấp lần đầu ngày ..... bởi ....., được thay đổi qua từng thời điểm
- Người đại diện theo pháp luật:..... Chức vụ: .....
- [Người đại diện theo ủy quyền: ..... Chức vụ: ..... Thẻ căn cước công dân (hộ chiếu) số:.....cấp ngày:../.../....., tại .....  
Theo Giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số ..... ngày ..... của .....]

(Áp dụng nếu người đại diện theo pháp luật không phải là người ký kết Hợp Đồng này)].

- Địa chỉ liên hệ: .....
- Điện thoại liên hệ: ..... Fax:..... (nếu có)
- Số tài khoản (nếu có): ..... tại Ngân hàng .....
- Mã số thuế (nếu có): .....
- Email (nếu có): .....

Bên Bán và/hoặc Bên Mua được gọi riêng là “**Bên**” và được gọi chung là “**Hai Bên**” hoặc “**Các Bên**”.

Hai Bên đồng ý ký kết bản Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư này (“**Hợp Đồng**”) với các điều, khoản sau đây:

#### **Điều 1. Giải thích từ ngữ**

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

1. “**Căn hộ**” là căn hộ có công năng sử dụng để ở và các phần diện tích có công năng sử dụng khác (nếu có) trong Nhà Chung Cư được bán kèm theo căn hộ tại Hợp Đồng này, bao gồm: “Căn hộ” được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Nhà Chung Cư do Bên Bán đầu tư xây dựng với các thông tin, đặc điểm của căn hộ chung cư được mô tả tại Điều 2 và Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này và Phần diện tích khác trong nhà chung cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ và các Phần diện tích khác đó mà Bên Mua sẽ mua từ Bên Bán theo thỏa thuận giữa Các Bên tại Hợp Đồng này; “Phần diện tích khác” là các phần diện tích trong Nhà Chung Cư không nằm trong diện tích sàn xây dựng căn hộ nhưng được bán cùng với căn hộ tại Hợp Đồng này.

2. “**Nhà Chung Cư**” là toàn bộ tòa nhà chung cư có căn hộ mua bán do Bên Bán làm chủ đầu tư, bao gồm các căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại, công trình công cộng (nếu có), các phần diện tích khác được phê duyệt tại hồ sơ pháp lý của Dự Án (nếu có) và các công trình tiện ích chung của Nhà Chung Cư, kể cả phần khuôn viên được xây dựng tại ..... thuộc dự án ....., phường/xã ....., quận/huyện ....., tỉnh/thành phố .....

3. “**Hợp Đồng**” là Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư này và toàn bộ các phụ lục, tài liệu đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp Đồng này do Các Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này;

4. “**Giá Bán Căn Hộ**” là tổng số tiền bán căn hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp Đồng này;



5. **“Bảo hành Căn Hộ”** là việc Bên Bán thực hiện trách nhiệm bảo hành căn hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng và quy định của pháp luật để khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp Đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng căn hộ gây ra trong khoảng thời gian bảo hành theo quy định của pháp luật nhà ở, pháp luật xây dựng và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

6. **“Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ”** là diện tích sàn xây dựng của căn hộ bao gồm cả phần diện tích ban công và lô gia gắn liền với căn hộ đó được tính từ tim tường bao, tường ngăn căn hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ và như được mô tả tại Phụ Đính A của Phụ lục 1 của Hợp Đồng;

7. **“Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ”** là diện tích sàn xây dựng của căn hộ được tính theo kích thước thông thủy, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong căn hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với căn hộ đó; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn; trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung. Đối với diện tích lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn từ mép trong của tường chung hoặc tường bao căn hộ. Trường hợp có trang thiết bị, cấu kiện gắn liền với ban công, lô gia nhưng thuộc mặt đứng của công trình theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng thì trang thiết bị, cấu kiện đó được xác định thuộc phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư (*Chú thích: kích thước thông thủy là kích thước được đo đến mép trong của lớp hoàn thiện tường/vách/đổ kính/lan can sát mặt sàn (không bao gồm các chi tiết trang trí nội thất như ốp chân tường/gờ/phào.....)*);

8. **“Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua”** là phần diện tích bên trong căn hộ, bên trong Phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ, Phần diện tích khác (nếu có); các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Mua theo quy định của pháp luật nhà ở;

9. **“Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán”** là các phần diện tích bên trong và bên ngoài Nhà Chung Cư và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với các phần diện tích đó nhưng Bên Bán chưa bán, chưa cho thuê mua hoặc không bán, không cho thuê mua mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán không phân bổ giá trị vốn đầu tư của phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào Giá Bán Căn Hộ. Các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Bán theo quy định của pháp luật về nhà ở;

10. **“Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư”** là phần diện tích còn lại của Nhà Chung Cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu Nhà Chung Cư và các thiết bị sử dụng chung cho Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật về nhà ở; bao gồm các phần diện tích, các hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng được quy định pháp luật về nhà ở và các phần diện tích khác được Các Bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11 của Hợp Đồng này;

11. **“Kinh Phí Bảo Trì”** là khoản tiền 02% (hai phần trăm) của Giá Bán, Phần diện tích khác được bán; khoản tiền này được tính vào tiền bán căn hộ và được tính trước thuế để nộp nhằm phục vụ cho việc bảo trì Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư theo quy định của Hợp Đồng này;

12. **“Dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư”** là các dịch vụ quản lý, vận hành Nhà Chung Cư, nhằm đảm bảo cho Nhà Chung Cư hoạt động bình thường;



13. **“Bảo trì Nhà Chung Cư”** là việc duy tu, bảo dưỡng nhà ở theo định kỳ và sửa chữa khi có hư hỏng nhằm duy trì chất lượng Nhà Chung Cư; hoạt động bảo trì nhà chung cư bao gồm việc kiểm tra, quan trắc, kiểm định chất lượng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa định kỳ và sửa chữa lớn phần xây dựng nhà chung cư; kiểm tra, duy trì hệ thống an toàn phòng cháy, chữa cháy; thay thế các linh kiện hoặc các thiết bị sử dụng chung của Nhà Chung Cư;

14. **“Bản nội quy Nhà Chung Cư”** là bản nội quy quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư được đính kèm Hợp Đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội nghị Nhà Chung Cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở;

15. **“Đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư”** là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà Chung Cư sau khi Nhà Chung Cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng;

16. **“Giấy Chứng Nhận”** là giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc giấy chứng nhận khác về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai trong đó có ghi nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua đối với căn hộ theo quy định của pháp luật đất đai;

17. **“Bên Nhận Chuyển Nhượng”** có nghĩa như quy định tại khoản 2 Điều 10 Hợp Đồng này;

18. **“Bên Bán”** hoặc **“Chủ Đầu Tư”** là Công ty TNHH SYCAMORE, với thông tin chi tiết được nêu tại phần giới thiệu các Bên của Hợp Đồng này;

19. **“Bên Mua”** là (các) bên mua căn hộ với thông tin chi tiết được nêu tại phần giới thiệu các Bên của Hợp Đồng này;

20. **“Dự Án”** bao gồm các căn hộ, diện tích sở hữu riêng, diện tích sở hữu chung, diện tích kinh doanh, thương mại (nếu có) và các công trình hạ tầng sử dụng chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại .....

21. **“Điều kiện bàn giao”** là các điều kiện pháp lý (bao gồm các giấy tờ pháp lý cần thiết cần phải có theo quy định pháp luật hiện hành) quy định chi tiết tại khoản 1 Điều 8 của Hợp Đồng này để cho phép Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua;

22. **“Ngày Bàn Giao Căn Hộ”** là (i) ngày Bên Mua hoặc đại diện của Bên Mua và Bên Bán hoặc đại diện của Bên Bán theo quy định của pháp luật ký biên bản bàn giao căn hộ, hoặc (ii) ngày được xem như Bên Mua đã đồng ý nhận bàn giao căn hộ theo quy định tại khoản 4 Điều 8 của Hợp Đồng này, tùy ngày nào xảy ra trước;

23. **“Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo”** là ngày Bên Bán xác định để bàn giao căn hộ cho Bên Mua ghi trong Thông Báo Bàn Giao được Bên Bán gửi cho Bên Mua theo quy định của Hợp Đồng này;

24. **“Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ”** có nghĩa như được nêu tại Điều 8 của Hợp Đồng;

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



26. “**Thông báo nộp lệ phí trước bạ**” là thông báo về khoản lệ phí trước bạ nhà, đất phải nộp cho cơ quan Nhà nước theo quy định của pháp luật;

27. “**Thông Báo Bàn Giao**” là thông báo của Bên Bán gửi cho Bên Mua có nội dung đề nghị Bên Mua nhận bàn giao căn hộ phù hợp với quy định tại Hợp Đồng này.

28. “**PCRT**” có nghĩa là phòng chống rửa tiền

29. “**Pháp luật về PCRT**” có nghĩa như được quy định tại điểm (g), Khoản 2 Điều 13 của Hợp Đồng này.

## **Điều 2. Đặc điểm của căn hộ mua bán**

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua căn hộ chung cư với đặc điểm như sau:

1. Đặc điểm của căn hộ mua bán:

(a) Căn hộ số: ..... (số thương mại: .....) tại tầng (tầng có căn hộ): ..... tại khối Nhà Chung Cư: ..... thuộc Nhà Chung Cư tại .....

(b) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ là: .....m<sup>2</sup>. Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại khoản 7 Điều 1 của Hợp Đồng này và là căn cứ để tính tiền mua bán căn hộ quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng này;

Hai Bên nhất trí rằng, Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi tại Điều 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 và sẽ được ghi nhận tại Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền Giá Bán Căn Hộ cho Bên Bán theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế khi bàn giao căn hộ. Trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn 2% (hai phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này thì Các Bên không phải điều chỉnh lại Giá Bán Căn Hộ. Nếu Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế chênh lệch vượt quá 02% (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 đo đạc thực tế khi bàn giao căn hộ.

Để tránh hiểu nhầm, nội dung “chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn 2%” nêu trên được hiểu là Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này lớn hơn hoặc bé hơn Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế và trong phạm vi đến 2% (hai phần trăm).

Trong Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ hoặc trong Phụ lục của Hợp Đồng, Hai Bên nhất trí sẽ ghi rõ Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế khi bàn giao căn hộ và phần diện tích chênh lệch so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng đã ký (nếu có) và Giá Bán Căn Hộ được điều chỉnh (nếu có). Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ và Phụ lục của Hợp Đồng là một bộ phận không thể tách rời của Hợp Đồng. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế khi bàn giao căn hộ;

(c) Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ là: .....m<sup>2</sup>. Diện tích này được xác định theo quy định tại khoản 6 Điều 1 của Hợp Đồng này;

(d) Mục đích sử dụng căn hộ: để ở;

(e) Năm hoàn thành xây dựng: năm .....

(f) Phần diện tích khác được mua bán cùng với căn hộ (như chỗ để xe, diện tích sân thương mại, sân vườn, dịch vụ, ...): .....<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Sẽ được điền khi Các Bên ký kết Hợp Đồng trên cơ sở đồng thuận.



2. Đặc điểm về đất xây dựng Nhà Chung Cư có căn hộ nêu tại khoản 1 Điều này:
  - a) Thửa đất số: ..... hoặc ô số: ..... hoặc lô số: .....
  - b) Tờ bản đồ số: ..... do ..... lập;
  - c) Diện tích đất sử dụng chung: ..... m<sup>2</sup>.
3. Giấy tờ pháp lý của căn hộ: Bên Bán cung cấp cho Bên Mua các thông tin, bản sao các giấy tờ sau đây:
  - Hồ sơ, giấy tờ về đất đai: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số [ ] do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày .....
  - Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng: Giấy phép xây dựng số ..... do Sở Xây dựng Thành phố Hà Nội cấp ngày .....
  - Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư Dự Án: .....<sup>4</sup>
  - Các thông tin, giấy tờ khác: .....<sup>5</sup>
4. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến căn hộ: .....<sup>6</sup>
5. Đối với hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai thì kèm theo Hợp Đồng còn có bản sao có chứng thực các văn bản sau:
  - Thỏa thuận cấp bảo lãnh về nhà ở hình thành trong tương lai số ... ngày ... tháng ... năm... và văn bản cam kết số ... ngày ... tháng ... năm... của ngân hàng bảo lãnh gửi Chủ Đầu Tư, trừ trường hợp Bên Mua lựa chọn không có bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của Chủ Đầu Tư.
  - Thông báo của Sở Xây dựng tỉnh/thành phố ..... ngày ... tháng ... năm .... về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh.
6. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng căn hộ (nếu có):

### **Điều 3. Giá Bán Căn Hộ, Kinh Phí Bảo Trì, phương thức và thời hạn thanh toán**

#### **1. Giá Bán Căn Hộ:**

(a) Giá Bán Căn Hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m<sup>2</sup> (một mét vuông) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ (x) tổng Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ, cụ thể là: ..... m<sup>2</sup> sử dụng (x) ..... đồng/m<sup>2</sup> sử dụng (=) ..... VNĐ (Bằng chữ: ..... đồng).

Giá Bán Căn Hộ quy định tại điểm này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng và Kinh Phí Bảo Trì, trong đó:

- Giá Bán (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất) là: ..... VNĐ (..... đồng);
- Thuế giá trị gia tăng ("VAT"): ..... VNĐ (..... đồng), khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật (khoản thuế này có thể được điều chỉnh căn cứ quy định pháp luật hiện hành và hướng dẫn của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về các nội dung có liên quan, nếu có);
- Kinh Phí Bảo Trì bằng 02% (hai phần trăm) của Giá Bán (kinh phí này được tính trước thuế) là: ..... VNĐ (..... đồng).

<sup>4</sup> Sẽ được điền đầy đủ, cụ thể khi Các Bên ký kết Hợp Đồng theo hồ sơ dự án được phê duyệt.

<sup>5</sup> Sẽ được điền khi Các Bên ký kết Hợp Đồng trên cơ sở đồng thuận, theo hồ sơ dự án được phê duyệt và yêu cầu của pháp luật có liên quan.

<sup>6</sup> Ghi thông tin về việc hoàn thành xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo dự án được phê duyệt khi Các Bên ký kết Hợp Đồng.



(b) Giá Bán Căn Hộ quy định tại điểm (a) khoản 1 Điều 3 của Hợp Đồng này không bao gồm các khoản sau:

- Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này sẽ do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán trực tiếp, trừ khi được Bên Bán đồng ý để Bên Mua chuyển cho Bên Bán để Bên Bán thanh toán hộ hoặc chi hộ hoặc Bên Bán có thể tạm ứng trước để thanh toán và Bên Mua hoàn trả lại cho Bên Bán khi được Bên Bán yêu cầu;

- Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho căn hộ gồm: dịch vụ cung cấp gas, điện, nước, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng cho căn hộ. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;

- Kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư: kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ cho Bên Mua như thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều 11 của Hợp Đồng này ("**Kinh Phí Quản Lý**"); và

- Phí sử dụng dịch vụ gia tăng cho việc sử dụng, tận hưởng các dịch vụ và tiện nghi gia tăng trong Nhà Chung Cư (ngoài các dịch vụ thuộc phạm vi đóng Kinh Phí Quản Lý hàng tháng theo khoản 5 Điều 11 của Hợp Đồng) được Bên Mua thanh toán căn cứ theo nhu cầu sử dụng của Bên Mua.

(c) Các Bên thống nhất kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng căn hộ đã mua thì Bên Mua phải hoàn thành tất cả các nghĩa vụ tài chính theo quy định pháp luật hiện hành và Hợp Đồng này, thanh toán Kinh Phí Quản Lý hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp và các dịch vụ khác cho nhà cung cấp dịch vụ.

(i) Trường hợp vào Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo, nếu chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng được Các Bên xác định vượt quá 2% (hai phần trăm) thì Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh tăng lên hoặc giảm đi tương ứng với giá trị của phần diện tích chênh lệch ("**Giá trị diện tích chênh lệch**"). Giá trị diện tích chênh lệch được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m<sup>2</sup> (một mét vuông) của Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ như quy định tại điểm (a) khoản 1 Điều 3 của Hợp Đồng nhân (x) với phần chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng. Các Bên sẽ ký kết Phụ lục Hợp Đồng điều chỉnh Giá Bán Căn Hộ và có nghĩa vụ thanh toán cho nhau 95% Giá trị phần diện tích chênh lệch trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo và 5% Giá trị phần diện tích chênh lệch còn lại sẽ được Các Bên tính toán lại để thanh toán cho nhau vào đợt thanh toán cuối cùng.

2. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam, thông qua ngân hàng hoặc hình thức khác theo quy định pháp luật. Thông tin tài khoản thanh toán của Bên Bán như dưới đây<sup>7</sup>:

Chủ tài khoản : Công ty .....

Ngân hàng : .....

Địa chỉ ngân hàng : .....

<sup>7</sup> Bên Bán bổ sung khi ký Hợp Đồng.



Số tài khoản ngân hàng : .....

Mã SWIFT : .....

Số tham chiếu: : Căn hộ số ..... /Số Hợp Đồng .....

Để tránh nhầm lẫn, việc thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư sẽ được Bên Mua chuyển khoản vào Tài Khoản KPBT như được quy định tại Khoản 3 Điều 3 của Hợp Đồng.

3. Thời hạn thực hiện việc thanh toán<sup>8</sup>:

(a) Thời hạn thanh toán Giá Bán Căn Hộ (không bao gồm Kinh Phí Bảo Trì):

(i) Đợt thanh toán thứ 1:.....;

(ii) Đợt thanh toán thứ 2: .....

(iii) Đợt thanh toán thứ 3: .....

(iv) Đợt thanh toán trước bàn giao căn hộ: .....; và

(v) Đợt thanh toán cuối: trong vòng..... ngày kể từ ngày Bên Bán thông báo bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua hoặc trong vòng... ngày kể từ ngày Bên Mua nhận được thông báo thanh toán của Bên Bán trong trường hợp Bên Mua tự nguyện làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của Hợp Đồng, tùy theo thỏa thuận của Các Bên phù hợp quy định pháp luật.

Việc mua bán căn hộ hình thành trong tương lai theo phương thức thanh toán nhiều lần thì phải thực hiện theo quy định tại Điều 25 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

(b) Thời hạn thanh toán Kinh Phí Bảo Trì:

Bên Bán và Bên Mua có trách nhiệm nộp kinh phí bảo trì 2% vào một tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở và được xác định cụ thể trong Hợp Đồng này ("**Tài Khoản KPBT**") có thông tin sau:

- Số tài khoản: .....

- Tên tài khoản: .....

- Tên tổ chức tín dụng nơi mở tài khoản<sup>9</sup>: .....

- Kỳ hạn gửi tiền: .....

- Nội dung: Nộp Kinh Phí Bảo Trì, Căn hộ số ....., Dự Án .....

Bên Mua có trách nhiệm gửi bản sao chứng thực giấy tờ xác nhận đã đóng Kinh Phí Bảo Trì theo quy định cho Bên Bán. Trường hợp Bên Mua không đóng Kinh Phí Bảo Trì vào Tài Khoản KPBT và/hoặc Bên Mua không gửi giấy tờ xác nhận đã đóng Kinh Phí Bảo Trì thì Bên Bán không có nghĩa vụ bàn giao và Bên Mua không được nhận bàn giao căn hộ, trừ khi Các Bên có thỏa thuận khác.

<sup>8</sup> Nội dung cụ thể sẽ được điền vào thời điểm ký kết Hợp Đồng nhưng đảm bảo hạn mức đối với căn hộ hình thành trong tương lai như sau: Lần 1: thu không quá 30% giá trị Hợp Đồng bao gồm cả tiền đặt cọc; những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản, khi chưa bàn giao căn hộ cho Bên Mua thì thu không quá 50% giá trị Hợp Đồng (Bên Bán có vốn đầu tư nước ngoài); và khi chưa có Giấy Chứng Nhận của căn hộ thì thu không quá 95% giá trị Hợp Đồng.

<sup>9</sup> Là một tổ chức tín dụng hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động trên địa bàn nơi có nhà chung cư.



Trường hợp Bên Bán đã đóng Kinh Phí Bảo Trì đối với căn hộ vào Tài Khoản KPBT trước khi Các Bên ký Hợp Đồng này thì Bên Mua không phải thanh toán Kinh Phí Bảo Trì vào Tài Khoản KPBT như nêu trên mà sẽ thanh toán trực tiếp vào tài khoản của Bên Bán cùng với khoản tiền Đợt thanh toán theo Hợp Đồng trước khi bàn giao căn hộ theo quy định tại khoản 2 Điều này.

Việc bàn giao kinh phí bảo trì phân sở hữu chung của nhà chung cư được các bên thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

#### **Điều 4. Chất lượng công trình nhà ở**

1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà Chung Cư, trong đó có căn hộ nêu tại Điều 2 Hợp Đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng căn hộ mà hai Bên đã cam kết trong Hợp Đồng này.

2. Tiến độ xây dựng: Các Bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây (Tiến độ xây dựng phù hợp với tiến độ thanh toán)<sup>10</sup>:

a) Giai đoạn 1: .....

b) Giai đoạn 2: .....

c) Giai đoạn 3: .....

3. Bên Bán phải thực hiện xây dựng căn hộ, Nhà Chung Cư, các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại Nhà Chung Cư theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ Dự Án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.

4. Bên Bán phải hoàn thành việc nghiệm thu Nhà Chung Cư theo thiết kế đã được phê duyệt và nghiệm thu công trình hạ tầng kỹ thuật của khu vực có Nhà Chung Cư theo tiến độ của Dự Án đã được phê duyệt trước Ngày Bàn Giao Căn Hộ cho Bên Mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống thông tin liên lạc; hệ thống công trình hạ tầng xã hội như: .....<sup>11</sup>

#### **Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán**

1. Quyền của Bên Bán:

(a) Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua căn hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 Hợp Đồng này và được tính lãi trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng. Việc tính lãi chậm thanh toán được quy định cụ thể tại khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng này;

(b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao căn hộ theo đúng thỏa thuận ghi trong Hợp Đồng này;

(c) Được quyền từ chối bàn giao căn hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua thanh toán tiền theo thỏa thuận tại Hợp Đồng;

(d) Có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên Mua (hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán từ Bên Mua) vi phạm Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng này;

(e) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Nhà Chung Cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị,

<sup>10</sup> Điền theo thỏa thuận của Các Bên khi ký Hợp Đồng trên cơ sở đồng thuận.

<sup>11</sup> Điền theo thiết kế được phê duyệt, nếu không có thì ghi "không có".



vật liệu hoàn thiện bên trong căn hộ được quy định chi tiết tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này thì phải có sự thỏa thuận bằng văn bản với Bên Mua;

(f) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của ban quản trị Nhà Chung Cư ("**Ban Quản Trị**") trong thời gian chưa thành lập Ban Quản Trị; ban hành Bản nội quy Nhà Chung Cư; thành lập Ban quản trị Nhà Chung Cư; lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành Nhà Chung Cư để quản lý vận hành Nhà Chung Cư kể từ ngày đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng cho đến khi Ban Quản Trị được thành lập;

(g) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng này;

(h) Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm Hợp Đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

(i) Được bảo lưu quyền sở hữu căn hộ cho đến khi Bên Mua hoàn tất đầy đủ nghĩa vụ thanh toán và các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

(j) Yêu cầu Bên Mua phối hợp thực hiện, cung cấp tài liệu, thông tin liên quan cho mục đích tiến hành việc mua bán căn hộ quy định tại Hợp Đồng này, thủ tục chuyển nhượng Hợp Đồng (nếu có) và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận theo thỏa thuận của Các Bên;

(k) Có đầy đủ quyền sở hữu, quản lý, khai thác và thực hiện hoạt động kinh doanh và các quyền khác theo thiết kế được phê duyệt và quy định của pháp luật đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán phù hợp với Bản nội quy Nhà Chung Cư, thiết kế được phê duyệt và pháp luật Việt Nam. Các tên gọi, hình ảnh, nhãn hiệu thương mại của Dự Án sẽ thuộc quyền sở hữu của Bên Bán phù hợp với các quy định của pháp luật;

(l) Có quyền từ chối thực hiện Bảo Hành Căn Hộ, từ chối thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua trong trường hợp Bên Mua hoàn thiện, sửa chữa căn hộ làm thay đổi cấu trúc/phương án thiết kế ban đầu của căn hộ mà không được Bên Bán và/hoặc Đơn Vị Quản Lý hoặc Ban Quản Trị (tùy từng trường hợp) phê duyệt trước bằng văn bản;

(m) Yêu cầu Bên Mua nộp toàn bộ các tài liệu cần thiết, các giấy tờ có liên quan và trả các khoản thuế, phí theo yêu cầu để thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua, phù hợp với quy định của pháp luật Việt Nam và thỏa thuận của Các Bên tại Hợp Đồng này;

(n) Yêu cầu Bên Mua phối hợp thực hiện các thủ tục mua bán và thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận trong thời hạn đã thỏa thuận (thủ tục thanh toán, tài chính, giấy tờ...) và cung cấp thông tin, tài liệu của Bên Mua tại Hợp Đồng và các thông tin, tài liệu do Bên Mua cung cấp cho bên tư vấn và các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho mục đích tiến hành các thủ tục này;

(o) Yêu cầu Bên Mua cung cấp các thông tin và tài liệu nhằm mục đích đánh giá rủi ro **PCRT** và tuân thủ quy định của Pháp luật về **PCRT** theo quy định cụ thể tại Điều 13 Hợp Đồng;

(p) Thực hiện các quyền quy định tại Điều 13 Hợp Đồng về **PCRT**;

(q) Được treo biển tên Dự Án tại sân thượng, mặt tiền, mặt ngoài thuộc Nhà Chung Cư mà không ảnh hưởng việc sở hữu, sử dụng căn hộ của Bên Mua, việc sở hữu, sử dụng Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư;

(r) Có quyền bán hoặc cho thuê chỗ để xe ô tô và/hoặc các phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng của Bên Bán theo quy định tại khoản 2 Điều 11 của Hợp Đồng này, nếu có, theo quy định của pháp luật;



(s) Có quyền chỉ định ngân hàng có đủ năng lực bảo lãnh cho các nghĩa vụ tài chính của Bên Bán đối với Bên Mua theo quy định trong Hợp Đồng này và quy định pháp luật hiện hành;

(t) Không chịu bất kỳ trách nhiệm nào đối với Bên Mua về việc chậm trễ hoặc không thực hiện nghĩa vụ và trách nhiệm theo Hợp Đồng trong trường hợp xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng theo quy định tại Điều 14 của Hợp Đồng này, bao gồm cả việc Giấy Chứng Nhận bị chậm trễ do Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền mà không phải lỗi của Bên Bán;

(u) Bổ sung các tiện ích thuộc phần sở hữu riêng của Bên Bán phục vụ và đem lại sự thuận tiện cho cư dân tại Dự Án, tùy từng thời điểm cụ thể. Đối với các tiện ích có thu phí thì việc sử dụng sẽ tùy thuộc vào nhu cầu sử dụng của Bên Mua và Bên Mua sẽ thanh toán (các) khoản phí này căn cứ theo nhu cầu sử dụng thực tế của mình;

(v) Yêu cầu Bên Mua thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản phí, chi phí và các khoản tiền khác thuộc trách nhiệm của Bên Mua theo quy định của Hợp Đồng này;

(w) Các quyền khác theo quy định của Hợp Đồng và quy định của pháp luật.

## 2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

(a) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Nhà Chung Cư và thiết kế căn hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp Đồng này 01 (một) Bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ, 01 (một) Bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có căn hộ, 01 (một) Bản vẽ thiết kế mặt bằng Nhà Chung Cư có căn hộ đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán căn hộ nêu tại Hợp Đồng này;

(b) Xây dựng Nhà Chung Cư, căn hộ và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ Dự Án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao căn hộ thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;

(c) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật Nhà Chung Cư theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;

(d) Bảo quản căn hộ trong thời gian chưa bàn giao cho Bên Mua; thực hiện bảo hành căn hộ và Nhà Chung Cư theo quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng này;

(e) Bàn giao căn hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến căn hộ mua bán cho Bên Mua theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

(f) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp;

(g) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản thuế, phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán căn hộ theo quy định của pháp luật;

(h) Làm các thủ tục đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo mà không có lý do chính đáng thì coi như Bên Mua tự nguyện 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 cho Bên Mua;

(i) Tổ chức Hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban Quản Trị nơi có căn hộ mua bán; thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản Trị khi Nhà Chung Cư chưa thành lập được Ban Quản Trị;



(j) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua;

(k) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

(l) Nộp kinh phí bảo trì 2% (hai phần trăm) theo quy định của pháp luật đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán vào tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở để Ban Quản Trị tiếp nhận, quản lý sau khi Ban Quản Trị được thành lập theo đúng thỏa thuận tại điểm (b) khoản 3 Điều 3 của Hợp Đồng này và quy định pháp luật;

(m) Công khai mẫu hợp đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Trường hợp Bên Bán và Bên Mua thỏa thuận các nội dung để quy định trong Hợp Đồng mà các nội dung này không có trong hợp đồng mẫu theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và các nội dung này thuộc trường hợp phải thực hiện đăng ký, công khai theo các pháp luật khác thì Các Bên phải lập thành phụ lục của Hợp Đồng để quy định riêng về các nội dung này; Bên Bán sử dụng phụ lục Hợp Đồng này để thực hiện đăng ký, công khai theo quy định của pháp luật liên quan;

(n) Các Bên thống nhất rằng đối với phần Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư mà Chủ Đầu Tư (hoặc chủ sở hữu) phải nộp cho phần diện tích dịch vụ, thương mại (nếu có) thuộc sở hữu của mình thì (i) một phần của Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư này sẽ được chuyển sang tài khoản do Ban Quản Trị lập theo quy định của pháp luật và được xác định là ...<sup>12</sup>, và (ii) phần Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư còn lại thì Chủ Đầu Tư được tự quản lý và sử dụng theo quy định pháp luật về nhà ở, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác<sup>13</sup>;

(o) Bảo đảm an toàn, an ninh thông tin của Bên Mua theo quy định của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và quy định khác của pháp luật có liên quan. Bên Bán chỉ được sử dụng thông tin của Bên Mua để phục vụ trực tiếp cho việc thực hiện nghĩa vụ Hợp Đồng của Các Bên. Việc thu thập, sử dụng thông tin của Bên Mua (bao gồm cả chia sẻ, tiết lộ và chuyển giao thông tin của Bên Mua cho bên thứ ba) trong các trường hợp khác phải được Bên Mua đồng ý theo các quy định cụ thể tại Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng; và

(p) Trường hợp căn hộ được bàn giao xây dựng thô thì Bên Bán phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của căn hộ và bàn giao căn hộ với các hạng mục theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

(q) Xây dựng nhà ở và công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong dự án được giao xây dựng theo đúng quy hoạch chi tiết, nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư, tuân thủ thiết kế, tiêu chuẩn diện tích nhà ở và nội dung dự án đã được phê duyệt;

(r) Để tránh hiểu nhầm, Các Bên thống nhất rằng:

(i) việc Bên Bán hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng nêu tại điểm (j) khoản 2 Điều 5 trên đây không được hiểu là Bên Bán là bên phải đi thực hiện toàn bộ thủ tục và bất kỳ công việc nào cho việc thế chấp căn hộ cho Bên Mua mỗi khi Bên Mua yêu cầu mà chỉ trong phạm vi có thể thực hiện được và/hoặc phù hợp/theo yêu cầu của quy định pháp luật hỗ trợ Bên Mua các công việc như cung cấp thông tin, tài liệu, giải chấp căn hộ tại tổ chức tín dụng (nếu đã

<sup>12</sup> Sẽ được ghi cụ thể khi ký kết Hợp Đồng trên cơ sở đồng thuận phù hợp với quy định pháp luật.

<sup>13</sup> Sẽ được ghi cụ thể khi ký kết Hợp Đồng trên cơ sở đồng thuận phù hợp với quy định pháp luật.



thể chấp)... trong quá trình Bên Mua thực hiện thủ tục thể chấp căn hộ tại tổ chức tín dụng để thực hiện Hợp Đồng này, và

(ii) trong trường hợp Các Bên cùng tổ chức tín dụng đó ký kết thỏa thuận ba bên cho mục đích Bên Mua thể chấp căn hộ và/hoặc quyền tài sản của Bên Mua phát sinh từ Hợp Đồng này cho tổ chức tín dụng trước khi nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận của căn hộ thì Bên Mua theo đây đồng ý cho Bên Bán bàn giao Giấy Chứng Nhận cho tổ chức tín dụng đó sau khi Bên Bán nhận được Giấy Chứng Nhận từ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, trừ khi Bên Bán nhận được văn bản của tổ chức tín dụng đó xác nhận Bên Mua không còn bất kỳ khoản nợ nào với tổ chức tín dụng đó liên quan đến căn hộ và/hoặc quyền tài sản của Bên Mua phát sinh từ Hợp Đồng này;

(s) Các nghĩa vụ khác theo quy định Hợp Đồng và quy định của pháp luật.

## **Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua**

### **1. Quyền của Bên Mua:**

(a) Nhận bàn giao căn hộ quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại Danh mục vật liệu và thiết bị mà Các Bên đã thỏa thuận tại Phụ Lục 2 đính kèm theo Hợp Đồng và hồ sơ căn hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng;

(b) Được sử dụng ...<sup>14</sup> chỗ để xe máy trong bãi đỗ xe của Nhà Chung Cư và sẽ đăng ký chỗ để xe ô tô thuộc chỗ để xe ô tô dành cho các chủ sở hữu Nhà Chung Cư. Để tránh hiểu nhầm, việc bố trí chỗ để xe ô tô cho Bên Mua theo quy định tại điểm (b) khoản 1 của Điều 6 này sẽ dựa trên nguyên tắc người nào đăng ký trước sẽ có chỗ trước và phụ thuộc vào diện tích để xe theo thiết kế được phê duyệt và chỗ để xe ô tô còn trống vào thời điểm Bên Mua đăng ký. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của Nhà Chung Cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu Nhà Chung Cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng;

(c) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại điểm (h) khoản 2 Điều 5 của Hợp Đồng này;

(d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với căn hộ đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao căn hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;

(e) Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% (một trăm phần trăm) tiền mua căn hộ và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến căn hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật;

(f) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ Dự Án đã được phê duyệt;

(g) Có quyền từ chối nhận bàn giao căn hộ nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại khoản 4 Điều 4 của Hợp Đồng này hoặc Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế nhỏ hơn hoặc lớn hơn quá 05% (năm phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng

---

<sup>14</sup> Sẽ được ghi cụ thể khi ký kết Hợp Đồng trên cơ sở đồng thuận phù hợp với thiết kế Dự án đã được phê duyệt.



này. Việc từ chối nhận bàn giao căn hộ trong trường hợp này không bị xem là vi phạm điều kiện bàn giao căn hộ của Bên Mua đối với Bên Bán;

(h) Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư nơi có căn hộ khi có đủ điều kiện thành lập Ban Quản Trị theo quy định của pháp luật;

(i) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp căn hộ tại tổ chức tín dụng;

(j) Yêu cầu Bên Bán nộp Kinh Phí Bảo Trì Nhà Chung Cư theo đúng thỏa thuận tại điểm (b) khoản 3 Điều 3 của Hợp Đồng này;

(k) Khi Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế chênh lệch nhỏ hơn hoặc lớn hơn quá 05% so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ nêu tại Hợp Đồng này, Bên Mua có quyền lựa chọn một trong các phương thức xử lý sau đây, bằng cách gửi văn bản cho Bên Bán trong vòng 15 (mười lăm) ngày làm việc kể từ ngày xác định được Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế:

(A) Lựa chọn mua căn hộ khác thuộc Dự Án (nếu còn trống); hoặc

(B) Điều chỉnh Giá Bán Căn Hộ tương ứng với Phần Chênh Lệch Diện Tích theo quy định tại điểm (b) khoản 1 Điều 2 và điểm (d) khoản 1 Điều 3 của Hợp Đồng này; hoặc

(C) Chấm dứt Hợp Đồng.

Để làm rõ, trong thông báo về Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế gửi cho Bên Mua, Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua các quyền lựa chọn nêu trên để Bên Mua cân nhắc.

Trường hợp Bên Bán không nhận được văn bản thông báo này từ Bên Mua thì mục (C) điểm (k) khoản 1 Điều 6 sẽ được áp dụng. Trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Mua thông báo cho Bên Bán về việc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng hoặc trường hợp mục (C) điểm (k) khoản 1 Điều 6 được áp dụng, Bên Bán sẽ hoàn trả toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán mà không có tiền lãi và thanh toán cho Bên Mua một khoản tiền phạt vi phạm do Bên Bán vi phạm Hợp Đồng là ...% (... phần trăm)<sup>15</sup> của Giá Bán Căn Hộ theo Hợp Đồng (chưa bao gồm thuế GTGT) và Tiền Lãi Chậm Bàn Giao có giá trị được xác định theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 12 Hợp Đồng tính từ ngày thứ 91 (chín mươi một) kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến đến ngày xác định được Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế.

## 2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

(a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn cho Bên Bán số tiền Giá Bán Căn Hộ và Kinh Phí Bảo Trì 2% (hai phần trăm) theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này và các nghĩa vụ tài chính khác mà Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này;

(b) Nhận bàn giao căn hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

(c) Kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với căn hộ đã mua và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến căn hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;

(d) Kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng căn hộ thì căn hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo Bản nội quy Nhà Chung Cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản nội quy Nhà Chung Cư và Hợp Đồng này;

<sup>15</sup> Tỷ lệ % tương ứng với tỷ lệ % quy định tại Điều 12.1(b) (mức phạt cho Bên Bán và Bên Mua là như nhau).



(e) Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí liên quan theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 Hợp Đồng này;

(f) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc, phí trông giữ xe đạp, xe máy, xe ô tô và các khoản thuế và phí khác phát sinh theo quy định tại Hợp Đồng và Bản nội quy Nhà Chung Cư theo nhu cầu sử dụng của Bên Mua;

(g) Thanh toán Kinh Phí Quản Lý và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại điểm (b) khoản 1 Điều 3 và khoản 5 Điều 11 của Hợp Đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng căn hộ đã mua;

(h) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng Nhà Chung Cư theo quy định pháp luật và Bản nội quy Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng này;

(i) Tạo điều kiện thuận lợi cho Đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư trong việc bảo trì, quản lý vận hành Nhà Chung Cư;

(j) Sử dụng căn hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

(k) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

(l) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư;

(m) Cung cấp các giấy tờ cần thiết, hoàn thiện hồ sơ, giấy tờ, thuế, phí, lệ phí trước bạ theo quy định của pháp luật và yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền như được Bên Bán thông báo bằng văn bản để Bên Bán thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho căn hộ của Bên Mua. Bên Mua ủy quyền cho Bên Bán thay mặt Bên Mua nhận Giấy Chứng Nhận từ các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác bằng văn bản. Trường hợp Bên Mua chậm hoàn thiện các hồ sơ quy định tại Điều này dẫn đến quá trình cấp Giấy Chứng Nhận cho căn hộ bị kéo dài thì điểm (h) khoản 2 Điều 5 và khoản 2 Điều 17 của Hợp Đồng này sẽ được áp dụng;

(n) Cung cấp các thông tin và tài liệu theo quy định tại điểm g khoản 2 Điều 13 Hợp Đồng nhằm mục đích đánh giá rủi ro PCRT và tuân thủ quy định của Pháp luật về PCRT;

(o) Bên Mua sẽ chịu trách nhiệm với mọi khiếu nại phát sinh do lỗi của Bên Mua đối với Bên Bán và các bên khác trong Nhà Chung Cư phát sinh từ việc Bên Mua không cho phép Bên Bán/Đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư vào căn hộ để thực hiện trách nhiệm của Bên Bán/Đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật vì mục đích giữ an toàn trong Nhà Chung Cư (như trách nhiệm bảo hành, bảo trì,...) nếu Bên Bán đã gửi thông báo bằng văn bản trước 03 (ba) ngày cho Bên Mua (trừ trường hợp khẩn cấp không phải thông báo trước như các vụ việc cháy nổ, hỏa hoạn, chập điện,... và các trường hợp khác theo quy định pháp luật hoặc yêu cầu của cơ quan Nhà nước, chính quyền địa phương);

(p) Tự chịu trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của bất kỳ bên thứ ba nào đối với các hành vi của Bên Mua có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng này cũng như trong quá trình Bên Mua sử dụng và định đoạt căn hộ, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán;

(q) Vào ngày chấm dứt Hợp Đồng này, trừ khi Các Bên có thỏa thuận khác, Bên Mua phải chấp hành nghiêm túc việc bàn giao lại căn hộ cùng với các đồ đạc cố định, đồ gá lắp và trang thiết bị đã được bàn giao theo Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này như tình trạng ban đầu (chấp nhận hao mòn



tự nhiên) (nếu căn hộ đã được bàn giao cho Bên Mua) cùng với toàn bộ các khoá, chìa khóa và chốt của căn hộ được Bên Bán cung cấp hoặc mở toàn bộ các khoá, chìa khóa và chốt của căn hộ do Bên Mua trang bị. Trong vòng ....<sup>16</sup> ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng, Bên Mua có nghĩa vụ phục hồi lại căn hộ theo đúng kiểu dáng và nội thất trang trí mà Bên Bán cung cấp vào Ngày Bàn Giao Căn Hộ theo biên bản bàn giao căn hộ đã ký giữa Các Bên, ví dụ như: sửa chữa hư hỏng, lau chùi, sơn, đánh bóng và đánh véc-ni cũng như thay gạch (nếu có) (trừ các hao mòn tự nhiên), đồng thời bàn giao các văn bản giấy tờ có liên quan đến căn hộ cho Bên Bán như Hợp Đồng, phiếu xác nhận thanh toán (trong trường hợp các Bên không còn tranh chấp về việc thực hiện Hợp Đồng) để đảm bảo các văn bản giấy tờ này không bị sử dụng bất hợp pháp gây ảnh hưởng đối với Bên Bán và căn hộ;

(r) Trong trường hợp Bên Mua thay đổi hay lắp đặt bất kỳ đồ đạc hoặc chi tiết bổ sung nào vào căn hộ, dù có hay không có sự chấp thuận bằng văn bản của Bên Bán, mà không di dời khỏi căn hộ khi hết thời hạn ....<sup>17</sup> ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng nêu trên, Bên Bán có thể giữ lại bất kỳ hoặc toàn bộ các đồ đạc cố định, chi tiết thay đổi và bổ sung này mà không phải trả bất kỳ khoản bồi hoàn nào cho Bên Mua hoặc yêu cầu Bên Mua thanh toán cho Bên Bán chi phí thực tế từ (i) việc tháo dỡ hoặc di chuyển toàn bộ hoặc bất kỳ đồ đạc, chi tiết thay đổi hoặc bổ sung nào và (ii) việc khắc phục bất kỳ thiệt hại thực tế nào đối với căn hộ và/hoặc đối với Nhà Chung Cư và các đồ đạc và trang thiết bị của Bên Bán phát sinh do việc thay đổi hay lắp đặt bất kỳ đồ đạc hoặc chi tiết bổ sung không phù hợp với quy định tại Hợp Đồng này của Bên Mua. Bên cạnh đó, bất kỳ hàng hóa hoặc đồ vật hay tài sản nào còn sót lại trong căn hộ sau khi hết thời hạn ....<sup>18</sup> ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng nêu trên sẽ được xem như bị Bên Mua từ bỏ và Bên Bán có thể sở hữu những hàng hóa và đồ vật đó cũng như bán hoặc xử lý chúng bằng cách thức mà Bên Bán cho là phù hợp và tuân thủ quy định của pháp luật; và thực hiện các nghĩa vụ khác được quy định cho Bên Mua theo Hợp Đồng này và các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật;

(s) Trong trường hợp Bên Mua muốn sửa chữa nhỏ bên trong căn hộ (không làm ảnh hưởng đến kết cấu chính của căn hộ, thiết kế, bố trí mặt bằng, kích cỡ và diện tích của căn hộ và các phòng trong căn hộ), Bên Mua phải có thông báo (kèm theo kế hoạch sửa chữa), ít nhất là 05 (năm) ngày trước thời điểm dự kiến bắt đầu thực hiện việc sửa chữa cho Đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư hoặc Ban Quản Trị. Trường hợp vi phạm, Bên Mua phải sửa chữa, khôi phục lại hiện trạng công trình ban đầu. Nếu Bên Mua không tiến hành các biện pháp khắc phục trong vòng ...<sup>19</sup> ngày kể từ ngày Bên Bán hoặc Đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư yêu cầu, Bên Mua phải bồi hoàn các chi phí khắc phục thực tế cho Bên Bán hoặc Ban Quản Trị hoặc Đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư, tùy từng trường hợp được áp dụng, trong vòng 45 (bốn mươi lăm) ngày kể từ ngày hoàn thành việc sửa chữa theo thông báo;

(t) Kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ, Bên Mua không thực hiện bất kỳ việc sửa đổi nào đối với căn hộ làm sai lệch thiết kế ban đầu và có tác động đến kết cấu công trình, ảnh hưởng đến các tiện ích công cộng của căn hộ và toàn bộ Nhà Chung Cư. Nếu Bên Mua muốn cải tạo, nâng cấp, sửa chữa hoặc thay đổi bất kỳ chi tiết nào của căn hộ liên quan đến kiến trúc, kết cấu phải được chấp thuận bằng văn bản của Bên Bán trong thời hạn bảo hành hoặc của Ban Quản Trị sau thời gian bảo hành theo quy định pháp luật; và

(u) Các nghĩa vụ khác theo quy định Hợp Đồng và quy định của pháp luật.

<sup>16</sup> Sẽ được ghi cụ thể khi ký kết Hợp Đồng trên cơ sở đồng thuận, tối thiểu 30 (ba mươi) ngày.

<sup>17</sup> Điền theo số ngày tại điểm (q) khoản 2 Điều 6 này.

<sup>18</sup> Điền theo số ngày tại điểm (q) khoản 2 Điều 6 này.

<sup>19</sup> Sẽ được ghi cụ thể khi ký kết Hợp Đồng trên cơ sở đồng thuận, tối thiểu 30 (ba mươi) ngày.



## **Điều 7. Thuế và các khoản phí, lệ phí liên quan**

1. Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ, các loại thuế, lệ phí và phí có liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật khi Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua và các loại thuế, lệ phí và phí có liên quan đến việc vận hành, sử dụng căn hộ trong quá trình sở hữu, sử dụng căn hộ kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ theo quy định tại Hợp Đồng này.

2. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế, các loại phí, lệ phí, và chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán hoặc chuyển nhượng căn hộ đã mua cho Người Khác hoặc tặng cho, thừa kế hoặc cho thuê căn hộ.

3. Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

4. Trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện và/hoặc Bên Mua phải trực tiếp thực hiện theo quy định của pháp luật, Bên Mua bằng Hợp Đồng này ủy quyền cho Bên Bán được quyền (nhưng không phải là nghĩa vụ) thay mặt cho Bên Mua nộp các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định pháp luật liên quan đến thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận. Bên Bán không chịu trách nhiệm nếu thời hạn cấp và bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua bị kéo dài vì lý do Bên Mua chậm trễ nộp các khoản thuế, phí và lệ phí nêu tại Điều này cho Bên Bán để Bên Bán nộp thay cho Bên Mua. Trong trường hợp Bên Bán thay mặt Bên Mua tạm ứng tiền để nộp các khoản thuế, phí và lệ phí cho cơ quan có thẩm quyền khi chưa nhận được tiền từ Bên Mua thì Bên Mua sẽ hoàn trả toàn bộ và đầy đủ các khoản tiền mà Bên Bán đã nộp theo thông báo của Bên Bán. Nếu Bên Mua chậm hoàn trả khoản tiền này cho Bên Bán thì Bên Mua sẽ phải trả cho Bên Bán tiền phạt chậm thanh toán có giá trị tương đương khoản tiền lãi với lãi suất là ...<sup>20</sup> trên số tiền chậm hoàn trả trong thời gian chậm hoàn trả tính đến ngày làm việc liền trước ngày thực trả.

5. Bên Mua phải nộp các khoản thuế thu nhập cá nhân, thuế thu nhập doanh nghiệp và các khoản khác (tùy từng trường hợp được áp dụng theo quy định pháp luật) khi chuyển nhượng Hợp Đồng hoặc căn hộ cho bên thứ ba hoặc tặng cho, thừa kế hoặc cho thuê căn hộ. Không ảnh hưởng tới các thỏa thuận khác tại Hợp Đồng này, Bên nhận chuyển nhượng hoặc được thừa kế, tặng cho căn hộ sẽ kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên Mua liên quan đến và/hoặc phát sinh từ việc chuyển nhượng Hợp Đồng hoặc căn hộ hoặc tặng cho, thừa kế căn hộ trong đó có nghĩa vụ nộp các khoản phí và lệ phí và/hoặc thuế liên quan đến việc đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

6. Kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ, Bên Mua phải nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp hàng năm theo quy định (nếu có).

## **Điều 8. Giao nhận căn hộ**

### **1. Điều kiện bàn giao căn hộ**

Bên Bán sẽ chỉ bàn giao căn hộ cho Bên Mua sau khi các điều kiện sau đã được hoàn thành:

(a) Việc bàn giao căn hộ cho người mua, thuê mua chỉ được thực hiện sau khi đã hoàn thành việc nghiệm thu công trình nhà ở theo thiết kế đã được phê duyệt và nghiệm thu công trình hạ tầng kỹ thuật của khu vực có nhà ở được đầu tư xây dựng theo tiến độ của dự án đã được phê duyệt. Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng công trình hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở theo chủ trương đầu tư dự án thì phải hoàn thành xây dựng và nghiệm thu công trình này theo tiến độ của dự án đã được phê duyệt trước khi bàn giao căn hộ. Căn hộ sử dụng đúng các

---

<sup>20</sup> Lãi suất tương ứng với lãi suất quy định tại Điều 12.1(a) Hợp Đồng.



thiết bị, vật liệu nêu tại Danh mục vật liệu và thiết bị mà Các Bên đã thỏa thuận theo Hợp Đồng, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế không nhỏ hơn hoặc lớn hơn quá 05% (năm phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này, trừ khi các Bên có thỏa thuận khác như được quy định tại điểm (k), khoản 1, Điều 6 của Hợp Đồng này;

(b) Bên Mua không vi phạm quy định nào tại Hợp Đồng này và/hoặc quy định của pháp luật liên quan dẫn đến Hợp Đồng bị chấm dứt hoặc vô hiệu, và sau khi Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đến hạn quy định tại Hợp Đồng hoặc đã khắc phục các vi phạm (nếu có) (như trả đầy đủ phần Giá Bán Căn Hộ và các khoản tiền cần thanh toán để mua căn hộ và các khoản phí đến hạn khác được quy định trong Hợp Đồng này (bao gồm cả tiền lãi phát sinh, nếu có), đã nộp Kinh Phí Bảo Trì theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này, trừ trường hợp Bên Bán có sự đồng ý khác đi bằng văn bản.

2. Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua: dự kiến ngày ..... tháng ..... năm ..... (“Ngày Bàn Giao Dự Kiến”).

Việc bàn giao căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại điều khoản này, nhưng không được chậm quá 90 (chín mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến hoặc vào một ngày khác theo thỏa thuận bằng văn bản giữa Các Bên; Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao căn hộ. Trường hợp không thể bàn giao căn hộ đúng thời hạn thì thực hiện theo quy định tại điểm (c) khoản 2 Điều 12 Hợp Đồng.

Trước ngày bàn giao căn hộ tối thiểu 10 (mười) ngày, Bên Bán phải gửi thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm, thủ tục bàn giao căn hộ và các khoản tiền thanh toán đến hạn phải trả theo quy định của Hợp Đồng tính đến Ngày Bàn Giao Căn Hộ.

3. Căn hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận theo Hợp Đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm c khoản 1 Điều 5 của Hợp Đồng này.

4. Vào Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế căn hộ so với thỏa thuận trong Hợp Đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế và ký biên bản bàn giao căn hộ. Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao căn hộ theo Thông Báo Bàn Giao của Bên Bán trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo hoặc đến kiểm tra nhưng không ký biên bản bàn giao căn hộ hoặc không nhận bàn giao căn hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại điểm g khoản 1 Điều 6 của Hợp Đồng này) thì kể từ Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo, Bên Mua được xem như đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao căn hộ theo thực tế và Bên Bán đã hoàn thành xong trách nhiệm bàn giao căn hộ theo Hợp Đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất kỳ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao căn hộ; việc từ chối nhận bàn giao căn hộ như vậy sẽ được xem là Bên Mua vi phạm Hợp Đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại khoản 3, Điều 12 của Hợp Đồng này.

5. Kể từ thời điểm hai Bên ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ, Bên Mua được toàn quyền sử dụng căn hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến căn hộ, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng căn hộ.

6. Để làm rõ, Các Bên thống nhất rằng các khiếm khuyết, sai sót nhỏ của căn hộ tại thời điểm bàn giao mà không phải các thay đổi về vật liệu, trang thiết bị hoàn thiện căn hộ như được quy định tại Hợp Đồng, không làm thay đổi thiết kế, cấu trúc căn hộ theo quy định tại Hợp Đồng và không ảnh hưởng tới việc sử dụng, sinh hoạt bình thường của Bên Mua tại căn hộ (ví dụ như các vết xước nhỏ ở cửa gỗ, sàn gỗ, tủ bếp; các vết nứt cạnh gạch đá ốp lát, thiết bị đồ rời; sai lệch nhỏ khi lắp đặt thiết bị trong căn hộ, v.v.) thì được xử lý theo quy định về Bảo Hành Căn Hộ và không được coi là lý do hợp



lý để Bên Mua có quyền từ chối nhận bàn giao căn hộ theo quy định của Hợp Đồng này. Bên Bán vẫn có trách nhiệm bàn giao và Bên Mua có trách nhiệm nhận bàn giao căn hộ đúng thời hạn quy định tại khoản 2 Điều 8 của Hợp Đồng trong trường hợp này.

7. Trong trường hợp Bên Mua cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại Diện Tích Sử Dụng thực tế căn hộ như quy định tại khoản 4 Điều này hoặc khi đến kiểm tra tình trạng thực tế căn hộ Bên Mua không đồng ý với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế được Bên Bán xác định tại Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ căn cứ vào kết quả đo đạc đã được thực hiện bởi một đơn vị đo đạc độc lập (có đầy đủ chức năng theo quy định của pháp luật), thì Bên Mua sẽ tự thuê một đơn vị đo đạc độc lập khác có đầy đủ chức năng theo quy định của pháp luật để đo đạc lại Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ trong vòng ....<sup>21</sup> (....) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo bằng chi phí và phí tổn do Bên Mua thanh toán. Trong trường hợp đó, nếu Bên Bán không nhận được thông báo của Bên Mua về kết quả đo đạc Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế của đơn vị đo đạc độc lập do Bên Mua thuê trong thời hạn ....<sup>22</sup> (....) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo, thì việc bàn giao căn hộ được xem là đã hoàn tất vào Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo. Trong trường hợp (i) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế theo kết quả đo đạc do Bên Bán và Bên Mua thực hiện nêu trên đều không nhỏ hơn hoặc lớn hơn quá 05% (năm phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này và (ii) các điều kiện bàn giao khác theo quy định tại khoản 1 Điều 8 Hợp đồng đã thỏa mãn, Bên Mua có trách nhiệm nhận bàn giao căn hộ. Tranh chấp phát sinh liên quan đến diện tích căn hộ và Giá Bán Căn Hộ (nếu có) sẽ được Các Bên giải quyết theo quy định pháp luật.

#### **Điều 9. Bảo hành căn hộ**

1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành căn hộ đã bán cho Bên Mua theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng và đúng quy định pháp luật về nhà ở, pháp luật khác có liên quan và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.

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

3. Nội dung bảo hành căn hộ (kể cả căn hộ trong Nhà Chung Cư có mục đích sử dụng hỗn hợp) bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cung cấp chất đốt, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt nhà ở. Đối với các thiết bị khác gắn với căn hộ thì Bên Bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất.

Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành căn hộ bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các trang thiết bị cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên Bán hoặc bên được Bên Bán ủy quyền thực hiện.

4. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán trong vòng 03 (ba) ngày khi căn hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành

<sup>21</sup> Sẽ điền khi Các Bên khi ký Hợp Đồng trên cơ sở đồng thuận, tối thiểu 10 ngày.

<sup>22</sup> Sẽ điền khi Các Bên khi ký Hợp Đồng trên cơ sở đồng thuận, tối thiểu 20 ngày.



căn hộ. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.

5. Căn hộ được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn theo quy định của pháp luật về xây dựng. Thời gian bảo hành căn hộ được tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Cụ thể như sau: trong vòng 60 (sáu mươi) tháng tính từ ngày Bên Bán hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng, riêng đối với các thiết bị khác gắn với căn hộ thì thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 9 của Hợp Đồng này.

6. Bên Bán không thực hiện bảo hành căn hộ đối với một trong các trường hợp sau đây:

- (a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
- (b) Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
- (c) Trường hợp hư hỏng do Sự Kiện Bất Khả Kháng;
- (d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này;
- (e) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền căn hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán;
- (f) Trường hợp hư hỏng do trộm cắp hoặc sử dụng sai hoặc bất cẩn của Bên Mua hoặc do Bên Mua hay nhà thầu của Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa; hoặc

7. Sau thời hạn bảo hành căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của căn hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

8. Bên Mua phải bồi thường toàn bộ cho bên bị thiệt hại như Bên Bán, Đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư hoặc Ban Quản Trị (nếu Ban Quản Trị đã được thành lập), những người chiếm hữu, người được cấp phép, người thuê, khách và những người sử dụng khác của Nhà Chung Cư bất kỳ thiệt hại, chi phí và phí tổn nào mà họ phải gánh chịu phát sinh từ việc cải tạo, sửa chữa của Bên Mua và các nhà thầu của Bên Mua (như các thiệt hại cho các tiện ích hoặc bất kỳ phần nào của Nhà Chung Cư).

9. Bên Mua phải thông báo về hạng mục cần sửa chữa, thời gian sửa chữa cho Đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư và phải thực hiện theo đúng quy định của Bản nội quy Nhà Chung Cư. Nếu Bên Mua không thông báo các hư hỏng thuộc diện được bảo hành căn hộ trong thời hạn nêu trên hoặc Bên Mua và/hoặc người sử dụng căn hộ ngăn cản việc thực hiện bảo hành căn hộ dẫn đến việc phát sinh những hư hỏng khác, Bên Mua phải chịu toàn bộ chi phí phát sinh cho việc sửa chữa những hư hỏng phát sinh này. Nếu Bên Mua có tác động làm cho tình trạng hư hỏng trở nên nghiêm trọng hơn tình trạng thực tế thì Bên Mua có trách nhiệm chịu một phần chi phí bảo hành tương ứng với mức độ vi phạm.

#### **Điều 10. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ**

1. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp căn hộ đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng, quy định pháp luật.



2. Trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba ("**Bên Nhận Chuyển Nhượng**") thì các bên phải thực hiện đúng quy định về điều kiện, thủ tục và các quy định liên quan về chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Bên Bán không được thu thêm bất kỳ một khoản phí chuyển nhượng hợp đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Mua.

3. Các Bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Nhận Chuyển Nhượng khi có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, cụ thể như sau:

(a) Căn hộ hiện đang không bị thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị cấm hoặc hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan Nhà nước hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba nào khác, trừ trường hợp được tổ chức tín dụng nhận thế chấp đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Nhận Chuyển Nhượng;

(b) Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn và quá hạn chưa thanh toán (nếu có) (bao gồm cả tiền gốc và lãi phát sinh) liên quan đến căn hộ đã mua cho Bên Bán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này. Để tránh hiểu nhầm, trong trường hợp đó, Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm phải hoàn trả cho Bên Mua hoặc bên thứ ba bất kỳ khoản tiền nào mà Bên Mua đã chuyển cho Bên Bán theo quy định tại Hợp Đồng này;

(c) Không có bất kỳ tranh chấp hay khiếu nại gì liên quan đến Hợp Đồng và căn hộ, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác;

(d) Bên Bán đã nhận được văn bản đề nghị chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba từ Bên Mua;

(e) Bên Nhận Chuyển Nhượng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp Đồng; và

(f) Bên Nhận Chuyển Nhượng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp Đồng này.

4. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 1 và 2 Điều này, Bên Nhận Chuyển Nhượng được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và Bản nội quy Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng này.

5. Thỏa thuận khác giữa Các Bên:

Bên Mua đồng ý rằng Bên Bán có quyền từ chối việc chuyển nhượng Hợp Đồng này nếu:

a) Bên Bán có cơ sở để nghi ngờ Bên Nhận Chuyển Nhượng có dấu hiệu vi phạm Pháp luật về PCRT, bao gồm cả việc Bên Bán nhận được yêu cầu của Cơ quan Nhà nước liên quan đến vi phạm Pháp luật về PCRT đối với Bên Nhận Chuyển Nhượng hoặc việc Bên Bán, dựa trên thông tin và hồ sơ Bên Mua cung cấp và hệ thống dữ liệu nội bộ, xác định khả năng rủi ro cao và/hoặc có dấu hiệu vi phạm các nghĩa vụ và cam kết liên quan đến Pháp luật về PCRT; hoặc Bên Mua hoặc Bên Nhận Chuyển Nhượng từ chối cung cấp, không cung cấp, hoặc cung cấp không chính xác, không đầy đủ hoặc không nhất quán các thông tin hoặc tài liệu do Bên Bán yêu cầu nhằm mục đích PCRT, hoặc Bên Bán phát hiện bất kỳ dấu hiệu đáng ngờ nào theo Pháp luật về PCRT liên quan đến giao dịch chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Nhận Chuyển Nhượng hoặc theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật có liên quan; hoặc

b) Bên Nhận Chuyển Nhượng không thuộc đối tượng được mua và sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật; hoặc

c) Hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận cho căn hộ của Bên Mua đã được trình nộp cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; hoặc



d) Có văn bản yêu cầu ngăn chặn việc chuyển nhượng của Bên Mua cho bên thứ ba từ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và/hoặc từ bên có quyền theo luật định để yêu cầu ngăn chặn việc chuyển nhượng; hoặc

e) Việc chuyển nhượng Hợp Đồng này bị cấm theo quy định của pháp luật hiện hành hoặc bởi các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc theo Hợp Đồng này.

### **Điều 11. Phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và việc sử dụng căn hộ trong Nhà Chung Cư**

1. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích căn hộ đã mua theo thỏa thuận của Hợp Đồng này và các trang thiết bị sử dụng riêng gắn liền với căn hộ như được nêu tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng ("**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua**"); có quyền sở hữu, sử dụng đối với Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư quy định tại khoản 3 Điều này.

2. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán bao gồm<sup>23</sup>:... (cụ thể như được quy định tại Phụ Lục 3 của Hợp Đồng).

3. Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong Nhà Chung Cư ("**Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư**") bao gồm:

a) Phần diện tích còn lại của Nhà Chung Cư ngoài Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán, Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua quy định tại Điều 11 Hợp Đồng; nhà sinh hoạt cộng đồng của Nhà Chung Cư;

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

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

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

e) Chỗ để xe đạp, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh, xe cho người khuyết tật cho các chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư;

f) ...<sup>24</sup>

(Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư được xác định phù hợp với quy định của Luật Nhà ở và được quy định chi tiết tại Phụ Lục 3 của Hợp Đồng).

<sup>23</sup> Điền cụ thể tại thời điểm kết Hợp Đồng phù hợp với thiết kế được phê duyệt, quy định pháp luật có liên quan và thống nhất với Phụ lục 3 của Hợp Đồng.

<sup>24</sup> Bổ sung cụ thể tại thời điểm ký kết Hợp Đồng phù hợp với thỏa thuận giữa Các Bên, thiết kế được phê duyệt và quy định pháp luật có liên quan. Nếu không có thì bỏ điểm này.



4. Các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác (nếu có) trong Nhà Chung Cư (như cửa hàng thương mại và dịch vụ khác...): ...<sup>25</sup>

5. Các Bên nhất trí thỏa thuận mức Kinh Phí Quản Lý như sau:

(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 được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành Nhà Chung Cư với Đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư thì Kinh Phí Quản Lý là: ..... đồng/m<sup>2</sup>/tháng<sup>26</sup>. Mức kinh phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản Kinh Phí Quản Lý này cho Bên Bán cho ....<sup>27</sup> đầu tiên vào thời điểm ...<sup>28</sup>. Sau đó, Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này hàng tháng trong vòng 07 (bảy) ngày đầu tiên của mỗi tháng. Các Bên thỏa thuận đính kèm tại Phụ Đính A, Phụ Lục 4 của Hợp Đồng là Danh mục các công việc, dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư cần sử dụng Kinh Phí Quản Lý trước khi bàn giao cho Ban Quản Trị.

(b) Sau khi Ban Quản Trị được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức kinh phí và việc đóng Kinh Phí Quản Lý sẽ do Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định và do Ban Quản Trị thỏa thuận với Đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư.

(c) Trường hợp Ủy ban Nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có Nhà Chung Cư có quy định về mức Kinh Phí Quản Lý thì mức phí này được đóng phù hợp quy định của Nhà nước, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.

6. Để làm rõ, Kinh Phí Quản Lý sẽ không bao gồm bất kỳ (các) phí dịch vụ đối với các dịch vụ giá trị gia tăng được Bên Bán hoặc bên thứ ba cung cấp, bố trí trong phạm vi Nhà Chung Cư hoặc để sử dụng bất kỳ tiện ích nào thuộc về Bên Bán được công bố tại từng thời điểm và áp dụng tùy từng trường hợp.

## **Điều 12. Trách nhiệm của Các Bên và việc xử lý vi phạm Hợp Đồng**

1. Hai Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền Giá Bán, Kinh Phí Bảo Trì, Kinh Phí Quản Lý và bất kỳ khoản tiền phải trả nào khác theo Hợp Đồng như sau:

(a) Nếu Bên Mua chậm thanh toán quá 14 (mười bốn) ngày kể từ ngày đến hạn phải thanh toán Giá Bán, Kinh Phí Bảo Trì, Kinh Phí Quản Lý hoặc bất kỳ khoản tiền phải trả nào khác theo thỏa thuận tại Hợp Đồng hoặc quá thời hạn thanh toán tại đề nghị thanh toán của Bên Bán tùy thời điểm nào đến sau mà Bên Mua không thực hiện thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì sẽ bị tính tiền lãi chậm thanh toán trên tổng số tiền chậm thanh toán với lãi suất là: ...<sup>29</sup> ("**Tiền Lãi Chậm Thanh Toán**") được tính bắt đầu từ ngày thứ 15 (mười lăm) kể từ ngày đến hạn phải thanh toán cho đến ngày thực trả hoặc đến ngày chấm dứt Hợp Đồng này, tùy ngày nào đến trước.

<sup>25</sup> Sẽ được ghi nhận theo tình trạng thực tế của Dự án tại thời điểm ký kết Hợp Đồng phù hợp với thiết kế Dự án đã được phê duyệt và quy định pháp luật.

<sup>26</sup> Bên Bán bổ sung thông tin theo sự thỏa thuận của Các Bên phù hợp quy định pháp luật tại thời điểm ký kết Hợp Đồng nhằm đảm bảo chất lượng công tác quản lý vận hành Nhà Chung Cư và ghi rõ đã hoặc chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng.

<sup>27</sup> Diễn khoảng thời gian theo sự đồng thuận của Các Bên khi ký kết Hợp Đồng phù hợp quy định pháp luật, tối đa 03 tháng.

<sup>28</sup> Sẽ diễn khi Các Bên khi ký Hợp Đồng trên cơ sở đồng thuận và phù hợp quy định pháp luật.

<sup>29</sup> Lãi suất tương ứng với lãi suất quy định tại Điều 12.2(a) (lãi suất cho Bên Bán và Bên Mua là như nhau).



(b) Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các khoản tiền đến hạn phải thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp Đồng, bao gồm cả Tiền Lãi Chậm Thanh Toán (nếu có), vượt quá 60 (sáu mươi) ngày, Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 15 của Hợp Đồng này. Trong trường hợp này, Bên Bán được quyền bán căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua nhưng phải thông báo bằng văn bản cho Bên Mua biết trước ít nhất 30 (ba mươi) ngày. Trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Bán thông báo cho Bên Mua về việc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này, Bên Bán sẽ hoàn trả số tiền Bên Bán đã nhận thanh toán từ Bên Mua mà không có tiền lãi sau khi đã khấu trừ tiền phạt vi phạm do Bên Mua vi phạm Hợp Đồng là ...% (... phần trăm)<sup>30</sup> của Giá Bán Căn Hộ theo Hợp Đồng (chưa bao gồm thuế GTGT) ("**Tiền Phạt Vi Phạm**") và Tiền Lãi Chậm Thanh Toán theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều này tính đến ngày thực trả hoặc ngày chấm dứt Hợp Đồng, tùy ngày nào đến trước.

2. Hai Bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao căn hộ cho Bên Mua như sau:

(a) Nếu Bên Mua đã thanh toán đầy đủ và đúng hạn Giá Bán, Kinh Phí Bảo Trì, Kinh Phí Quản Lý hoặc bất kỳ khoản tiền phải trả nào khác theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp Đồng này và/hoặc đã khắc phục đầy đủ các vi phạm về nghĩa vụ tài chính theo Hợp Đồng này (nếu có) nhưng quá thời hạn 90 (chín mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao căn hộ cho Bên Mua theo quy định tại Hợp Đồng này, thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm tính trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán với lãi suất là ...<sup>31</sup> ("**Tiền Lãi Chậm Bàn Giao**") và được tính từ ngày thứ 91 (chín mươi một) kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến đến (i) Ngày Bàn Giao Căn Hộ, hoặc (ii) ngày chấm dứt Hợp Đồng, tùy ngày nào đến trước.

(b) Nếu Bên Bán chậm bàn giao căn hộ theo quy định tại Hợp Đồng này quá 180 (một trăm tám mươi ngày) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến, thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp Đồng với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao căn hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng. Trường hợp Bên Mua tiếp tục thực hiện Hợp Đồng thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua một khoản Tiền Lãi Chậm Bàn Giao như quy định tại điểm (a) khoản 2 Điều 12 nói trên. Trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng, trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Mua thông báo cho Bên Bán về việc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng, Bên Bán phải hoàn trả toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán mà không có tiền lãi và thanh toán cho Bên Mua một khoản tiền phạt vi phạm do Bên Bán vi phạm Hợp Đồng là ...% (... phần trăm)<sup>32</sup> của Giá Bán Căn Hộ theo Hợp Đồng (chưa bao gồm thuế GTGT) và Tiền Lãi Chậm Bàn Giao theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều này tính đến ngày chấm dứt Hợp Đồng.

(c) Trong vòng 30 (ba mươi) ngày trước ngày kết thúc thời hạn chậm bàn giao 180 (một trăm tám mươi) ngày nêu tại điểm (b) khoản 2 Điều 12 trên đây, Bên Bán sẽ gửi cho Bên Mua đề xuất về thời hạn bàn giao dự kiến mới. Trường hợp Bên Mua đồng ý với đề xuất của Bên Bán bằng văn bản, các Bên sẽ (i) tiếp tục thực hiện Hợp Đồng, (ii) thời hạn bàn giao mới đối với căn hộ như được nêu tại đề xuất của Bên Bán, (iii) sẽ nhận bàn giao căn hộ khi căn hộ đủ điều kiện bàn giao và Bên Bán gửi Thông Báo Bàn Giao theo đúng thời hạn bàn giao mới đã đề xuất và (iv) Bên Bán sẽ thanh toán

<sup>30</sup> Tỷ lệ % tương ứng với tỷ lệ % quy định tại Điều 12.2(b) (mức phạt cho Bên Bán và Bên Mua là như nhau).

<sup>31</sup> Lãi suất tương ứng với lãi suất quy định tại Điều 12.1(a) (lãi suất cho Bên Bán và Bên Mua là như nhau).

<sup>32</sup> Tỷ lệ % tương ứng với tỷ lệ % quy định tại Điều 12.1(b) (mức phạt cho Bên Bán và Bên Mua là như nhau).



cho Bên Mua khoản Tiền Lãi Chậm Bàn Giao theo quy định tại điểm (a) khoản 2 Điều 12 trên đây. Trường hợp Bên Mua không gửi ý kiến đồng ý bằng văn bản cho Bên Bán, các Bên sẽ thực hiện theo quy định tại điểm (b) khoản 2 Điều 12 nói trên.

(d) Nếu quá 180 (một trăm tám mươi ngày) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến mà Bên Mua chưa gửi thông báo chấm dứt Hợp Đồng cho Bên Bán đồng thời căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao, Bên Bán sẽ gửi thông báo bàn giao căn hộ cho Bên Mua. Trong trường hợp Bên Mua không gửi thông báo chấm dứt Hợp Đồng cho Bên Bán trước ngày đến hạn nhận bàn giao căn hộ theo thông báo thì Bên Mua có nghĩa vụ nhận bàn giao căn hộ khi căn hộ đủ điều kiện bàn giao và Bên Bán sẽ thanh toán cho Bên Mua khoản Tiền Lãi Chậm Bàn Giao theo quy định tại điểm (a) khoản 2 Điều 12 trên đây tính đến Ngày Bàn Giao Căn Hộ và các quy định về bàn giao căn hộ tại Điều 8 của Hợp Đồng này được áp dụng.

3. Trường hợp Bên Mua từ chối nhận bàn giao căn hộ như nêu tại khoản 4 Điều 8 của Hợp Đồng, thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và được quyền bán căn hộ cho bên thứ ba khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua nhưng phải thông báo bằng văn bản cho Bên Mua biết trước ít nhất 30 (ba mươi) ngày. Trong vòng 30 (ba mươi) ngày làm việc kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng này, Bên Bán sẽ hoàn trả số tiền mà Bên Mua đã thanh toán mà không có tiền lãi sau khi đã khấu trừ khoản tiền phạt vi phạm được nêu tại điểm b khoản 1 Điều này do Bên Mua vi phạm Hợp Đồng này.

### **Điều 13. Cam kết của Các Bên**

#### **1. Bên Bán cam kết:**

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

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

#### **2. Bên Mua cam kết:**

(a) Bên Mua đã tìm hiểu, xem xét kỹ các thông tin liên quan tới căn hộ và Dự Án;

(b) Bên Mua đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến căn hộ. Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp Đồng này cũng như các phụ lục 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;

(c) Số tiền mua căn hộ 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 căn hộ này thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với Hai Bên;

(d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua;

(e) Chịu mọi trách nhiệm trong trường hợp chậm cung cấp hồ sơ hợp lệ cho Bên Bán để Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này và quy định pháp luật. Trường hợp tại thời điểm nộp hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận cho căn hộ, theo ý kiến của cơ quan thẩm quyền nếu Bên Mua không đáp ứng đủ điều kiện hoặc không thuộc đối tượng được



mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam, Bên Mua đồng ý sẽ chuyển nhượng Hợp Đồng hoặc thực hiện các hình thức xử lý khác theo quy định pháp luật;

(f) Bên Mua sẽ hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với bất kỳ giao dịch nào giữa Bên Mua với bên thứ ba, nếu có, liên quan đến Hợp Đồng này mà Bên Bán không phải là một bên giao kết giao dịch đó, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán; và

(g) Phù hợp với pháp luật về phòng, chống rửa tiền của Việt Nam ("**Pháp luật về PCRT**"), Bên Mua khẳng định, bảo đảm và cam kết rằng:

(A) Việc tham gia giao dịch mua bán căn hộ của Bên Mua không cấu thành hoặc có liên quan đến bất kỳ hành vi nào bị nghiêm cấm theo Pháp luật về PCRT. Theo đó, Bên Mua chịu trách nhiệm đối với bất kỳ khoản tiền nào được thanh toán trực tiếp cho Bên Bán hoặc thông qua bên thứ ba ("**Bên Thứ Ba Thanh Toán**") và việc thanh toán bất kỳ khoản tiền nào của Bên Thứ Ba Thanh Toán trong mọi trường hợp sẽ được coi là khoản thanh toán được thực hiện bởi Bên Mua theo các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này. Mọi khoản tiền Bên Mua hoặc Bên Thứ Ba Thanh Toán đã thanh toán hoặc sẽ thanh toán cho Bên Bán đều phải được tạo lập một cách hợp pháp và không thông qua bất kỳ hành động nào trái với hoặc vi phạm các quy định pháp luật của Việt Nam hoặc của bất kỳ quyền tài phán nào khác như các quy định về hình sự, khủng bố hoặc Pháp luật về PCRT;

(B) Bên Mua nghiêm túc tuân thủ Pháp luật về PCRT và đồng ý kịp thời cung cấp cho Bên Bán các chứng từ và/hoặc các thông tin, tài liệu để chứng minh nguồn gốc hợp pháp của khoản tiền thanh toán (bao gồm cả khoản thanh toán từ Bên Thứ Ba Thanh Toán) trong trường hợp Bên Bán nhận được yêu cầu xác minh nguồn gốc hợp pháp của khoản tiền thanh toán của Bên Mua từ cơ quan có thẩm quyền và Bên Mua sẽ phối hợp, thực hiện các công việc, hỗ trợ cần thiết khác để Bên Bán tuân thủ theo quy định của Pháp luật về PCRT; và

(C) Bên Mua sẽ bồi hoàn Bên Bán đối với bất kỳ thiệt hại, chi phí hay tổn thất nào mà Bên Bán phải gánh chịu do việc Bên Mua vi phạm (nếu có) các khẳng định, bảo đảm và cam kết được quy định tại điểm g, khoản 2, Điều 13 này.

(D) Trong trường hợp Cơ quan Nhà nước liên quan đến Pháp luật về PCRT xác định bằng văn bản hành vi vi phạm các quy định Pháp luật về PCRT, Các Bên thống nhất hình thức và cách thức xử lý như sau:

Bên Bán, theo toàn quyền quyết định của mình, có quyền từ chối nhận khoản thanh toán không tuân thủ quy định Pháp luật về PCRT ("**Khoản Tiền Không Hợp Lệ**") và thông báo bằng văn bản cho Bên Mua về Khoản Tiền Không Hợp Lệ này. Khi đó, Bên Bán có quyền lựa chọn thực hiện một trong các hình thức xử lý sau:

aa) hoàn trả Khoản Tiền Không Hợp Lệ cho Bên Mua hoặc Bên Thứ Ba Thanh Toán, tùy trường hợp áp dụng, và Bên Mua được coi là chưa hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đúng thời hạn theo Hợp Đồng. Theo đó, Bên Bán có quyền yêu cầu Bên Mua, trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày Bên Bán gửi văn bản thông báo cho Bên Mua, thanh toán bổ sung một khoản tiền hợp lệ tương đương với Khoản Tiền Không Hợp Lệ cùng với một khoản Tiền Lãi Chậm Thanh Toán tính trên Khoản Tiền Không Hợp Lệ tính từ thời điểm hoàn trả cho Bên Mua cho tới ngày Bên Bán nhận được đầy đủ số tiền thanh toán. Để làm rõ, các khoản tiền mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán theo quy định tại Điều mục (aa) tiết (D) điểm (g) khoản 2 Điều 13 này được xem là khoản thanh toán cho Giá Bán Căn Hộ và/hoặc các khoản thanh toán khác quy định tại khoản 1 Điều 3 và nếu Bên Mua chậm thanh



toán các khoản tiền này cho Bên Bán theo quy định tại điểm (b) khoản 1 Điều 12, Bên Bán sẽ có quyền đơn phương chấm dứt theo quy định tại điểm (b) khoản 1 Điều 15 của Hợp Đồng này; hoặc

bb) đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này trong trường hợp cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác định Bên Mua vi phạm các quy định của Pháp luật về PCRT bằng việc gửi một văn bản thông báo chấm dứt cho Bên Mua trước ngày chấm dứt Hợp Đồng ít nhất 15 (mười lăm) ngày, trong đó ấn định ngày chấm dứt Hợp Đồng. Khi Hợp Đồng bị chấm dứt trong trường hợp này, Bên Bán được quyền thực hiện các giao dịch liên quan đến căn hộ và/hoặc Hợp Đồng với bên thứ ba kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Đồng thời, việc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng nêu trên sẽ không ảnh hưởng đến các quyền và biện pháp khắc phục khác của Bên Mua đối với Bên Bán theo quy định tại Hợp Đồng này. Theo đó, Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua các khoản tiền đã nhận theo quy định Hợp Đồng mà không có tiền lãi vào tài khoản của Bên Mua nêu tại Hợp Đồng trong vòng 30 ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng, hoặc

cc) thực hiện theo quyết định, yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, bao gồm cả việc phong tỏa, niêm phong hoặc tạm giữ hoặc một phương thức xử lý khác theo quy định của pháp luật.

(h) Cam kết và đảm bảo rằng Bên Mua đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở phù hợp với quy định của pháp luật Việt Nam và các điều khoản, điều kiện được quy định trong Hợp Đồng này.

3. Việc ký kết Hợp Đồng này giữa Các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.

4. Trong trường hợp một hoặc nhiều điều, khoản, điểm trong Hợp Đồng này bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật thì các điều, khoản, điểm khác của Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với hai Bên. Hai Bên sẽ thống nhất sửa đổi các điều, khoản, điểm bị tuyên vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của hai Bên.

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

6. Để làm rõ, Các Bên đồng ý rằng khi xảy ra sự kiện như nêu tại khoản 4 Điều 13 trên đây, hai Bên sẽ thống nhất sửa đổi các điều, khoản, điểm bị tuyên vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của hai Bên để luôn đảm bảo rằng:

(i) quyền sử dụng và khai thác hoa lợi, lợi tức của Bên Mua, và

(ii) quyền của Bên Bán nhận từ Bên Mua toàn bộ khoản tiền đã được thanh toán không bị hủy ngang mà không Bên nào phải bồi thường thiệt hại cho Bên còn lại, trừ trường hợp Bên có lỗi phải bồi thường cho Bên còn lại theo quy định pháp luật.

#### **Điều 14. Sự Kiện Bất Khả Kháng**

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

- a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
- b) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
- c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;
- d) Do chết hoặc mất khả năng thực hiện hành vi theo quy định của pháp luật hiện hành;
- e) Các sự kiện khác bao gồm: Do bất kỳ sự chậm trễ nào của cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền, hoặc do bất kỳ yêu cầu, công bố, thay đổi, ban hành, quyết định nào của cơ quan Nhà Nước



có thẩm quyền; do tình trạng khẩn cấp quốc gia với điều kiện các sự kiện này xảy ra một cách khách quan, không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép.

f) Các trường hợp khác do pháp luật quy định.

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

3. Khi xuất hiện một trong các Sự Kiện Bất Khả Kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho Bên còn lại biết trong thời hạn 14 (mười bốn) ngày kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng (nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì Bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này). Việc Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để Bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp Đồng.

4. Việc thực hiện nghĩa vụ của Các Bên theo Hợp Đồng này sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng. Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi Sự Kiện Bất Khả Kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại điểm (e) khoản 1 Điều 15 của Hợp Đồng này.

#### **Điều 15. Chấm dứt Hợp Đồng**

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

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

b) Bên Mua chậm thanh toán theo quy định tại điểm (b) khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng;

c) Bên Bán chậm bàn giao căn hộ theo quy định tại điểm (b) khoản 2 Điều 12 của Hợp Đồng;

d) Chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế và Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ được quy định theo Hợp Đồng lớn hơn 5% và Bên Mua không gửi thông báo về việc lựa chọn một trong các phương thức xử lý như nêu tại điểm (k) khoản 1 Điều 6 của Hợp Đồng; hoặc

e) Trong trường hợp Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn .....<sup>33</sup> ngày, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng và hai Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này và việc chấm dứt Hợp Đồng này không được coi là vi phạm Hợp Đồng.

f) Bên Mua từ chối nhận bàn giao căn hộ theo quy định tại khoản 3 Điều 12 của Hợp Đồng;

g) Bên Mua vi phạm Pháp luật về PCRT theo Điều 13.2(g)(D) của Hợp Đồng.

2. Khi chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại khoản 1 Điều này, hậu quả của việc chấm dứt Hợp Đồng đối với mỗi trường hợp được Các Bên xử lý theo quy định nêu tại các điều khoản tương ứng tại Điều 6, Điều 12 và Điều 13 của Hợp Đồng. Khi xảy ra các điều kiện cho phép Hợp Đồng này bị chấm dứt như quy định tại điểm (b) hoặc điểm (c) hoặc điểm (d) hoặc điểm (f) khoản 1 Điều 15 này, thì Hợp Đồng bị chấm dứt hiệu lực kể từ ngày Bên được quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng gửi thông báo cho Bên kia về việc chấm dứt Hợp Đồng theo hình thức gửi quy định tại Điều 16 của Hợp Đồng này, trừ khi Các Bên có thỏa thuận khác về việc tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này. Khi xảy ra các điều kiện cho phép Hợp Đồng này bị chấm dứt như quy định tại điểm (e) khoản 1 Điều 15 này, việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng được thực hiện theo quy định pháp luật. Khi xảy ra

<sup>33</sup> Sẽ điền khi Các Bên khi ký Hợp Đồng trên cơ sở đồng thuận.



các điều kiện cho phép Hợp Đồng này bị chấm dứt như quy định tại điểm (g) khoản 1 Điều 15 này, việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng được thực hiện theo điều khoản tương ứng tại Điều 13.2(g)(D)(bb) của Hợp Đồng và quy định của pháp luật.

3. Các Bên không được đơn phương chấm dứt Hợp Đồng ngoài các trường hợp được quy định tại Hợp Đồng này. Trong mọi trường hợp các Bên được quyền chấm dứt Hợp Đồng quy định tại Hợp Đồng này, Bên Mua sẽ phối hợp với Bên Bán để thực hiện các thủ tục cần thiết theo quy định của pháp luật hiện hành để chấm dứt Hợp Đồng này.

#### **Điều 16. Thông báo**

1. Địa chỉ để các bên nhận thông báo của bên kia:

**Bên Bán:**

**CÔNG TY .....**

Địa chỉ: .....

Email : .....

**Bên Mua:**

Họ và tên: .....

Địa chỉ: .....

Điện thoại: .....

Fax (nếu có):

Email<sup>34</sup>: .....

2. Hình thức thông báo giữa Các Bên: thông qua thư gửi bằng bưu điện, chuyển phát nhanh hoặc thư điện tử (email) hoặc giao trực tiếp hoặc bao gồm một số hoặc tất cả các hình thức này.

3. Bên nhận thông báo:

- Đối với Bên Bán: Ông/Bà ...

- Đối với Bên Mua: Ông/Bà ....

4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp Đồng này phải được lập thành văn bản. Các Bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ liên lạc, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều 16 này và trong thời gian như sau:

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

(b) vào ngày thứ ba kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi bằng thư chuyển phát nhanh;

(c) vào ngày gửi trong trường hợp phát gửi đến đúng địa chỉ liên lạc của người nhận với sự chứng kiến của thừa phát lại, dù có chữ ký hay không có chữ ký nhận của Bên kia; và/hoặc

(d) vào ngày thư điện tử (email) được gửi thành công đến đúng địa chỉ thư điện tử (email) ghi tại khoản 1 Điều 16 của Hợp Đồng này trong trường hợp được gửi bằng email. Được xem là gửi thành công đến đúng địa chỉ thư điện tử (email) khi thư điện tử của Bên gửi xác nhận “đã gửi/sent” mà không có thư điện tử phản hồi “thư chưa gửi hoặc gửi không thành công/outbox/un-delivery

<sup>34</sup> *Diễn nội dung này trong trường hợp Bên Mua đồng ý nhận thông báo qua email.*



message". Trong trường hợp Bên gửi thư điện tử (email) nhận được thư điện tử phản hồi gửi không thành công, Bên gửi sẽ sử dụng phương thức khác để thông báo cho Bên còn lại.

5. Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo. Trong trường hợp đã có thay đổi về địa chỉ, hình thức hoặc tên người nhận thông báo mà Bên có thay đổi không thông báo lại cho Bên còn lại biết, thì Bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc Bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

#### **Điều 17. Các thỏa thuận khác**

1. Trong trường hợp Bên Mua có nhiều hơn một người, thì tất cả dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp Đồng này sẽ là các dẫn chiếu đến mỗi một và tất cả những người thuộc Bên Mua, và tất cả các nghĩa vụ và trách nhiệm của mỗi một và tất cả những người thuộc Bên Mua theo Hợp Đồng này là riêng rẽ và liên đới, và theo đó Bên Bán sẽ không có nghĩa vụ xác định các nghĩa vụ riêng rẽ hoặc đạt được sự đồng ý của mỗi một và tất cả những người thuộc Bên Mua. Để thuận tiện, mỗi một và tất cả những người thuộc Bên Mua sẽ ủy quyền cho người đầu tiên có tên trong phần mở đầu của Hợp Đồng làm người đại diện của mình để liên lạc và thực hiện các giao dịch được quy định tại Hợp Đồng này hoặc các văn kiện giao dịch khác với Bên Bán đối với hoặc liên quan đến căn hộ ("**Người Đại Diện**"). Tuy nhiên, nếu bất kỳ hoặc tất cả các tài liệu cần thiết yêu cầu phải có chữ ký của Bên Mua, thì tất cả những người thuộc Bên Mua phải ký bất kỳ hoặc tất cả tài liệu đó. Để làm rõ, khi có Giấy Chứng Nhận cấp cho căn hộ, Bên Bán sẽ bàn giao Giấy Chứng Nhận cho tất cả (các) Bên Mua có thông tin được nêu tại Phần mở đầu của Hợp Đồng này, trừ trường hợp Người Đại Diện có văn bản ủy quyền việc nhận Giấy Chứng Nhận được công chứng, chứng thực từ mỗi và tất cả những người thuộc Bên Mua.

2. Trong trường hợp Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận như quy định tại điểm (h) khoản 2 Điều 5 thì Bên Mua có nghĩa vụ chuyển số tiền có giá trị tương đương Đợt thanh toán cuối theo quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng này trong vòng..... ngày kể từ ngày Bên Mua nhận được thông báo thanh toán của Bên Bán tùy theo thỏa thuận của Các Bên phù hợp quy định pháp luật.

3. Tên gọi về số căn hộ, tầng, khối Nhà Chung Cư có thể được thay đổi trong quá trình cấp sổ nhà theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền nhưng không làm thay đổi vị trí thực tế của căn hộ và sẽ được Bên Bán thông báo tới Bên Mua trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày có thay đổi.

4. Thời điểm xác định Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán tiền cho Bên Bán là thời điểm số tiền chuyển khoản đã ghi có đầy đủ vào tài khoản của Bên Bán. Tất cả các khoản thuế, phí chuyển tiền và các khoản chi phí tương tự phải trả hoặc được tính liên quan đến các khoản thanh toán cho Bên Bán do Bên Mua tự chịu trách nhiệm chi trả. Bên Mua đảm bảo rằng Bên Bán luôn nhận được đầy đủ bất kỳ khoản tiền nào mà Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán theo quy định tại Hợp Đồng này.

5. Các Bên thống nhất việc gửi thư từ, tài liệu, hồ sơ, thông tin giữa Các Bên cũng cần tuân theo các quy định tại Điều 16 của Hợp Đồng này, tương tự như áp dụng đối với việc gửi thông báo giữa Các Bên.

#### **Điều 18. Giải quyết tranh chấp**

Trường hợp Các Bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp Đồng này thì Các Bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày một Bên thông báo bằng văn bản cho Bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được thương lượng giải quyết thì một Bên có quyền yêu cầu Tòa án có thẩm quyền tại Việt Nam giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

#### **Điều 19. Hiệu lực của Hợp Đồng**



1. Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký được nêu tại phần đầu của Hợp Đồng.
2. Hợp Đồng này có 20 (hai mươi) điều, với ... trang, được lập thành 04 (bốn) bản gốc bằng tiếng Việt có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 (một) bản gốc, Bên Bán giữ 03 (ba) bản gốc để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Nếu Bên Mua là người nước ngoài, Các Bên có thể ký thêm 02 (hai) bản gốc bằng tiếng Anh. Mỗi Bên sẽ giữ 01 (một) bản gốc bằng tiếng Anh. Trong trường hợp có sự khác nhau giữa bản tiếng Anh và bản tiếng Việt thì bản có lợi hơn cho Bên Mua được ưu tiên áp dụng.
3. Kèm theo Hợp Đồng này là 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có căn hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có căn hộ nêu tại điểm (a) khoản 2 Điều 5 của Hợp Đồng này đã được phê duyệt; 01 (một) Bản Nội quy Nhà Chung Cư; 01 (một) bản Danh mục vật liệu và thiết bị căn hộ; và các giấy tờ khác như .....<sup>35</sup>
- Các phụ lục đính kèm Hợp Đồng và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Các Bên là nội dung không tách rời Hợp Đồng này và có hiệu lực thi hành đối với Các Bên.
4. Trong trường hợp Các Bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp Đồng thì phải lập bằng văn bản có chữ ký và đóng dấu hợp lệ (nếu có) của Các Bên./.

**BÊN MUA**

(ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức  
mua nhà thì đóng dấu của tổ chức)

Ký bởi:

**BÊN BÁN**

**CÔNG TY TNHH SYCAMORE**

Ký bởi:

<sup>35</sup> Sẽ điền khi Các Bên ký Hợp Đồng trên cơ sở đồng thuận.



**PHỤ LỤC 1 – BẢN VẼ MẶT BẰNG**

**PHỤ ĐÍNH A**

**BẢN VẼ THIẾT KẾ MẶT BẰNG CĂN HỘ**

(đính kèm theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư số                      ngày                      )

DRAFT

2



**PHỤ LỤC 1 – BẢN VẼ MẶT BẰNG**

**PHỤ ĐÍNH B**

**BẢN VẼ MẶT BẰNG TẦNG CÓ CĂN HỘ**

(đính kèm theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư số                      ngày                      )

DATA



**PHỤ LỤC 1 – BẢN VẼ MẶT BẰNG**

**PHỤ ĐÍNH C**

**BẢN VẼ MẶT BẰNG NHÀ CHUNG CƯ CÓ CĂN HỘ**

(đính kèm theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư số                      ngày                      )



## PHỤ LỤC 2

### DANH MỤC VẬT LIỆU VÀ THIẾT BỊ CỦA CĂN HỘ<sup>36</sup>

(đính kèm theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư số                      ngày                      )

---

<sup>36</sup> Bổ sung thông tin theo thỏa thuận của Các Bên tại thời điểm ký kết Hợp Đồng, trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong căn hộ (bao gồm cả trang thiết bị, vật liệu tương đương) thì phải có sự thỏa thuận bằng văn bản với Bên Mua.



### PHỤ LỤC 3

#### DANH MỤC PHẦN DIỆN TÍCH VÀ THIẾT BỊ THUỘC SỞ HỮU CHUNG, PHẦN SỞ HỮU RIÊNG CỦA BÊN BÁN TẠI DỰ ÁN

(đính kèm theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư số                      ngày                      )

##### Phụ Đính 1

#### PHẦN DIỆN TÍCH VÀ THIẾT BỊ THUỘC SỞ HỮU CHUNG VÀ SỬ DỤNG CHUNG CỦA NHÀ CHUNG CƯ

1. Phần diện tích còn lại của Nhà Chung Cư ngoài Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán, Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua quy định tại Điều 11 Hợp Đồng; nhà sinh hoạt cộng đồng của Nhà Chung Cư;
2. Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị sử dụng chung trong Nhà Chung Cư bao gồm: khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật và tường bao hộp kỹ thuật (nếu có), hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, hệ thống phòng cháy, chữa cháy và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu Nhà Chung Cư;
3. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài Nhà Chung Cư nhưng được kết nối với Nhà Chung Cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc trường hợp phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt;
4. Các công trình công cộng trong khu vực Nhà Chung Cư nhưng không thuộc trường hợp đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc không thuộc trường hợp phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được phê duyệt bao gồm: sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung dự án đã được phê duyệt;
5. Chỗ để xe đạp, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh, xe cho người khuyết tật cho các chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư;
- 6) ...<sup>37</sup>

<sup>37</sup> Bổ sung cụ thể tại thời điểm ký kết Hợp Đồng phù hợp với thỏa thuận giữa Các Bên, thiết kế được phê duyệt và quy định pháp luật có liên quan. Nếu không có thì bỏ điểm này.



**Phụ Đính 2**

**PHÂN SỞ HỮU RIÊNG CỦA BÊN BÁN TẠI DỰ ÁN**

....<sup>38</sup>

---

<sup>38</sup> *Bổ sung cụ thể tại thời điểm ký kết Hợp Đồng phù hợp với thỏa thuận giữa Các Bên, thiết kế được phê duyệt và quy định pháp luật có liên quan.*



## PHỤ LỤC 4

### NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

(đính kèm theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư chung cư số                      ngày                      )

#### **Điều 1. Quy định đối với chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào Nhà Chung Cư**

1. Chủ sở hữu Nhà Chung Cư phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy này.
2. Khách ra vào Nhà Chung Cư phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ Nhà Chung Cư. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ Nhà Chung Cư được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào Nhà Chung Cư để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của Nhà Chung Cư. Đối với khu vực dành cho dịch vụ, thương mại thì không cần phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân này.
3. Người đến tạm trú tại căn hộ phải đăng ký danh sách người tạm trú với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ; đăng ký tạm trú tại cơ quan công an cấp phường sở tại.
4. Người sử dụng căn hộ, người tạm trú phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư và Bản nội quy này.

#### **Điều 2. Các hành vi bị nghiêm cấm trong việc sử dụng Nhà Chung Cư**

Các hành vi bị nghiêm cấm trong quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư bắt buộc phải thực hiện được quy định tại Luật Nhà ở hiện hành và các văn bản hướng dẫn, bao gồm:

1. Không đóng Kinh Phí Bảo Trì; quản lý, sử dụng Kinh Phí Quản Lý, Kinh Phí Bảo Trì không đúng quy định của pháp luật về nhà ở;
2. Cố ý gây thảm họa; gây tiếng ồn, độ rung quá mức quy định; xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư; sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc; chèn, thả gia súc, gia cầm; giết mổ gia súc trong khu vực Nhà Chung Cư;
3. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung của Nhà Chung Cư; sử dụng căn hộ chung cư vào mục đích không phải để ở; thay đổi, làm hư hại kết cấu chịu lực; chia, tách căn hộ không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép;
4. Tự ý sử dụng phần diện tích và trang thiết bị thuộc quyền sở hữu chung, sử dụng chung vào sử dụng riêng; thay đổi mục đích sử dụng phần diện tích làm dịch vụ trong Nhà Chung Cư có mục đích sử dụng hỗn hợp mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng;
5. Gây mất trật tự, an toàn, cháy, nổ trong Nhà Chung Cư; kinh doanh vật liệu gây cháy, nổ và ngành, nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và quy định khác của pháp luật có liên quan;
6. Kinh doanh vũ trường, karaoke, quán bar; kinh doanh sửa chữa xe có động cơ; hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường; kinh doanh dịch vụ nhà hàng mà không bảo đảm tuân thủ yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy, có nơi thoát hiểm và chấp hành các điều kiện kinh doanh khác theo quy định của pháp luật.



7. Các hành vi khác gây ảnh hưởng không tốt đến cộng đồng và người sử dụng Nhà Chung Cư do hội nghị Nhà Chung Cư xem xét, quyết định.

### **Điều 3. Quy định về việc sử dụng phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư**

Chủ sở hữu, người sử dụng và khách ra, vào Nhà Chung Cư phải tuân thủ các quy định sau đây:

1. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng. Trẻ em dưới 12 tuổi khi sử dụng thang máy hoặc công trình phục vụ chung phải có cha, mẹ hoặc người trông coi đi kèm và giám sát.
2. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của Nhà Chung Cư.
3. Không được chiếm dụng, sử dụng phần diện tích thuộc sở hữu chung, sử dụng chung vào mục đích riêng; không được để các vật dụng thuộc sở hữu riêng tại phần sở hữu chung.
4. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dùng, đỗ xe tại nơi được dùng, đỗ xe theo quy định.
5. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.
6. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của Nhà Chung Cư.
7. Thanh toán phí trông giữ xe và các chi phí phát sinh liên quan đến việc trông giữ xe như được công bố công khai bởi Đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư và/hoặc Ban Quản Trị tùy từng thời điểm.

### **Điều 4. Quy định về việc sửa chữa các hư hỏng, thay đổi hoặc lắp đặt thêm trong căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng**

1. Trường hợp căn hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng có hư hỏng thì chủ sở hữu hoặc người sử dụng được quyền sửa chữa, thay thế nhưng không được làm hư hỏng phần sở hữu chung và ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác.
2. Trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thiết bị thêm thì phải bảo đảm không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của Nhà Chung Cư.
3. Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung gắn liền với căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng thì việc thay thế, sửa chữa phải được thực hiện theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây dựng ban hành nhưng không được làm ảnh hưởng đến phần sở hữu riêng của chủ sở hữu khác. Chủ sở hữu phải thông báo cho Đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư để kịp thời sửa chữa, thay thế khi có hư hỏng và phải tạo điều kiện thuận lợi cho đơn vị thi công khi sửa chữa các hư hỏng này.
4. Trường hợp Nhà Chung Cư có khu dịch vụ, thương mại mà có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sử dụng chung của Nhà Chung Cư thì chủ sở hữu khu chức năng này phải thực hiện sửa chữa, thay thế theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây dựng ban hành.
5. Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong Nhà Chung Cư hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho Đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 8 giờ đến 18 giờ hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của Nhà Chung Cư.

### **Điều 5. Quy định về việc xử lý khi có sự cố của Nhà Chung Cư**

1. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong Nhà Chung Cư thì chủ sở hữu, người sử dụng phải thông báo ngay cho Đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư để xử lý.



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

#### **Điều 6. Quy định về việc công khai thông tin của Nhà Chung Cư**

1. Ban Quản Trị, Đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư trên bảng tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của Nhà Chung Cư.

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

#### **Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư**

1. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu Nhà Chung Cư

a) Được quyền sở hữu, sử dụng phần sở hữu riêng; có quyền sử dụng phần sở hữu chung theo quy định của pháp luật về nhà ở và Nội quy này. Có trách nhiệm bảo trì phần sở hữu riêng theo quy định của pháp luật về nhà ở và Nội quy này; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho chủ sở hữu khác;

b) Yêu cầu Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức Hội nghị nhà chung cư theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD (Quy chế Bộ Xây dựng); tham dự Hội nghị nhà chung cư và biểu quyết các nội dung trong cuộc họp Hội nghị nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở và Quy chế Bộ Xây dựng;

c) Yêu cầu Chủ Đầu Tư khi chưa thành lập Ban Quản Trị, đơn vị quản lý vận hành cung cấp các thông tin, công khai các nội dung liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư;

d) Chấp hành đầy đủ các quyết định của Hội nghị nhà chung cư, kể cả trường hợp không tham dự Hội nghị nhà chung cư; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

đ) Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn Kinh Phí Quản Lý, Kinh Phí Bảo Trì và các chi phí, lệ phí khác theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận với nhà cung cấp dịch vụ.

Trường hợp chủ sở hữu không đóng Kinh Phí Quản Lý theo quy định thì giải quyết theo thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư mà Ban Quản Trị đã ký với đơn vị quản lý vận hành; trường hợp chưa ký hợp đồng quy định tại khoản 1 Điều 29 của Quy chế Bộ Xây dựng thì thực hiện theo nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua;

e) Chấp hành nội quy, quy định về quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư; phát hiện và thông báo kịp thời cho đơn vị quản lý vận hành hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền các hành vi vi phạm trong quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư;

g) Sửa chữa các hư hỏng thuộc phần sở hữu riêng mà có ảnh hưởng đến việc sử dụng của các chủ sở hữu khác trong Nhà Chung Cư; tạo điều kiện và hỗ trợ đơn vị có chức năng thực hiện bảo trì, sửa chữa các hư hỏng thấm, dột cửa sập, khu vệ sinh thuộc phần sở hữu chung theo quy định;

h) Khôi phục lại nguyên trạng và bồi thường thiệt hại nếu gây hư hỏng phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung hoặc phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu khác; bị xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại khi có hành vi cản trở hoạt động kinh doanh hợp pháp của chủ sở hữu khu kinh doanh dịch vụ;

i) Mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc đối với phần sở hữu riêng, đóng góp kinh phí để mua bảo hiểm cháy nổ đối với phần sở hữu chung theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm; chịu trách nhiệm trước pháp luật và phải bồi thường trong trường hợp gây ra cháy nổ trong Nhà Chung Cư;



k) Thực hiện các quy định khác của pháp luật có liên quan.

2. Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng Nhà Chung Cư:

a) Sử dụng phần sở hữu riêng và phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế Bộ Xây dựng.

b) Thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo đúng nội dung đã thỏa thuận với chủ sở hữu trong trường hợp người sử dụng không phải là chủ sở hữu.

c) Thay mặt chủ sở hữu tham dự Hội nghị nhà chung cư và biểu quyết, bỏ phiếu nếu chủ sở hữu không tham dự; trường hợp trong một căn hộ hoặc phần diện tích khác của Nhà Chung Cư có nhiều người đang cùng sử dụng thì ủy quyền cho một người đại diện để tham dự và biểu quyết tại Hội nghị nhà chung cư.

d) Thực hiện các quyền và trách nhiệm có liên quan quy định tại các điểm b, c, d, đ, e, g, h và k khoản 1 Điều này.

3. Chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư phải tuân thủ các quy định về bảo đảm vệ sinh môi trường, văn hóa ứng xử, an ninh trật tự trong Nhà Chung Cư phù hợp với quy định của pháp luật.

### **Điều 8. Quy định về phòng cháy chữa cháy (PCCC)**

1. Cư dân Nhà Chung Cư có nghĩa vụ thực hiện nghiêm chỉnh Luật Phòng cháy và Chữa cháy (sau đây gọi tắt là PCCC) hiện hành và các văn bản sửa đổi, bổ sung và các phương án PCCC cơ sở được Sở cảnh sát PCCC cấp tỉnh nơi có Dự Án ban hành.

2. Công dân từ 18 tuổi trở lên, đủ sức khỏe có trách nhiệm tham gia vào đội dân phòng, đội PCCC cơ sở được lập tại nơi cư trú khi có yêu cầu.

3. Cư dân Nhà Chung Cư là người chịu trách nhiệm tổ chức hoạt động và thường xuyên kiểm tra PCCC trong phạm vi trách nhiệm của mình và các trách nhiệm cụ thể khác như sau:

a) Khi vắng nhà dài ngày phải thông báo cho Đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư, tắt hết mọi nguồn thiết bị điện, nước, gas, ngắt cầu dao tổng. Chủ nhà cho các văn phòng công ty, người nước ngoài thuê căn hộ có trách nhiệm phổ biến, nhắc nhở người thuê nhà nghiêm chỉnh chấp hành Bản nội quy này.

b) Không tự tiện can thiệp, đấu nối, sửa chữa, lắp thêm thiết bị vào hệ thống báo cháy nổ, loa thông tin ở các căn hộ.

c) Không hút thuốc lá, vứt đầu mẩu thuốc lá ở hành lang, các thang bộ, cầu thang máy và những nơi công cộng khác của tòa nhà.

d) Không sử dụng lửa trần.

e) Luôn cảnh giác, thận trọng trong việc đun nấu. Thường xuyên kiểm tra, duy tu bảo dưỡng các trang thiết bị (điều hòa không khí, tủ lạnh, máy đun nước, đèn sưởi...) dây dẫn, ống dẫn của hệ thống gas, điện và các trang thiết bị khác nếu thấy có gì bất thường cần báo ngay cho Đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư xem xét xử lý. Khi ra khỏi phòng phải tắt điện, gas, nước để đảm bảo an toàn.

f) Chủ căn hộ có trách nhiệm phổ biến đến từng thành viên sinh sống trong căn hộ nội quy phòng chống cháy nổ, cửa thoát hiểm, biết cách sử dụng bình bột, vòi nước cứu hỏa để tự xử lý ngay từ phút đầu tiên tránh để đám cháy lan rộng.

g) Phương tiện giao thông cơ giới từ 4 chỗ ngồi trở lên của cư dân phải đảm bảo các điều kiện theo quy định của cơ quan quản lý Nhà nước về PCCC.

h) Chủ sở hữu Nhà Chung Cư có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu riêng của mình và có trách nhiệm đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với



phần sở hữu chung. Chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc phần sở hữu chung được phân bổ tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu.

**4. Các hành vi bị nghiêm cấm:**

a) Cố ý gây cháy, nổ làm tổn hại đến tính mạng, sức khỏe con người, gây thiệt hại tài sản của Nhà nước, cơ quan tổ chức và cá nhân;

b) Báo cháy giả;

c) Sản xuất, tàng trữ, vận chuyển, bảo quản, sử dụng, mua bán trái phép chất nguy hiểm về cháy nổ, vi phạm nghiêm trọng các quy định về quản lý, sử dụng nguồn lửa, nguồn nhiệt, các tiêu chuẩn PCCC đã được Nhà nước quy định;

d) Làm hư hỏng, tự ý thay đổi, di chuyển phương tiện, thiết bị PCCC, biển báo, biển chỉ dẫn, biển thoát nạn;

e) Để các chất cháy nổ gần nguồn lửa, nguồn nhiệt;

f) Nghiêm cấm đốt vàng mã trong Nhà Chung Cư, phải mang đốt nơi quy định của tòa nhà;

g) Nghiêm cấm đun than tổ ong, bếp dầu hỏa, bình ga công nghiệp trong tòa nhà;

h) Nghiêm cấm vứt nguồn vật liệu gây cháy vào nơi để rác thải như: mẩu thuốc lá còn đang cháy, các vật dễ cháy như xốp, cao su, bật lửa gas, bao diêm...;

i) Nghiêm cấm thay đổi các thiết bị PCCC như đầu báo cháy, đầu báo khói, đầu báo rò rỉ khí gas...; và

j) Cấm mang chất dễ cháy, dễ nổ vào khu vực của tòa nhà.

5. Do cửa cầu thang thoát hiểm là cửa tầng áp phục vụ cho công tác thoát hiểm khi có sự cố hỏa hoạn xảy ra, nên yêu cầu các cửa ra vào cầu thang thoát hiểm luôn phải đóng, cư dân không được tự ý chèn vật cản để mở cửa, nếu cố tình vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định.

**Điều 9. Xử lý hành vi vi phạm**

1. Thành viên Ban Quản Trị, Đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư, chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào Nhà Chung Cư nếu có hành vi vi phạm bất kỳ quy định nào của Bản nội quy này hoặc Quy chế Bộ Xây dựng thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.

2. Thành viên Ban Quản Trị, Đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư, chủ sở hữu, người sử dụng phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan và tổ chức có thẩm quyền.



*y*



## **PHỤ LỤC 4 - NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ**

### **PHỤ ĐÍNH A**

#### **DANH MỤC CÁC CÔNG VIỆC, DỊCH VỤ QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ**

Dịch vụ quản lý và vận hành Nhà Chung Cư sẽ bao gồm các nội dung sau đây:

1. Điều khiển, duy trì hoạt động, kiểm tra thường xuyên hệ thống thang máy, bảo dưỡng máy bơm nước, máy phát điện, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, dụng cụ chữa cháy, các thiết bị dự phòng và các thiết bị khác thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung của Nhà Chung Cư để đảm bảo cho các hệ thống thiết bị này hoạt động bình thường. Dịch vụ kiểm tra chỉ số tiêu thụ điện, nước, thu tiền điện, nước và các sinh hoạt phí khác cho Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư;
2. Cung cấp các dịch vụ bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác bảo đảm cho Nhà Chung Cư hoạt động bình thường;
3. Các công việc khác có liên quan do Hội nghị nhà chung cư quyết định, các dịch vụ khác theo quy định tại Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý và quy định của pháp luật.





**APARTMENT SALES AND PURCHASE AGREEMENT TEMPLATE**

**between**

**SYCAMORE COMPANY LIMITED**

**and**

**«NAME»**

**Apartment No. « »**

**Orchard Hill Project**

**in New Urban Area project (at plots B8, B9, B10, B12, B13, B14, B15 with the scale of 18.9 ha) within the Binh Duong Industry - Service - Urban Complex (Tan Thanh Binh Duong Urban and Residential Area) in Hoa Phu Ward, Thu Dau Mot City, Binh Duong Province**

**Contract No.: .....**

**Date: .....**



**SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM**

**Independence – Freedom - Happiness**

....., ..... 20...

**APARTMENT SALES AND PURCHASE AGREEMENT<sup>1</sup>**

**No.:**

- Pursuant to the Civil Code No. 91/2015/QH13 dated 24 November 2015 and legal documents for guideline on implementation;
- Pursuant to the Law on Real Estate Business dated 28 November 2023;
- Pursuant to Decree No. 96/2024/ND-CP dated 24 July 2024 of the Government elaborating certain articles of the Law on Real Estate Business;
- Pursuant to the Law on Housing dated 27 December 2023 and legal documents for guideline on implementation;
- Pursuant to the Law on Protection of Consumer Rights dated June 20, 2023 and legal documents for guideline on implementation;
- Pursuant to project and apartment legal documents:<sup>2</sup> .....

The Parties:

**I. Party A: SELLER (hereinafter referred to as the “Seller” or “Developer”):**

**SYCAMORE COMPANY LIMITED**

- Enterprise Registration Certificate No. 3703164399 firstly issued by the Business Registration Division of the Department of Planning and Investment of Binh Duong Province on 24 October 2023 as amended from time to time.
- Legal representative: ..... Title: .....
- [Authorized representative: ..... Title: ..... Identification card (passport) No.: ..... issued on .../.../... by .....  
Under Power of Attorney (authorization document) No. ... dated ..... of .....  
(Applicable if the legal representative is not the signatory in this Contract)].
- Head office address: .....
- Contact address: .....
- Telephone: .....
- Fax: .....
- Account number: .....
- Tax code: .....

**II. Party B: BUYER (herein after referred to as the “Buyer”)**

*[If the Buyer is an individual]*

- Mr. (Ms.): .....
- ID/Citizen Card/Passport No. .... issued by ..... on .....
- Permanent address: .....
- Contact address: .....
- Telephone: ..... Fax (if any): .....

<sup>1</sup> Applied for off-plan apartment.

<sup>2</sup> This content will be filled out completely and specifically according to the approved project legal documents and relevant legal requirements.

- Account number (if any): ..... At .....
- Tax code (if any): .....

*[If the Buyer is an organization]*

- [ENTERPRISE NAME]: .....
- Enterprise Registration Certificate/Incorporation Certificate No. .... firstly issued by ..... on ..... as amended from time to time.
- Legal representative: ..... Title: .....
- [Authorized representative: ..... Title: ..... ID/Citizen Card/Passport No. ... issued by ..... on .... Under Power of Attorney (Authorization Letter) No. .... dated ..... of ..... *(Applicable if the legal representative is not the signatory in this Contract)*]
- Contact address: .....
- Telephone: .....
- Account number (if any): ..... At .....
- Tax code (if any): .....
- Email (if any): .....

The Seller and/or the Buyer are individually referred to as “**Party**” and collectively referred to as “**Parties**”.

The Parties hereby agree to enter into this Apartment Sale and Purchase Agreement (“**Contract**”) with the following terms and conditions:

#### **Article 1. Definitions and interpretations**

In the Contract, words and terms will be construed and interpreted as follows:

1. “**Apartment**” refers to an apartment for residential use and areas for other uses (if any) in the Apartment Building sold together with the apartment in this Contract, including: “Apartment” built as a closed structure in accordance with the approved design of the Apartment Building invested and developed by the Seller with characteristics as described in Article 2 and Appendix 1 of this Contract and Other Areas (if any) and the technical equipment for private use attached to the apartment and such Other Areas that the Buyer will purchase from the Seller under the agreement between the Parties in this Contract; “Other Areas” refers to the areas in the Apartment Building but not included in the gross floor area of the apartment and sold together with the apartment in this Contract;

2. “**Apartment Building**” means the entire apartment building where the sold and purchased apartment is located of which the Seller is the project developer, including apartments, business area, commercial area, public facilities (if any), other areas as approved in the Project legal documents (if any) and common facilities of the Apartment Building, including precincts built at .....

3. “**Contract**” mentions this Apartment Sale and Purchase Agreement, all appendices, documents attached hereto and all written amendments and supplementations to the Contract made and signed by the Parties during the implementation of the Contract;

4. “**Apartment Sale Price**” means the total apartment sale price as defined in Article 3 of this Contract;

5. “**Apartment warranty**” means the Seller’s performance of its responsibility to provide warranty for the apartment in accordance with this Contract and relevant laws in order to remedy,



repair or replace items specifically listed in Article 9 of this Contract when damaged, defective or under abnormal operation and use without default of the apartment's user during the warranty period in accordance with the laws on residential housing, the laws on construction and as mutually agreed in this Contract;

6. **“Gross Floor Area Of The Apartment”** means the gross floor area of the apartment including the area of the balcony and loggia attached to the apartment, which is measured from the center line of external walls, apartment-dividing walls including area of columns and technical boxes built inside the apartment and described in Schedule A, Appendix 1 of this Contract;

7. **“Net Floor Area Of The Apartment”** is the construction floor area of the apartment which is calculated according to carpet area, including area of room-dividing walls built inside the apartment and area of balcony, loggia (*if any*) attached to such apartment; but excluding area of external walls, apartment-dividing walls, area of columns, technical box inside the apartment. When calculating area of balcony, the entire floor area will be measured; if balcony has shared walls, the balcony area shall be measured from the inside edge of shared walls. The loggia area shall be measured from the inside edge of shared walls or external walls. If there are equipment, components attached to the balcony, loggia but fixed onto the building elevation according to the drawings approved in accordance with construction laws and regulations, such equipment, components shall belong to the common ownership of the Apartment Building (*Note: carpet area is the area that reaches up to the inner layer of finishing of walls/wall/glass puzzle/railing close to the floor, excluding interior decoration details such as skirting /ledge/moulding...*);

8. **“Area Belonging To The Buyer's Private Ownership”** means the area inside the apartment, inside the Other Areas in the Apartment Building (if any) and other private use technical equipment attached to the apartment, Other Areas (if any); such areas are recognized as private property of the Buyer in accordance with the laws and regulations on residential housing;

9. **“Area Belonging To The Seller's Private Ownership”** means areas inside and outside the Apartment Building and systems of technical equipment attached to such areas that the Seller has not yet sold, leased and purchased or does not sell or lease and purchase but retains for use or business and the Seller does not allocate the investment capital value of such private areas into the Apartment Sale Price; such area are recognized to be the private property of the Seller in accordance with the laws and regulations on residential housing;

10. **“Area And Equipment Belonging To Common Ownership Of The Apartment Building”** refers to remaining areas of the Apartment Building apart from the private ownership area belonging to the Apartment Building owners and equipment belonging to common use in the Apartment Building in accordance with the laws and regulations on residential housing; including areas, systems of equipment, technical infrastructure systems, public works specified in the laws and regulations on residential housing and other areas specifically agreed by the Parties as set forth in Article 11 of the Contract;

11. **“Maintenance Fee”** means an amount of 02% (*two percent*) of the Sale Price, Other Areas sold; such amount is included in the sale price of the apartment and calculated before tax to pay for the maintenance of the Area And Equipment Belonging To Common Ownership Of The Apartment Building in accordance with the provisions of this Contract;

12. **“Management and Operation Services of the Apartment Building”** means management and operation services of the Apartment Building to ensure the normal operation of the Apartment Building;

13. **“Apartment Building Maintenance”** means periodic remedy, repair, replacement of items when damaged to maintain the quality of the Apartment Building, apartment building maintenance activities include inspection, monitoring, quality assessment, minor repair, periodic repair and major repair of the construction of the apartment building; inspect and maintain the fire prevention and fighting safety system; replace components or equipment for common use of the Apartment Building;

14. **“Apartment Building Regulations”** means the internal regulations on management and use of the Apartment Building attached to this Contract and all amendments and supplements approved by the Apartment General Meetings during the process of residential housing management and use;

15. **“Apartment Building Manager and Operator”** means an organization or enterprise that has functions and capacity to conduct the management and operation of the Apartment Building after the Apartment Building has been completely built and put into use;

16. **“Certificate”** means a certificate of house ownership and residential land use rights, or certificate of ownership of land use right, ownership of houses and other land-attached assets or other certificates on land use right, ownership of land-attached assets according to land laws which recognize the ownership of houses, construction works, or Certificate of house ownership, or Certificate of construction work ownership issued by the competent authorities to the Buyer in accordance with land laws;

17. **“Transferee”** has the meaning as set out in clause 2 of Article 10 of this Contract;

18. **“Seller”** or **“Developer”** means SYCAMORE Company Limited, with the detailed information provided in the introduction of the Parties to this Contract;

19. **“Buyer”** mean the party(ies) who buy(s) the apartment with detailed information provided in the introduction of the Parties to this Contract;

20. **“Project”** includes apartments, privately owned areas, common ownership areas, business and commercial areas (*if any*) and infrastructure works for common use of the building, including the precinct (*if any*) built at the construction project for functional area at .....

21. **“Conditions for handover”** are legal conditions (including necessary legal documents required by the prevailing laws) as detailed in clause 1 of Article 8 of the Contract to permit the Seller to hand over the apartment to the Buyer;

22. **“Apartment Handover Date”** means (i) the date when the Buyer or an authorized person of the Buyer and the Seller or an authorized person of the Seller in accordance with the laws sign an apartment handover minutes, or (ii) the date when the Buyer is deemed to agree on receipt of the apartment under clause 4 of Article 8 of the Contract, whichever comes earlier;

23. **“Notified Handover Date”** is the date the Seller determines to hand over the apartment to the Buyer as stated in the Handover Notice sent by the Seller to the Buyer in accordance with this Contract;

24. **“Apartment Handover Minutes”** has the meaning as set forth in Article 8 of the Contract;



25. **“Force Majeure Event”** means the event objectively occurring that each Party or the Parties are unable to foresee and remedy to perform its or their obligations under the Contract, even though all necessary measures and permitted capabilities have been taken. Events considered to be Force Majeure Events are agreed by the Parties as set forth in Article 14 of this Contract;

26. **“Notice of payment of registration fee”** means a notice of registration fee on the house and land payables to a state agency in accordance with the laws;

27. **“Handover Notice”** means the notice sent by the Seller to the Buyer with the content requesting the Buyer to receive the apartment in accordance with the provisions of this Contract.

28. **“AML”** means anti-money laundering.

29. **“AML Laws”** has the meaning as set forth in Article 13.2(g) herein.

## **Article 2. Characteristics of the apartment**

The Seller agrees to sell and the Buyer agrees to buy the apartment with the following characteristics:

### **1. Characteristics of the apartment:**

(a) Apartment No.: ..... (commercial code:.....) at ..... floor (floor of the apartment) at block of Apartment Building No.:..... in the Apartment Building at the Project;

(b) Net Floor Area Of The Apartment is: .....m<sup>2</sup>. This area is measured on a carpet area (*referred to as “carpet area”*) in accordance with clause 7 of Article 1 of this Contract and is grounds to calculate the Apartment Sale Price as stipulated in Article 3 of this Contract;

The Parties agree that the Net Floor Area Of The Apartment as stipulated in this Article is temporarily calculated and may be increased or reduced subject to the actual measurement at the handover time of the apartment and will be reflected in the Apartment Handover Minutes. The Buyer shall be responsible to pay the Seller the Apartment Sale Price amounts for purchasing the apartment according to the actual Net Floor Area Of The Apartment when handing over the apartment. In case the actual Net Floor Area Of The Apartment is higher or lower by up to 02% (*two percent*) compared to the Net Floor Area Of The Apartment stated in this Contract, the Parties shall not need to adjust the Apartment Sale Price. If the actual Net Floor Area Of The Apartment is higher or lower by more than 02% (*two percent*) compared to the Net Floor Area Of The Apartment stated in this Contract, the Apartment Sale Price shall be adjusted according to the actual measured area when handing over the apartment.

For avoidance of doubts, the aforementioned contents of “higher or lower by up to 02%” is understood that the Net Floor Area Of The Apartment stated in this Contract is higher or lower than the actual Net Floor Area Of The Apartment and to the extent of up to 02% (*two percent*).

In the Apartment Handover Minutes or the Appendix to the Contract, the Parties agree to specify the actual Net Floor Area Of The Apartment when handing over the apartment and the net floor area difference compared to the Net Floor Area Of The Apartment provided in the signed Contract (*if any*) and the adjusted Apartment Sale Price (*if any*). The Apartment Handover Minutes and the appendix to the Contract shall form integral parts of this Contract. The Net Floor Area Of The Apartment stated in the Certificate issued to the Buyer shall be determined by the actual Net Floor Area Of The Apartment when handing over the apartment;

(c) The Gross Floor Area Of The Apartment: ..... m<sup>2</sup>. This area is determined in accordance with clause 6 of Article 1 of the Contract;

(d) Use purpose: for residential housing;

(e) Construction completion year: .....

(f) Other areas integrated with the apartment (e.g., parking areas, commercial and service area, garden area, etc.): .....<sup>3</sup>

2. Characteristics of the construction land of the Apartment Building containing the apartment provided in clause 1 of this Article:

(a) Land parcel No.: .....

(b) Map No.: .....

(c) Common use land area: ..... square meters.

3. Legal documents of the apartment: the Seller provides the Buyer with information, copies of the following documents<sup>4</sup>:

- Land dossiers and documents: .....
- Construction dossiers and documents: .....
- Project investment dossiers and papers: .....
- Other information and documents: .....<sup>5</sup>

4. Actual status of infrastructures and services related to the apartment: .....<sup>6</sup>

5. For future apartment purchase and sale contracts, the Contract must be attached by certified copies of the following required documents:

- Guarantee agreement for off-plan apartment and commitment letter No. .... dated ..... issued by .....
- Notice of the Department of Construction No. .... dated ..... on the eligibility for the house to be formed in the future to be put into business.

6. Limitation to the ownership and right to use the apartment (if any): None.

### **Article 3. Apartment Sale Price, Maintenance Fee, payment method and schedule**

1. Apartment Sale Price:

(a) Apartment Sale Price is calculated by having the total Net Floor Area Of The Apartment multiplied by (x) the unit price of 01 m<sup>2</sup> (*one square meter*) of Net Floor Area Of The Apartment, in particular: ..... m<sup>2</sup> of net floor area (x) VND ...../ m<sup>2</sup> of net floor area = VND ..... (in words: ..... Vietnamese Dong).

The Apartment Sale Price as provided herein includes land use right value, land use fee, value added tax and the Maintenance Fee, in which:

- Sale Price (including the land use right value): VND ..... (in words: ..... Vietnamese Dong);

<sup>3</sup> This content will be filled out when the Parties sign the Contract on the basis of consensus.

<sup>4</sup> This content will be completed when the Parties sign the Contract in accordance with the approved project documents.

<sup>5</sup> This content will be completed when the Parties sign the Contract on the basis of consensus, in accordance with the approved project documents and requirement of relevant laws.

<sup>6</sup> This content will be completed when the Parties sign the Contract in accordance with information on the completion of construction of technical infrastructure and social infrastructure items according to the approved project documents.



- Value added tax (“**VAT**”): VND ..... (in words:..... Vietnamese Dong), this tax sum is not calculated based on the land use fee payable to the state authorities in accordance with the laws (such tax may be adjusted in accordance with the prevailing laws and the guidance of the competent authorities on related contents, if any);

- The Maintenance Fee equal to 02% (*two percent*) of the Sale Price (such fee is calculated before tax): VND ..... (in words: ..... Vietnamese Dong).

(b) The Apartment Sale Price as stipulated in item (a) of clause 1 of Article 3 hereof excludes the following amounts:

- Registration fee, costs, and expenses in accordance with the laws relating to performing application procedures for issuance of the Certificate to the Buyer. These registration fees, costs and expenses shall be directly paid by the Buyer, unless agreed by the Seller to be transferred to the Seller by the Buyer for the Seller to pay on behalf of the Buyer, or advanced by the Seller then the Buyer refunds to the Seller at the Seller’s request;

- Fees of equipment connection and installation and services for the apartment, including gas supply, power, water, postal service, telecommunication service, cable TV and other services for the Buyer’s own use. The Buyer shall directly pay these fees to service suppliers;

- Management and operation fee of the Apartment Building: From the Apartment Handover Date as agreed in Article 8 of this Contract, the Buyer shall be responsible for paying management and operation fee of the Apartment Building as agreed in clause 5 of Article 11 of this Contract (“**Management Fee**”); and

- Fees of value-added services and facilities in the Apartment Building (in addition to services within the scope of the monthly Management Fee under clause 5 of Article 11 of the Contract) shall be paid by the Buyer subject to the Buyer’s needs.

(c) The Parties agree that from the Apartment Handover Date and during the apartment ownership and usage period, the Buyer shall be responsible for paying all financial obligations in accordance with the prevailing laws and this Contract, monthly Management Fee and other service fees for use of facilities such as gas, electricity, water, telephone, cable TV, and other services to service suppliers.

(d) On the Notified Handover Date, if the difference between the actual Net Floor Area Of The Apartment and the Net Floor Area Of The Apartment as stipulated in the Contract is higher than 2% (two percent), the Apartment Sale Price shall be adjusted to increase or decrease in accordance with the value of difference area (“**Difference Area Value**”). The Difference Area Value is calculated as per a formula, in which the unit price of 01 m<sup>2</sup> (one square meter) of the Net Floor Area Of The Apartment as prescribed in item (a) of clause 1 of Article 3 of the Contract is multiplied (x) by the difference between the actual Net Floor Area Of The Apartment and the Net Floor Area Of The Apartment stated in the Contract. The Parties shall sign an Appendix to the Contract to adjust the Apartment Sale Price and are responsible to pay each other 95% of the value of difference area within 30 (thirty) days from the Notified Handover Date, and the remaining 5% of the value of difference area shall be recalculated by the Parties to pay each other in the last instalment.

2. Payment method: All payments shall be made in Vietnamese Dong by bank transfer or other payment methods in accordance with the law. Information of the Seller's bank account is as below<sup>7</sup>:

Account holder : .....  
Bank : .....  
Bank address : .....  
Bank account No. : .....  
SWIFT code : .....  
Reference code : Apartment No. .... /Contract No. ....

The time to confirm the Buyer's payment which was made is the ones when the Seller issues a confirmation for the amounts received from the Buyer or remittance proceeds fully credited into the Seller's bank account. For the avoidance of doubt, the payment of Maintenance Fee for the Area And Equipment Belonging To Common Ownership Of The Apartment Building shall be transferred by the Buyer to the MF Account as stipulated in Article 3.3 of the Contract.

3. Payment timeline<sup>8</sup>:

(a) Payment timeline of the Apartment Sale Price (excluding the Maintenance Fee):

- (i) The 1st instalment: ..... (In words:.....VND).
- (ii) The 2nd instalment: ..... (In words:.....VND).
- (iii) The 3rd instalment: ..... (In words:.....VND)
- (iv) The instalment before handing over the apartment: ..... (In words:.....VND); and
- (v) Last instalment: ..... (In words:.....VND) within 14 (fourteen) days from the date the Seller hands over the Certificate to the Buyer or within 14 (fourteen) days from the date the Buyer receives the Seller's payment notice in the case the Buyer voluntarily carries out procedures to apply for the Certificate according to this Contract, pursuant to the Parties' agreement and in accordance with the law.

The purchase and sale of off-plan apartments by instalment payments must comply with the provisions of Article 25 of the Law on Real Estate Business 2023.

(b) Payment timeline of Maintenance Fee:

The Seller and the Buyer are responsible for paying the maintenance fee of 2% into an account at a commercial bank in accordance with laws and regulations on housing and specified in this Contract ("**MF Account**") with the following information:

- Account number: .....
- Account name: .....

<sup>7</sup> This content will be filled out when the Parties sign the Contract.

<sup>8</sup> At the time of Contract signing, specific contents will be completed, ensuring that the limit for off-plan apartment acquisitions adheres to the following guidelines: Initial Payment is limited to 30% of the Contract value for the first transaction; The following payments should align with the progress of real estate construction. If the apartment has not been handed over to the Buyer, the collection must not exceed 50% of the Contract value (the Seller has foreign investment capital); If there is no Certificate for the apartment, the collection should not exceed 95% of the Contract value.



- Name of the Bank<sup>9</sup>: .....
- Deposit term: .....
- Description: Submitting Maintenance Fees of Apartment No..... under Project .....

The Buyer is responsible for sending the Seller a certified true copy of the document certifying that the Maintenance Fee has been paid as prescribed. In case the Buyer does not pay the Maintenance Fee to the MF Account and/or Buyer fails to send documents confirming payment of Maintenance Fee, the Seller is not obliged to hand over and the Buyer is not allowed to receive the apartment, unless otherwise agreed by the Parties in this Contract.

In case the Seller has paid the Maintenance Fee of the apartment into the MF Account before signing this Contract, the Buyer is not obliged to pay the Maintenance Fee into the MF Account as provided above, but shall pay it directly to the Seller's account together with the instalments before handing over the apartment as provided in clause 2 of this Article.

The handover of maintenance fee for the Area And Equipment Belonging To Common Ownership Of The Apartment Building shall be conducted in accordance with the laws and regulations on housing.

#### **Article 4. Quality of residential housing works**

1. The Seller undertakes to ensure that the quality of the Apartment Building, including the apartment mentioned in Article 2 of this Contract is in accordance with the approved design, and the construction materials used for the apartment which both Parties have committed in this Contract would be used in a proper (or equivalent) manner.

2. Construction progress: Both Parties agree that the Seller is responsible to implement the construction according to the following agreed progress (Construction progress is consistent with the payment schedule)<sup>10</sup>:

- (a) Phase 1.....;
- (b) Phase 2: .....
- (c) Phase 3: .....

3. The Seller must construct the apartment, the Apartment Building, technical and social infrastructures in the Apartment Building for serving residential living demand in accordance with the approved zoning, design, contents and schedule of the Project and ensure the quality to be in accordance with construction regulations and standards as provided by the State.

4. The Seller must complete construction of infrastructures in the Apartment Building to serve the essential residential needs of the Buyer according to the approved content and schedule of the Project before the Apartment Handover Date, including: road system; public lighting and electricity systems; domestic water supply system, wastewater; social infrastructure system:<sup>11</sup> ...

#### **Article 5. Rights and obligations of the Seller**

1. Rights of the Seller:

<sup>9</sup> The Bank shall be a credited institution or foreign bank branch operating in the area where the apartment building is located

<sup>10</sup> This content will be filled out when the Parties sign the Contract on the basis of consensus.

<sup>11</sup> This content will be filled out when the Parties sign the Contract in according to approved design, if there is none, write "none".

(a) To request the Buyer to pay the money for purchasing the apartment in accordance with Article 3 of the Contract and to be entitled to charge interests if the Buyer makes late payment in accordance with the payment timeline as stated in Article 3 of the Contract. The late payment interest is provided in clause 1 of Article 12 of the Contract;

(b) To request the Buyer to receive handover of the apartment in accordance with agreement in this Contract;

(c) To refuse to hand over the apartment or deliver the original Certificate to the Buyer until the Buyer makes payment as agreed in the Contract;

(d) To terminate or request the service providers to stop supplying power, water and other utilities if the Buyer (or the Transferee(s) taking transfer of the sale and purchase contract from the Buyer) violates the Regulations on management and use of the apartment building promulgated by the Ministry of Construction and the Apartment Building Regulations attached to this Contract;

(e) To change construction materials and equipments for the Apartment Building with equivalent quality in accordance with construction laws; in case there is a change in finishing materials and equipments inside the apartment as specified in Appendix 2 of the Contract, a written agreement of the Buyer shall be required;

(f) To perform rights and responsibilities of the building owners committee of the Apartment Building ("**Building Owners Committee**") during the time the Building Owners Committee has not yet been established, issue the Apartment Building Regulations, establish the Building Owners Committee, select and sign contracts with the Apartment Building manager and operator for management and operation of the Apartment Building since the date the Apartment Building is put into use until the Building Owners Committee is established;

(g) To unilaterally terminate the Contract as agreed in Article 15 of the Contract;

(h) To request the Buyer to pay penalty or compensation in case of their breach of agreements subject to penalty or compensation as set forth herein or based on a decision of competent State authorities;

(i) To reserve the ownership of the apartment until the Buyer fulfills payment obligations and other obligations as agreed in this Contract;

(j) To request the Buyer to coordinate, provide relevant documents and information for the purpose of carrying out the procedures for sale and purchase of the apartment specified in this Contract, the procedures for the Contract assignment (if any) and the procedures for applying for the Certificate according to agreement of the Parties;

(k) To have full ownership, rights to manage, use and conduct business and other rights under the approved design and the laws with respect to the Area Belonging To The Seller's Private Ownership in accordance with the Apartment Building Regulations, approved drawings and the laws of Vietnam. The names, images, commercial marks and trademarks of the Project shall belong to the Seller's ownership in accordance with the law;

(l) To refuse to perform the Apartment Warranty, refuse to carry out the procedures to apply for the Certificate for the Buyer in case the Buyer's fitting, repair of the apartment changes the original structure/design of the apartment without prior written approval from the Seller and/or the Management Unit or the Building Owners Committee (depending on the case).



(m) To request the Buyer to submit all necessary documents, relevant dossiers and pay taxes and fees as required for carrying out the procedures for the issuance of the Certificate to the Buyer in accordance with the laws of Vietnam and the agreement of the Parties in this Contract;

(n) To request the Buyer to coordinate in carrying out the procedures for sale and purchase and issuance of the Certificate within the agreed timeline (payment procedure, finance, documents, etc.) and provide information and documents of the Buyer in the Contract and information, documents provided by the Buyer to the consultant and the competent State agencies for the purpose of carrying out such procedures;

(o) To request the Buyer to provide information and documents for AML risk assessment and compliance with AML Laws as set forth in Article 13 of the Contract;

(p) To perform the rights as set forth in article of the Contract on AML;

(q) To hang Project name signboard on roof terrace, at the frontage, on outside walls of the Apartment Building without affecting the Buyer's ownership and usage of the apartment and the ownership and usage of the Area And Equipment Belonging To Common Ownership Of The Apartment Building;

(r) To sell or lease car parking lots and/or other areas belonging to private ownership of the Seller as set forth in clause 2 of Article 11 of this Contract, if any, in accordance with the laws;

(s) To appoint a qualified bank to provide guarantee for the Seller's financial obligations to the Buyer under this Contract and relevant laws;

(t) Not to bear any responsibility to the Buyer for delay or failure to perform obligations and responsibilities under the Contract in the event of a Force Majeure Event as stipulated in Article 14 of this Contract, including the delay in obtaining the Certificate due to the competent authority's action without the Seller's fault;

(u) To add on facilities belonging to the Seller's private ownership to serve and bring convenience to residents at the Project from time to time. For chargeable facilities, the use of such facilities shall depend on the needs of the Buyer and the Buyer will pay such fee(s) based on the Buyer's actual needs; and

(v) To request the Buyer to fully and timely pay the fees, costs and other amounts that the Buyer is responsible to pay under this Contract;

(w) To have other rights as regulated in the Contract and in accordance with the laws.

## 2. Obligations of the Seller:

(a) To provide the Buyer with accurate information about the detailed zoning and design of the Apartment Building and the approved apartment design, provide the Buyer with, together with the Contract, 01 (one) approved drawings showing the apartment layout drawings, 01 (one) approved drawings showing the floor plan of the apartment, 01 (one) approved drawings showing the approved Apartment Building layout containing the apartment and legal documents relating to the sale and purchase of the apartment under this Contract;

(b) To construct residential houses and infrastructures in accordance with the approved zoning, contents and schedule of the approved Project, to ensure that upon the handover of the apartment, the Buyer is able to use and reside in a normal manner;

(c) To ensure construction quality, technical architecture and aesthetics of the Apartment Building in accordance with the prevailing design and technical standards;

(d) To preserve the apartment during the period of time when it has not yet been handed over to the Buyer and provide warranty for the apartment and the Apartment Building in accordance with Article 9 of the Contract;

(e) To hand over the apartment and relevant legal documents to the Buyer in accordance with the agreements in this Contract;

(f) To guide and support the Buyer in signing service contracts with water, power, telecommunications, cable television suppliers;

(g) To pay land use fee and other taxes, fees and charges relating to the sale of the apartment in accordance with the laws;

(h) To carry out the application procedures for competent state authorities to request the issuance of the Certificate to the Buyer. In this case, the Seller shall send a written notice to the Buyer about submitting relevant documents for the Seller to carry out application procedures for the Certificate to be issued to the Buyer.

Within 30 (thirty) days from the date of receipt of the Seller's notice and the Buyer fails to fully provide documents as provided in the notice without reasonable cause, the Buyer is deemed to voluntarily carry out the procedures for the issuance of the Certificate by himself/herself/itself, and the Seller shall support and provide full legal documents of the apartment to the Buyer;

(i) To organize the first Apartments General Meeting for the establishment of the Building Owners Committee of the location where the apartment is located, perform duties of the Building Owners Committee when it has not yet been established;

(j) To support the Buyer to carry out procedures for mortgaging the apartment at a credit institution upon the Buyer's request;

(k) To pay penalty and compensation to the Buyer in case of its breach of agreements subject to penalty or compensation as set forth herein or based on a decision of competent State authorities;

(l) To pay the 02% (*two percent*) maintenance fee in accordance with the laws, with respect to the Area Belonging To The Seller's Private Ownership, into the account opened at a commercial bank as required by the laws on residential housing so that the Building Owners Committee would receive and manage after the Building Owners Committee is established as agreed in item b of clause 3 of Article 3 hereof and the laws.

(m) To publicize the contract template according to the provisions of the law on real estate business. In case the Seller and the Buyer agree on the contents to be stipulated in the Contract which are not included in the contract template according to the provisions of the law on real estate business and these contents are subject to registration and public disclosure according to other laws, the Parties shall execute an appendix to the Contract to separately stipulate these contents; the Seller shall use such Contract appendix to carry out registration and public disclosure according to the provisions of relevant laws.

(n) The Parties agree that for the part of the Maintenance Fee for the Area And Equipment Belonging To Common Ownership Of The Apartment Building that the Developer (or the owner) must pay for the office, service and commercial area (if any) owned by them, (i) a part of this



Maintenance Fee for the Area And Equipment Belonging To Common Ownership Of The Apartment Building will be transferred to the account established by the Building Owners Committee in accordance with the law and determined by the Parties as: ...<sup>12</sup>.% (.....), and (ii) the remaining Maintenance Fee for the Area And Equipment Belonging To Common Ownership Of The Apartment Building shall be managed and used by the Developer by themselves in accordance with the law on housing, unless otherwise agreed by the Parties<sup>13</sup>;

(o) To ensure the safety and security of the Buyer's information in accordance with the provisions of the Law on Consumer Protection and other relevant legal provisions. The Seller shall only use the Buyer's information to directly serve the performance of the Parties' obligations under the Contract. The collection and use of the Buyer's information (including sharing, disclosure and transfer of the Buyer's information to third parties) in other cases must be agreed to by the Buyer in accordance with specific provisions of the Law on Consumer Protection;

(p) In case the apartment is handed over in raw construction state, the Seller shall complete the entire exterior of the apartment and hand over the apartment with the items as agreed in this Contract;

(q) To build residential units and technical infrastructure works, social infrastructure works in the assigned project in compliance with the approved detailed planning, investment policy, design, residential area standards and project contents;

(r) For the avoidance of doubt, the Parties agree that:

(i) The Seller's support for the Buyer in carrying out the procedures for mortgaging the purchased apartment at the credit institution stated in Point (j) Clause 2 Article 5 above shall not be understood as the Seller being the party that must carry out all the procedures and any work for mortgaging the apartment for the Buyer whenever the Buyer requests, but only within the capability of the Seller to perform and/or in accordance with/as required by the law to support the Buyer in the tasks such as providing information, documents, releasing the mortgage of the apartment at credit institution (if mortgaged)... during the procedures that the Buyer carries out for mortgaging the apartment at the credit institution for the performance of this Contract, and

(ii) In the event that the Parties and a credit institution sign a tripartite agreement for the purpose of the Buyer mortgaging the apartment and/or the Buyer's property rights arising from this Contract to the credit institution before submitting the application for the issuance of the Certificate of the apartment, the Buyer hereby agrees to allow the Seller to hand over the Certificate to such credit institution after the Seller receives the Certificate from the competent authority, unless the Seller receives a document from such credit institution confirming that the Buyer no longer has any debt with such credit institution related to the apartment and/or the Buyer's property rights arising from this Contract;

(s) To have other obligations as regulated in the Contract and in accordance with the laws.

## **Article 6. Rights and obligations of the Buyer**

### **1. Rights of the Buyer:**

---

<sup>12</sup> This content will be filled out when the Parties sign the Contract on the basis of consensus in accordance with the law.

<sup>13</sup> This content will be filled out when the Parties sign the Contract on the basis of consensus in accordance with the law.

(a) To receive the handover of the apartment as set forth in Article 2 of the Contract with the quality of equipment and materials as stated in the List of materials and equipment as agreed by the Parties in Appendix 2 attached hereto and the apartment dossiers as agreed herein;

(b) To use ...<sup>14</sup> motorbike parking lot in the parking area of Apartment Building and register car parking lot belonging to the car park area for the Apartment Building owners. For the avoidance of doubt, arrangement of car parking lots for the Buyer as set forth in item (b) of clause 1 of this Article 6 shall be based on the principle of first come first serve and subject to the parking lot in the approved design and vacancy of car parking lots at the Buyer's registration time. The arrangement of car parking lots in the Apartment Building must follow the rules that cars of the owners in the Apartment Building shall be given priority over those for public use;

(c) To request the Seller to carry out application procedures for the Certificate to be issued as in accordance with the laws, except when the Buyer voluntarily carries out such procedures by himself/herself/itself as agreed in item (h) of clause 2 of Article 5 of the Contract;

(d) To have full ownership, rights to use and execute transactions in respect of the purchased apartment in accordance with the laws, and rights to use infrastructure services provided by service suppliers directly or through the Seller after receipt of the handover of the apartment in accordance with the regulations of use of infrastructure services issued by service suppliers;

(e) To receive the Certificate after full payment of 100% (one hundred percent) of the Apartment Sale Price, taxes, charges and fees related to the apartment as agreed herein and in accordance with the laws;

(f) To request the Seller to complete construction of technical and social infrastructures in accordance with the approved Project contents and schedule;

(g) To refuse to hand over the apartment if the Seller does not complete the construction and put the infrastructures serving essential and normal living needs of the Buyer into use in accordance with the agreement in clause 4 of Article 4 of this Contract or the actual Net Floor Area Of The Apartment is lower than or higher than 05 % (five percent) compared with the Net Floor Area Of The Apartment as stated herein. The refusal of receiving the apartment does not constitute the Buyer's breach of handover conditions toward the Seller;

(h) To request the Seller to organize the first Apartments General Meeting for the establishment of the Building Owners Committee when it satisfies establishment requirements in accordance with the laws;

(i) To request the Seller to support with the procedures to mortgage the purchased apartment at a credit institution if the Buyer desires to mortgage the apartment at a credit institution;

(j) To request the Seller to pay the Apartment Building maintenance fee as agreed at item (b) of clause 3 of Article 3 hereof;

(k) When the actual Net Floor Area Of The Apartment is lower than or higher by more than 05% (five percent) compared with the Net Floor Area Of The Apartment as stated herein, the Buyer has the right to select one of the following settlement options by serving a written

---

<sup>14</sup> This content will be filled out when the Parties sign the Contract on the basis of consensus in accordance with approved project designs.



document to the Seller within 15 (fifteen) business days from the date of determining the actual Net Floor Area Of The Apartment:

- (A) To purchase another apartment of the Project (if available); or
- (B) To adjust the Apartment Sale Price corresponding to difference area as provided in item (b) of clause 1 of Article 2 and item (d) of clause 1 of Article 3 hereof; or
- (C) To terminate the Contract.

For the avoidance of doubt, in the notice on actual Net Floor Area Of The Apartment sent to the Buyer, the Seller shall notify the Buyer on the settlement options above for the Buyer's consideration.

In case the Seller does not receive the written document served by the Buyer, item (C) point (k) clause 1 Article 6 shall apply. Within 30 (thirty) days from the date the Buyer notifies the Seller of the unilateral termination of the Contract or in case item (C) point (k) clause 1 Article 6 is applied, the Seller shall refund the entire amount paid by the Buyer without interest and pay the Buyer a penalty for breach of the Contract by the Seller equivalent to ...%<sup>15</sup> (...) of the Sale Price according to the Contract (excluding VAT) and the Late Handover Interest determined according to the provisions in point a clause 2 Article 12 of the Contract from the 91st (ninety-first) day from the Expected Handover Date to the date of determining the actual Net Floor Area Of The Apartment.

## 2. Obligations of the Buyer:

(a) To fully and timely pay the Seller the Apartment Sale Price and the Maintenance Fee of 02% (*two percent*) as agreed in Article 3 of this Contract and other financial obligations that the Buyer is obliged to pay as agreed in this Contract;

(b) To receive the handover of the apartment as agreed in the Contract;

(c) From the Apartment Handover Date, the Buyer shall be fully responsible for the purchased apartment, and for purchasing and maintaining necessary insurance policies for all risks and damages relating to the apartment and civil liability insurance in accordance with the laws;

(d) From the Apartment Handover Date, regardless of the case the Buyer has not yet used the apartment, the apartment will be managed and maintained according to the Apartment Building Regulations and the Buyer must comply with the provisions set out in the Apartment Building Regulations and the Contract;

(e) To pay taxes, charges and fees payable by the Buyer in accordance with the laws as agreed in Article 7 of this Contract;

(f) To pay service fees such as power, water, cable TV, satellite TV, communication, bicycles, motorbikes, cars parking fee, and other taxes and fees arising in accordance with the Contract and the Regulations subject to the Buyer's use demand;

(g) To pay the Management Fee and other fees as agreed in item (b) of clause 1 of Article 3 and clause 5 of Article 11 of this Contract whether or not the Buyer has used the purchased apartment;

---

<sup>15</sup> The percentage aligns with the figure specified in Article 12.1(b) (the penalty is equal for both the Seller and the Buyer).

(h) To comply with the Regulations on use and management of Apartment Building in accordance with the laws and the Apartment Building Regulations attached to this Contract;

(i) To facilitate the Apartment Building Manager and Operator to maintain, manage and operate the Apartment Building;

(j) To use the apartment for residence purpose as provided by the Laws on Residential Housing and as agreed in the Contract;

(k) To pay penalty and compensation to the Seller in case of its breach of agreements subject to penalty or compensation as set forth herein, or pursuant to decisions of competent state authorities;

(l) To perform other obligations under decisions of the competent authorities in case of being in violation of the regulations on use and management of the Apartment Building;

(m) To provide necessary documents, complete dossiers, papers, taxes, fees and registration fees in accordance with the laws and the request of the competent authority according to the Seller's written notice for the Seller to carry out the procedures for the application of issuance of the Certificate of the apartment to the Buyer. The Buyer authorizes the Seller to receive the Certificate from the competent authorities on behalf of the Buyer, unless otherwise agreed in writing by the Parties. In case the Buyer is late with completing the documents specified in this Article, and it results in the delay in the issuance of the Certificate for the apartment, item (h) of clause 2 of Article 5 and clause 2 of Article 17 of this Contract shall apply;

(n) To provide information and documents as set forth in Article 13.2(g) of the Contract for AML risk assessment and compliance with AML Laws;

(o) The Buyer shall be responsible for all claims due to the Buyer's faults against the Seller and other parties in the Apartment Building arising from the case where the Buyer does not permit the Seller/Apartment Building Manager and Operator to enter the apartment to perform responsibilities of the Seller/Apartment Building Manager and Operator under the Contract and in accordance with the laws for the safety of the Apartment Building (e.g. warranty, maintenance obligations, etc.) if the Seller has sent a 03 (three)-day written advance notice to the Buyer (except for emergencies without advance notice such as fire, explosion, fire, electrical short, etc. and other cases in accordance with the laws or the requirements of state agencies, local authorities);

(p) To be held responsible for disputes, lawsuits of any third party against the Buyer's act relating to signing and executing the Contract, and using and disposing of the apartment, except when it is the Seller's fault;

(q) On the date of termination of this Contract, unless otherwise agreed by the Parties, the Buyer must strictly abide by the handover of the apartment associated with its fixtures and fittings, and equipment handed over in accordance with Appendix 2 of this Contract as original state (natural wear and tear accepted) (if the apartment has been handed over to the Buyer) together with all locks, keys and latches of the apartment provided by the Seller or open all locks, keys and latches of the apartment equipped by the Buyer. Within ... (...) <sup>16</sup> days from the date of termination of this Contract, the Buyer is obliged to restore the apartment in accordance with the design and interior decorations provided by the Seller on the Apartment Handover Date

---

<sup>16</sup> This content will be filled out when the Parties sign the Contract on the basis of consensus, minimum 30 (thirty) days.



according to the apartment handover minutes signed between the Parties, for example: to repair damages, clean, paint, polish and varnish as well as change tiles (if any) (except for natural wear and tear), and hand over documents related to the apartment to the Seller such as the Contract, payment confirmation (in case the Parties no longer have a dispute over the performance of the Contract) to ensure that these documents are not used illegally to affect the Seller and the apartment;

(r) In the event that the Buyer alters or installs any additional furniture or details in the apartment, with or without the Seller's written consent, without moving out of the apartment at the end of the term ... (...) <sup>17</sup> days from the above date of termination of the Contract, the Seller may retain any or all of these fixtures, alterations and additions without paying any reimbursement to the Buyer or require the Buyer to pay the Seller the actual costs of (i) dismantling or moving any and all additional furniture or details, or supplementations and (ii) remedying any actual damages in respect of the apartment and/or the Apartment Building and the Seller's furniture and equipment arising from the Buyer's alteration or installation of any additional furniture or details which are not in accordance with this Contract. In addition, any goods or objects or property remaining in the apartment after the expiry of the term of ... (...) <sup>18</sup> days from the date of termination of the Contract as mentioned above will be deemed abandoned by the Buyer, and the Seller is entitled to own such goods and objects and sell or otherwise dispose of in the manner as the Seller deems appropriate and compliant with the laws; and perform other obligations of the Buyer under this Contract and other obligations as prescribed by law;

(s) In case the Buyer wants to make minor repairs inside the apartment (without affecting the main structure of the apartment, design, layout, size and area of the apartment and rooms in the apartment), the Buyer must serve a written advance notice (enclosed with the repair plan), at least 05 (five) days before the expected time to start performing repairs to the Apartment Building Manager and Operator or the Building Owners Committee. In the case of violation, the Buyer must repair and restore to the original state of the works. If the Buyer fails to take remedial measures within .... (...) <sup>19</sup> days from the date of request by the Seller or the Apartment Building Manager and Operator, the Buyer must reimburse the actual remedial costs to the Seller or the Building Owners Committee or the Apartment Building Manager and Operator, as the case may be, within 45 (forty five) days from the date of completion of the repair according to the notice;

(t) From the Apartment Handover Date, the Buyer does not make any modifications to the apartment that distort the original design and have an impact on the structure of the works, affect the public utilities of the apartment and the entire Apartment Building. If the Buyer wishes to renovate, upgrade, repair or change any details of the apartment related to the architecture and structure, it must be approved in writing by the Seller within the warranty period or by the Building Owners Committee after the warranty period in accordance with the laws; and

(u) To have other obligations in accordance with the Contract and the laws.

#### **Article 7. Taxes, relevant fees and charges**

1. The Buyer is obliged to pay registration fee, taxes, fees and charges relating to the issuance of the Certificate as provided by the laws when the Seller carries out application

---

<sup>17</sup> This content will be filled out in according to the number of days specified in point (q) clause 2 of this Article 6.

<sup>18</sup> This content will be filled out in according to the number of days specified in point (q) clause 2 of this Article 6.

<sup>19</sup> This content will be filled out when the Parties sign the Contract on the basis of consensus, minimum 30 (thirty) days.

procedures for the Certificate to be issued to the Buyer, and taxes, fees and charges relating to the operation and use of the apartment during the Buyer's ownership and use of the apartment from the Apartment Handover Date as provided herein.

2. The Buyer is responsible to pay taxes and relevant fees, charges and expenses (if any) to the state authorities as required by laws when selling or transferring the apartment to other person(s) or in case of gifting, inheritance or leasing the apartment.

3. The Seller is responsible to pay its financial obligations to the state authorities in accordance with the laws.

4. Unless the Buyer voluntarily performs by himself/herself/itself and/or the Buyer must directly perform in accordance with the law, the Buyer, by virtue of this Contract, authorizes the Seller to be entitled to (but not obliged to) pay taxes, fees and charges on behalf of the Buyer in accordance with the laws relating to the application procedures of the Certificate issuance. The Seller is not held responsible if the period of time to have the Certificate issued and handed over to the Buyer is extended due to the Buyer's late payment of taxes, fees and charges, as specified in this Article, to the Seller for the Seller's payment on behalf of the Buyer. In case the Seller, on behalf of the Buyer, advances money to pay taxes, fees and charges to competent authorities although the Seller has not received these monies from the Buyer, the Buyer will reimburse the Seller the entire and full amounts which the Seller has paid according to the Seller's notice. If the Buyer is late in reimbursing these amounts to the Seller, the Buyer will have to pay the Seller a late payment penalty equal to the interest at an interest rate of .....%<sup>20</sup> per day applied on the amount of late payment incurring during the late repayment period up to the business day before the actual payment date.

5. The Buyer is obliged to pay personal income taxes, corporate income taxes and other payments (as the case may be in accordance with the laws) when transferring the Contract or the apartment to the third party or in case of gifting, inheritance or leasing the apartment. Notwithstanding other agreements in this Contract, the Transferee or the receiver in case of gifting, inheritance of the apartment shall inherit all rights and obligations of the Buyer relating to and/or arising from the transfer of the Contract or the apartment or the gifting, inheritance of the apartment, including the obligations to pay fees, charges and/or taxes relating to the issuance of the Certificate as requested by competent State authorities.

6. From the Apartment Handover Date, the Buyer shall pay the annual non-agricultural land use tax according to regulations (if any).

#### **Article 8. Apartment handover and receipt**

##### **1. Apartment handover conditions:**

The Seller shall hand over the apartment to the Buyer only after the following conditions have been fulfilled:

(a) The hand-over of apartment to buyers shall only be conducted when the acceptance of the residential construction work in accordance with approved design and acceptance of technical infrastructure of the area where the residential construction work is built have been carried out in accordance with the approved project schedule. If the developer of the residential investment and construction project is required to build social infrastructures to serve residential demands under the project's investment policy, the developer shall complete the construction

---

<sup>20</sup> The percentage aligns with the figure specified in Article 12.1(a) of the Agreement.



and acceptance of such works in accordance with the approved schedule prior to handing over the apartment. The apartment has correct materials and equipment as specified in the List of materials and equipment of the apartment as agreed by the Parties in the Contract, unless otherwise agreed by the Parties. The actual Net Floor Area Of The Apartment is not lower or higher by more than 05% (five percent) compared with the Net Floor Area Of The Apartment as stated in the Contract; unless the Parties make other agreements as specified in point (k), Clause 1, Article 6 of this Contract;

(b) The Seller does not violate any provisions of this Contract and/or relevant laws which may result in the termination or voidability of the Contract, and after The Buyer has fulfilled due payment obligations specified in the Contract, or has remedied violations (if any), such as full lump sum of the Apartment Sale Price and payments required to buy the apartment and other due payments specified in this Contract (including any accrued interest, if any), and has paid the Maintenance Fee as agreed in the Contract, unless otherwise agreed in writing by the Seller.

2. The Seller hands over the apartment to the Seller: ..... (“**Expected Handover Date**”).

The apartment handover may be earlier or later than the time provided in this clause but no later than 90 (ninety) days from the Expected Handover Date or on another date as agreed in writing by the Parties; the Seller shall serve a written notice to the Buyer of the reason of being late with the apartment handover. In case the apartment handover cannot be carried out timely, Article 12.2(c) of this Contract shall apply.

At least 10 (ten) days before the apartment handover date, the Seller will serve a notice to the Buyer providing time, location, procedures to hand over the apartment and the payments due as of the Apartment Handover Date according to the provisions of this Contract.

3. The apartment handed over to the Buyer must be in accordance with the approved design and used with correct equipment and materials provided in the list of construction materials and equipment agreed in the Contract, except for the agreement in item e of clause 1 of Article 5 hereof.

4. On the Notified Handover Date, the Buyer or the duly authorized person must arrive to check the actual condition of the apartment compared to the agreement in this Contract, together with the Seller's representative to re-measure between the actual Net Floor Area Of The Apartment and sign an apartment handover minutes. In case the Buyer or the Buyer's duly authorized person does not arrive to take over the apartment following the Handover Notice within 15 (fifteen) days from the Notified Handover Date or arrives to check but does not sign the apartment handover minutes or fail to take over the apartment without proper reasons (except for the case as agreed in item (g) of clause 1 of Article 6 hereof), from the Notified Handover Date, the Buyer is deemed to have agreed and officially taken over the apartment in actual and the Seller has completed its responsibility to hand over the apartment under the Contract. The Buyer is not entitled to raise any improper reason to refuse the apartment handover. Such refusal is considered the Buyer's breach of the Contract and will be settled in accordance with Article 12.3 of this Contract.

5. From the time when two Parties sign the apartment handover minutes, the Buyer shall have its full rights to use the apartment and take all responsibilities related to the apartment, regardless of whether or not the Buyer has used the apartment.

6. For clarification, the Parties agree that minor defects and errors of the apartment at the time of handover, which are not changes in materials and equipment to complete the apartment

as specified in the Contract, do not change the design and the structure of the apartment as stipulated in the Contract, do not affect the normal use and activities of the Buyer in the apartment (for example, small scratches on wooden doors, wooden floors, kitchen cabinets; scratches on the floor; chipped edges of tiles, loose equipment; slight deviations when installing equipment in the apartment, etc.) shall be handled according to the provisions on Apartment warranty and is not considered a reasonable reason for the Buyer to have the right to refuse to receive the handover of the apartment in accordance with this Contract. In this case, the Seller is still responsible for handing over and the Buyer is responsible for receiving the handover of the apartment in accordance with the timeline specified in clause 2 of Article 8 of the Contract.

7. In case the Buyer together with the representative of the Seller re-measure the actual Net Floor Area Of The Apartment as specified in Clause 4 of this Article, or when coming to inspect the actual state of the Apartment, the Buyer does not agree with the actual Net Floor Area Of The Apartment determined at the apartment hand-over notice based on the measurement results that have been administered by an independent consultant (with sufficient capacity under the law), the Buyer, at its own cost, may hire another independent consultant to re-measure actual area in accordance with the law within ... (...) <sup>21</sup> days from the Notified Handover Date. In that case, if the Seller does not receive the Buyer's notice regarding the measurement results of the Net Floor Area Of The Apartment by the independent consultant hired by the Buyer within ... (...) <sup>22</sup> days from the Notified Handover Date, it shall be deemed that the apartment handover is completed on the Notified Handover Date. In case (i) the actual Net Floor Area Of The Apartment according to the measurement results administered by the Seller and the Buyer mentioned above is not lower or higher by more than 05% (five percent) of the Net Floor Area Of The Apartment stated in this Contract and (ii) other handover conditions specified as per clause 1 Article 8 of the Contract have been satisfied, the Buyer is responsible for taking over the apartment. Any dispute arising related to apartment area and the Apartment Sale Price (if any) shall be resolved under the law by the Parties.

#### **Article 9. Apartment warranty**

1. The Seller shall be responsible for providing warranty for the sold apartment for the Buyer as agreed in this Contract and in accordance with the laws on housing, other relevant laws, and amendments and supplementations thereto issued by the state authorities from time to time.

2. When handing over the apartment to the Buyer, the Seller must notify and provide the Buyer with 01 (one) copy of the acceptance minutes of putting the Apartment Building into use in accordance with the construction laws for the Parties to determine the time of warranty for the apartment.

3. Warranty for apartments (including the apartment located in the Apartment Building with mixed use purposes) covers repair and rectification of damages to frame, column, beam, floor, wall, ceiling, roof, top floor, stair, tiled and plastered parts, fuel supply systems, daily-life and lighting electricity supply lines, water tank daily-life and water supply, sump and wastewater drainage system, domestic waste, and rectify in case of slant, subsidence, cracking or settlement. For the other equipment attached to the apartment, the Seller shall provide warranty in accordance with the manufacturers' regulations.

---

<sup>21</sup> This content will be filled out when the Parties sign the Contract on the basis of consensus, minimum 10 (ten) days.

<sup>22</sup> This content will be filled out when the Parties sign the Contract on the basis of consensus, minimum 20 (twenty) days.



The Seller is responsible for providing warranty for the apartment by replacing or rectifying defects or replacing with equipment of the same kind with equivalent or better quality. The warranty by rectifying or replacing shall only be conducted by the Seller or the Seller's authorized party(ies).

4. The Buyer shall promptly inform the Seller in writing within 03 (tree) days of discovering any defect within the scope of warranty. Within 07 (seven) days from the receipt date of the Buyer's notice, the Seller shall provide warranty for defects in accordance with agreements and the laws. The Buyer shall facilitate the Seller to provide warranty. If the Seller delays providing warranty which subsequently causes damage to the Buyer, the Seller shall compensate the Buyer for actual damage.

5. The apartment shall be provided with warranty from the completion of construction and acceptance and putting into use within the period in accordance with the construction laws. The warranty period for the residential apartment is calculated from the date when the Seller signs the minutes of acceptance and puts the residential apartment into use in accordance with the construction laws specifically as follows: within 60 (sixty) months from the date the Seller completes the construction and accepts and puts the Apartment Building into use in accordance with the construction laws; the warranty for other residential apartment – integrated equipment is performed in accordance with clause 3 of Article 9 of this Contract.

6. The Seller shall not provide warranty for the apartment under the following circumstances:

- (a) Damage or defect is caused by natural wear and tear;
- (b) Damage is caused due to the Buyer's fault or due to the fault of any other user or the third party;
- (c) Damage is caused due to Force Majeure Event;
- (d) The warranty period expires as provided in clause 5 of this Article;
- (e) Cases which are not within the scope of apartment warranty as agreed in clause 3 of this Article, including equipment and parts attached to the Apartment installed or fixed by the Buyer without the Seller's consent; or
- (f) Damage is caused due to theft or misuse or carelessness of the Buyer or by self-installation or self-repair by the Buyer or the Buyer's contractors.

7. Upon the expiry of the apartment warranty period as agreed in clause 5 of this Article, fixing defects of the Apartment is under the Buyer's responsibility. Maintaining the Area And Equipment Belonging To Common Ownership Of The Apartment Building is performed in accordance with the laws on residential housing.

8. The Buyer shall compensate the damaged party(ies), such as the Seller, the Apartment Building Manager and Operator or the Building Owners Committee (if the Building Owners Committee has been established), possessors, licensees, tenants, visitors and other users of the Apartment for any damage, costs and expenses arising from renovating and fixing of the Buyer or the Buyer's contractors such as damage to facilities or any part of the Apartment Building.

9. The Buyer must notify the items to be repaired and the repair time to the Apartment Building Manager and Operator and comply with provisions of the Apartment Building Regulations. If the Buyer fails to notify the damage covered by the apartment warranty within the above-mentioned period or the Buyer and/or the apartment user prevents the performance of

apartment warranty, leading to other damages, the Buyer shall bear all costs incurred to repair such damages. If the Buyer causes the damage to become worse than the actual condition, the Buyer shall be responsible for a portion of the warranty costs corresponding to the level of violation.

#### **Article 10. Assignment of rights and obligations**

1. In case the Buyer desires to mortgage the purchased Apartment at a credit institution operating in Vietnam before the Buyer is issued with the Certificate, the Buyer shall inform in advance in writing so that the Seller and the Buyer can carry out necessary procedures in accordance with regulations of the credit institution and the law.

2. In case the Buyer desires to assign the Contract to the third party (“**Transferee**”), then the Parties shall carry out procedures in compliance with the regulations on conditions, procedures and other relevant regulations for assignment of the Contract in accordance with the laws on real estate business. The Seller shall not collect any assignment fee when carrying out the procedures for certifying the assignment of the Contract to the Buyer.

3. The Parties agree that the Buyer shall only assign the Contract to the Transferee when all the requirements under the law on real estate business are satisfied, in particular:

(a) The purchased Apartment is not mortgaged at a credit institution or is not subject to any prohibition or restriction of assignment under decisions of the State authorities or is not subject to any dispute with any other third parties, unless when the credit institution as the mortgagee agrees to allow the Buyer to assign the Contract to the Transferee;

(b) The Buyer has fulfilled the payment for due and overdue obligations (if any) (including both principal and interest) in respect of the purchased Apartment to the Seller as agreed in the Contract. For the avoidance of doubt, in such event, the Seller shall not be liable to refund to the Buyer or to a third party any amount transferred by the Buyer to the Seller in accordance with the Contract;

(c) There is no dispute or complaint relating to the Contract and the apartment, unless otherwise agreed by the Parties;

(d) The Seller has received a written request to transfer the Contract to a third party from the Buyer;

(e) The Transferee must fully satisfy the requirements for purchasing and owning houses in Vietnam in accordance with the laws of Vietnam at the time of Contract assignment; and

(f) The Transferee must undertake to observe agreements of the Seller and the Buyer as stipulated in the Contract.

4. For both circumstances in clauses 1 and 2 of this Article, the Transferee is entitled to rights and responsible for performing the Buyer’s obligations as agreed in this Contract and the Apartment Building Regulations attached to this Contract.

5. Other agreements between the Parties:

The Buyer agrees that the Seller has the right to refuse to transfer this Contract if:

a) The Seller has grounds to suspect that the Transferee has signs of violating the AML Laws, including the Seller receiving a request from a state authority related to the violation of the AML Laws against the Transferee, or the Seller, based on the information and records provided by the Buyer and the internal data system, determines the possibility of high risk and/or signs of violating obligations and commitments related to the AML Laws; or the Buyer or the



Transferee refuses to provide, fails to provide, or provides inaccurate, incomplete or inconsistent information or documents requested by the Seller for AML purpose, or the Seller detects any suspicious signs under AML Laws related to transferring the Contract to the Transferee or at the request of a competent authority in accordance with the provisions of relevant laws; or

b) The Transferee is not eligible to purchase and own a residential unit according to the provisions of law; or

c) The Buyer's application for the Certificate for the apartment has been submitted to the competent authority; or

d) There is a written request to prevent the Buyer's transfer to a third party from the competent authority and/or from a party with the legal right to request to prevent the transfer; or

e) The transfer of this Contract is prohibited under the provisions of current law or by the competent authority or under this Contract.

### **Article 11. Private and common areas and use of the Apartment in the Apartment Building**

1. The Buyer is entitled to have private ownership over the area of the purchased Apartment under this Contract and the private use equipment attached to the Apartment as stated in Appendix 2 of the Contract ("**Area Belonging To The Buyer's Private Ownership**"), the right to own and use the Area And Equipment Belonging To Common Ownership Of The Apartment Building as prescribed in clause 3 of this Article.

2. Areas and technical equipment belonging Area Belonging To The Seller's Private Ownership comprise of:.....<sup>23</sup> specified in Appendix 3 of this Contract.

3. Areas and equipment belonging to common ownership of owners in the Apartment Building ("**Area And Equipment Belonging To Common Ownership Of The Apartment Building**") comprise of:

a) Remaining area of apartment buildings apart from the Area Belonging To The Buyer's Private Ownership, Area Belonging To The Seller's Private Ownership under Article 11 of the Contract; community house of the Apartment Building;

b) Load-bearing space and structures, equipment for common use in the Apartment Building including: load-bearing frames, pillars, walls, exterior walls, walls separating flats, floors, ceilings, roofs, rooftops, corridors, staircases, elevators, means of egress, garbage chutes, utility boxes, exterior walls of utility boxes (if any), power supply system, water supply system, gas supply system, communication system, radio system, television system, water drainage system, septic tanks, lightning protection, fire protection, and other sections not under sole ownership of Apartment Building owners;

c) Outdoor technical infrastructures connected to the Apartment Building, other than technical infrastructures serving public purposes or to be handed over to the Government or developer of the residential investment and construction project for management in accordance with the approved project;

---

<sup>23</sup> This content will be filled out when the Parties sign the Contract in accordance with the approved design, relevant legal regulations, and consistent with Appendix 3 of the Contract.

d) Public structures in Apartment Building vicinity not for business purposes or not to be handed over to the Government in accordance with the approved project including: common yards, flower gardens, parks, and other structures defined in the approved project.

e) Parking for bicycles, two-wheeled motor vehicles, three-wheeled motor vehicles, and vehicles for the disabled for owners and users of the Apartment Building;

f) .....<sup>24</sup>

(Area And Equipment Belonging To Common Ownership Of The Apartment Building is determined in accordance with the provisions of the Law on Housing and specified in detail in Appendix 3 of the Contract.)

4. Areas belonging to the private ownership of the other owners (*if any*) in the Apartment Building (such as offices, supermarket and other services, etc.): .....<sup>25</sup>

5. The Parties unanimously agree on the Management Fee as follows:

(a) From the time that the Seller hands over the Apartment to the Buyer in accordance with Article 8 of this Contract until the Building Owners Committee is established and signs contract for management and operation of the Apartment Building with the Apartment Building Manager and Operator, is VND ...../m<sup>2</sup>/month<sup>26</sup>. This fee may be adjusted but must be reasonably calculated in accordance with the actual situation from time to time. The Buyer is responsible for paying the Management Fee to the Seller for the first ...<sup>27</sup> before ...<sup>28</sup>. Then the Buyer is responsible for paying the Management Fee on a monthly basis within 07 (seven) first days of each month. The Parties agree to attach to the Schedule A of Appendix 4 of this Contract the List of work and services for management and operation of the Apartment Building which is in need of the Management Fee before handing over to the Building Owners Committee.

(b) After the Building Owners Committee is established, the said List of work and services, fee rate and payment of the Management Fee will be decided by the Apartments General Meeting and agreed between the Building Owners Committee and the Apartment Building Manager and Operator.

(c) In case the People's Committee at provincial level of the locality where the Apartment Building is located promulgates the Management Fee, such fee shall be paid in accordance with the State's regulations, unless otherwise agreed by the Parties.

6. For clarification, the Management Fee does not include any service fee(s) for the value-added services that the Seller or third parties provide or arrange within the Apartment Building or for the use of any utilities belonging to the Seller as announced and applicable from time to time.

## **Article 12. Responsibilities of the Parties and handling breaches of the Contract**

---

<sup>24</sup> This content will be filled out when the Parties sign the Contract in accordance with Parties' agreement, approved designs and relevant legal regulations. If none, omit this point.

<sup>25</sup> This content will be filled out according to the actual status of the Project at the time of signing the Contract, in accordance with the approved Project design and relevant legal regulations.

<sup>26</sup> The Seller shall supplement the information according to the agreement between the Parties in compliance with legal regulations at the time of signing the Contract to ensure the quality of the condominium management work.

<sup>27</sup> This content will be filled out when the Parties sign the Contract on the basis of consensus in compliance with legal regulations, with a maximum of 03 months.

<sup>28</sup> This content will be filled out when the Parties sign the Contract on the basis of consensus in compliance with legal regulations.



1. The Parties agree on the following forms and methods for handling breaches when the Buyer makes late payment of the Sale Price, Maintenance Fee, Management Fee and any other amounts payable under the Contract:

(a) In case the late payment days exceed 14 (fourteen) days from the due payment date of the Sale Price, Maintenance Fee, Management Fee and any other amounts payable by the Buyer as agreed in this Contract or past the payment deadline at the Seller's payment request, whichever is later than the Buyer fails to make payment or make full payment, the Buyer shall pay overdue interest accrued on overdue payments at the interest rate of .....<sup>29</sup> ("**Overdue Interest**") calculated from the 15<sup>th</sup> (fifteenth) day as from the due payment date until the actual full payment date or the termination date of the Contract, whichever comes first.

(b) During the implementation of the Contract, if the total late payment days of all due instalments made by the Buyer as agreed in the Contract, including Overdue Interest (if any), exceeds 60 (sixty) days, the Seller shall have the right to unilaterally terminate the Contract as agreed in Article 15 of the Contract. In this case, the Seller shall have the right to sell the Apartment to other customer(s) without obtaining the Buyer's consent but shall send a written notice to the Buyer at least 30 (thirty) days in advance. Within 30 (thirty) days from the date when the Seller serves a written notice on unilateral termination of the Contract to the Buyer, the Seller shall return the amount the Seller has received from the Buyer without interest after deducting the penalty for the Buyer's breach of the Contract with the total amount of .....%<sup>30</sup> (.....percent) of the Sale Price under the Contract (excluding VAT) ("**Penalty**") and Overdue Interest as prescribed at point a, clause 1 of this Article up to the actual full payment date or the Contract termination date, whichever comes first.

2. The Parties agree on the following forms and methods for handling breaches when the Seller makes late handover of the Apartment to the Buyer:

(a) If the Buyer has fully and timely paid the Sale Price, Maintenance Fee, Management Fee or any other amounts payable in accordance with the agreed timeline as provided in this Contract and/or rectified all breaches of payment obligations under this Contract (if any), and after more than 90 (ninety) days from the Expected Handover Date, but the Seller has not yet handed over the Apartment to the Buyer in accordance with the provisions of this Contract, the Seller must pay the Buyer the penalty calculated on the total amount paid by the Buyer to the Seller at the interest rate of .....<sup>31</sup> ("**Late Handover Interest**") calculated from the 91st (ninety-first) day from the Expected Handover Date to the (i) Apartment Handover Date or (ii) the date of termination of the Contract, whichever comes first.

(b) If the Seller is late in handing over the Apartment in accordance with the provisions of this Contract more than 180 (one hundred and eighty) days from the Expected Handover Date, the Buyer shall have the rights to continue the Contract with a supplemental agreement on a new handover date, or unilaterally terminate the Contract. In case the Buyer continues to perform the Contract, the Seller must pay the Late Handover Interest to the Buyer as prescribed at item (a) above of clause 2 of Article 12. In case the Buyer unilaterally terminates the Contract, within 30 (thirty) days from the date when the Buyer serves a written notice on unilateral termination of the Contract to the Seller, the Seller shall return all amounts paid by the Buyer without interest

<sup>29</sup> The interest rate aligns with the rate specified in Article 12.2(a) (the same for both the Seller and the Buyer).

<sup>30</sup> The percentage aligns with the figure specified in Article 12.2(b) (the penalty is equal for both the Seller and the Buyer).

<sup>31</sup> The interest rate matches the rate detailed in Article 12.1(a) (uniform for both the Seller and the Buyer).

and pay the Buyer a penalty for the Seller's breach of the Contract at the interest rate of .....% (.....percent)<sup>32</sup> of the Sale Price under the Contract (excluding VAT) and Late Handover Interest as prescribed at item (a) above of clause 2 of Article 12 calculated until the Contract termination date.

(c) Within 30 (thirty) days before the end of the handover grace period of 180 (one hundred eighty) days mentioned at item (b) above of clause 2 of Article 12, the Seller will send to the Buyer a proposal on the expected new handover period. In case the Buyer agrees in writing with the Seller's proposal, the Parties shall (i) continue to perform the Contract, (ii) the new handover period for the Apartment as stated in the Seller's proposal, (iii) receive the handover of the Apartment when the apartment is eligible for handover and the Seller sends the Handover Notice in accordance with the new handover period, (iv) the Seller shall pay the Buyer the Late Handover Interest as prescribed in point (a) clause 2 Article 12 above. In case the Buyer does not send any written agreement to the Seller, the Parties shall proceed as prescribed in point (b) clause 2 Article 12 above.

(d) If after more than 180 (one hundred and eighty) days from the Expected Handover Date and the Buyer has not sent a notice of termination of the Contract to the Seller and the apartment is eligible for handover, the Seller will send a notice of apartment handover to the Buyer. In case the Buyer does not send a notice of termination of the Contract to the Seller before the due date for receiving the apartment as notified, the Buyer is obliged to receive the apartment when the apartment is eligible for handover and the Seller will pay the Buyer the Late Handover Interest as prescribed in point (a) clause 2 Article 12 above calculated until the Apartment Handover Date and the provisions on apartment handover in Article 8 of this Contract shall apply.

3. In case the Buyer refuses to receive the handover of the Apartment as provided in clause 4 of Article 8 hereof, the Seller has the right to unilaterally terminate the Contract and sell the Apartment to another third party without the Buyer's consent but shall send a written notice to the Buyer at least 30 (thirty) days in advance. The Seller shall, within 30 (thirty) business days from the termination date of the Contract, return the amounts paid by the Buyer without interest after deducting the penalty as prescribed in point (b) clause 1 of this Article due to the Buyer's breach of the Contract.

### **Article 13. Undertaking of the Parties**

#### **1. The Seller undertakes that:**

(a) The Apartment as described in Article 2 of the Contract is under the Seller's sole ownership, not being sold to others and not subject to any transaction prohibited by laws; and

(b) The Apartment as described in Article 2 of the Contract is built in accordance with the approved zoning, design and drawings provided to the Buyer, the quality assurance and correct construction materials as agreed in the Contract.

#### **2. The Buyer undertakes that:**

(a) The Buyer has carefully studied and considered the information of the Apartment and the Project;

(b) The Buyer has been provided with copies of necessary papers, documents and information relating to the Apartment by the Seller. The Buyer has carefully read and understood

---

<sup>32</sup> The percentage aligns with the figure specified in Article 12.2(b) (the penalty is equal for both the Seller and the Buyer).



the contents of the Contract and appendices attached hereto. The Buyer has studied all matters that he/she/it has deemed necessary to check the truthfulness of such papers, documents and information;

(c) Payments to purchase the Apartment under the Contract is lawful and is not subject to any dispute with the third party(ies). The Seller shall not be responsible for any dispute over the payments made by the Buyer to the Seller under the Contract. In case of any dispute over the payments to purchase the Apartment, the Contract shall still take effect and binding to the Parties;

(d) The Buyer shall provide necessary documents as required by the Seller in accordance with the laws to carry out the procedures for the issuance of the Certificate to the Buyer;

(e) Undertake all responsibilities in case of delay in providing valid documents to the Seller for the Seller to carry out procedures for the issuance of the Certificate to the Buyer as agreed in the Contract and the laws. At the time of submitting the application for issuance of the Certificate for the apartment, according to the competent authority's opinion, the Buyer does not meet the conditions or is not eligible to purchase and own a residential unit in Vietnam, the Buyer agrees to transfer the Contract or take other measures to handle such case in accordance with the law;

(f) The Buyer shall be fully and solely responsible for any transaction between the Buyer and the third party(ies), if any, in relation to the Contract which the Seller is not a party to that transaction, except for the case of the Seller's fault; and

(g) In accordance with Vietnam's law on prevention and combat of money laundering ("**AML Laws**"), the Buyer declares, guarantees, and commits to the following:

(A) The Buyer's participation in the apartment purchase and sale transaction does not constitute or involve any prohibited acts under the AML Laws. Accordingly, the Buyer shall be liable for any amounts paid directly to the Seller or through a third party ("**Third Party Payer**") and any payment by the Third Party Payer shall in all cases be deemed to be a payment made by the Buyer in accordance with the terms and conditions of this Contract. Any amounts paid or to be paid by the Buyer or the Third Party Payer to the Seller must have been generated lawfully and not through any action contrary to or in violation of the laws of Vietnam or any other jurisdiction such as criminal law, anti-terrorism laws or AML Laws;

(B) The Buyer strictly complies with the AML Laws and agrees to timely provide the Seller with information and/or documents to prove the lawful origin of the amounts paid (including amounts paid by the Third Party Payer) in case the Seller receives a request from the competent authority to verify the lawful origin of the amounts paid, and to support, perform other necessary work for the Seller to comply with AML Laws; and

(C) The Buyer will indemnify the Seller for any damages, costs or losses suffered by the Seller due to the Buyer's breach (if any) of the representations, warranties and undertakings specified in item (g), Clause 2, Article 13.

(D) In case a competent authority in relation to AML Laws determines in written that there is any violation against AML Laws, the Parties agree to proceed with the following mechanism:

The Seller, at its own discretion, may reject the paid amount which is not in compliance with AML Laws ("**Invalid Amount**") and notify in writing to the Buyer about such Invalid Amount. Then, the Seller is entitled to choose to proceed with one of the following mechanisms:

aa) return the Invalid Amount to the Buyer or Third Party Payer, as the case may be, and the Buyer is considered as not having completed the obligation to make payment timely in accordance with the Contract. Accordingly, the Seller may request the Buyer, within 07 (seven) days from the date the Seller sends a written notification to the Buyer, to pay a valid amount equivalent to the Invalid Amount and, in addition, the Overdue Interest on the Invalid Amount calculated from the time of returning the Invalid Amount to the Buyer until the date the Seller receives the full payment amount. For the avoidance of doubt, all amounts which the Buyer shall pay to the Seller in accordance with this Article 13.2(g)(D)(aa) is considered as part of the payment for the Apartment Sale Price and/or other amount payable under Article 3.1 and if the Buyer does not timely pay such amount to the Seller as prescribed in Article 12.1(b), the Seller is entitled to unilateral termination according to Article 15.1(b) of this Contract; or

bb) unilaterally terminate this contract in case the competent authority determines that the Buyer violates the provisions of AML Laws by sending a written notice of termination to the Buyer at least 15 (fifteen) days before the termination date of the Contract, specifying the termination date of the Contract. When the Contract is terminated in this case, the Seller is entitled to conduct transactions related to the apartment and/or the Contract with third party(ies) from the Contract termination date without any consent of the Buyer. At the same time, the unilateral termination of the Contract mentioned above will not affect the rights of the Seller and other the Seller's remedies against the Buyer as stipulated in this Contract. Accordingly, the Seller will refund to the Buyer the amounts received under the provisions of the Contract without interest to the Buyer's account stated in the Contract within 30 days from the Contract termination date, or

cc) proceed in accordance with the decision or request of competent authority and relevant laws, including but not limited to freezing, blocking or withholding money or other measures in accordance with the laws.

(h) Represent and warrant that the Buyer qualifies the conditions to purchase and own residential unit in accordance with the laws of Vietnam and the terms and conditions of this Contract.

3. The Parties completely voluntarily enter into the Contract without deception and cheating.

4. If any article, clause and item of the Contract is declared null and void, invalid or unenforceable in accordance with the laws by the State competent authorities, the other articles, clauses and items of the Contract shall be still valid and enforceable to the Parties. The Parties shall agree to amend the null and void, invalid or unenforceable article, clause and item in accordance with the laws and in line with the Parties' will.

5. The Parties undertake to comply with the agreements as stipulated herein.

6. For clarification, the Parties agree that upon the event stated in Clause 4, Article 13 above, the Parties shall agree to amend the articles, clauses, and points that are null and void, invalid or unenforceable in accordance with the laws and in line with the Parties' will to ensure:

(i) the right to use and exploit the benefits and profits of the Buyer, and

(ii) that the right of the Seller to receive from the Buyer all payments made shall not be revoked whereas neither Party shall have to compensate the other Party for damages, except in cases where the Party at fault must compensate the other Party in accordance with the laws.

#### **Article 14. Force Majeure Event**



1. The Parties agree that one of the following events shall be considered as a Force Majeure Event:

- (a) Due to war or natural disasters or the change in laws and regulations by the State;
- (b) Due to performance of a decision of the State competent authorities or the other circumstances as provided by laws;
- (c) Due to an accident, sickness subject to the emergency at the medical facility;
- (d) Due to death or loss of civil capacity according the relevant laws;
- (e) Other events including: Due to any delay by a competent authority, or due to any request, announcement, change, issuance, or decision by a competent authority; due to a state of national emergency, provided that these events occur objectively, are unforeseeable and cannot be overcome despite the application of all necessary measures and capabilities;
- (f) Other cases provided by the laws.

2. All mere financial difficulties shall not be construed as a Force Majeure Event.

3. In case of occurrence of any of the Force Majeure Events as agreed in clause 1 of this Article, the Party affected by such Force Majeure Event shall notify in writing or in person to the other Party within 14 (fourteen) days from the occurrence date of the Force Majeure Event (*if there are evidencing documents to prove the force majeure event, the affected Party must present such documents*). The Party affected by the Force Majeure Event and failing to perform its obligations shall not be considered as being in breach of its obligations of the Contract and it shall not also be considered as legal grounds for the other Party to terminate the Contract.

4. Performing the obligations of the Parties shall be ceased during the occurrence period of the Force Majeure Event. The Parties shall resume performing obligations after the Force Majeure Event ends, except for the case provided in item (e) of clause 1 of Article 15 hereof.

#### **Article 15. Termination of the Contract**

1. The Contract shall be terminated if one of the following circumstances occurs:

- (a) The Parties agree on terminating the Contract in writing. In this case, the Parties shall make a written agreement to provide conditions and timeline for the termination of the Contract;
- (b) The Buyer makes late payment as provided in item (b) of clause 1 of Article 12 hereof;
- (c) The Seller makes late handover of the Apartment as provided in (b) of clause 2 of Article 12 hereof;
- (d) The actual Net Floor Area Of The Apartment is different from the Net Floor Area Of The Apartment as provided in herein by more than 5% and the Buyer does not send any notice on choosing an option for handling such case as provided in item (k) of clause 1 of Article 6 hereof; or
- (e) In case the Party affected by the Force Majeure Event cannot remedy to continue performing his/her/its obligations within ... (...) <sup>33</sup> days from the occurrence date of the Force Majeure Event and the Parties have no otherwise agreement, each of the Parties has the right to unilaterally terminate this Contract and such termination shall not be considered as a breach of the Contract.

---

<sup>33</sup> This content will be filled out when the Parties sign the Contract on the basis of consensus.

(f) The Buyer refuses to accept the apartment handover as stipulated in Clause 3, Article 12 of the Contract.

(g) The Buyer violates the AML Laws according to Article 13.2(g)(D) of the Contract.

2. Upon the termination of the Contract under clause 1 of this Article, the consequences of termination of the Contract for each case shall be handled by the Parties in accordance with the respective provisions in Article 6, Article 12 and Article 13 hereof. When occurrence of conditions permitting this Contract to be terminated as specified at items (b) or (c) or (d) or (f) of clause 1 of this Article 15, the Contract shall be terminated from the date the Party that is entitled to unilaterally terminate the Contract serves a notice on the termination of the Contract to the other Party in the sending form specified in Article 16 of this Contract, unless the Parties agree otherwise on continuing the performance of this Contract. When this Contract may be terminated as prescribed in Point (e) Clause 1 Article 15, the handling of the consequences of Contract termination shall be carried out in accordance with the provisions of law. When this Contract may be terminated as prescribed in Point (g) Clause 1 Article 15, the handling of the consequences of Contract termination shall be carried out in accordance with the corresponding provisions in Article 13.2(g)(D)(bb) of the Contract and the provisions of law.

3. The Parties shall not unilaterally terminate the Contract other than the cases as set forth herein. In all cases where the Parties have the right to terminate the Contract as stipulated in this Contract, the Buyer will coordinate with the Seller to carry out the necessary procedures in accordance with relevant laws to terminate this Contract.

#### **Article 16. Notices**

1. Notices served by each Party shall be sent to the other Party to the following contact address:

##### **To the Seller:**

**SYCAMORE COMPANY LIMITED**

Contact Address: .....

Email: .....<sup>34</sup>

##### **To the Buyer:**

Full name: .....

Address: .....

Tel: ..... Fax (if any): .....

Email: .....

2. Form of notices between the Parties: Notices sent by postal mail, express mail or email or hand delivery or including some or all of such forms.

3. Recipients:

- For the Seller: Mr./Ms.: General Director

- For the Buyer: Mr./Ms. ....

---

<sup>34</sup> Fill in this content in case the Buyer agrees to receive notifications via email.

4. Any notice, request, information, or claim arising from or related to the Contract shall be made in writing. The Parties agree that any of the notices, requests, claims shall be deemed to be received if it is sent to the correct contact address with the correct recipient and in the correct form as agreed in clauses 1, 2 and 3 of this Article 16 on the following time:

- (a) on the sending date if it is sent by hand delivery with the signature of the recipient;
- (b) on the third date from the date when post office chops on it in case of sending by registered post; or
- (c) on the sending date in the event of delivery to the address of the recipient with witness of the bailiff office, whether the other Party signs to receive or not; and/or
- (d) on the date when the email is successfully sent to the correct email address specified in clause 1 of Article 16 of this Contract in the case of sending via email. It is considered to be successfully sent to the correct email address when the email of the sender verifies the email as "sent" and there is no notice of "sending failure/outbox/un-delivery message". In the event that the sender receives a response message of unsuccessful delivery, the sender will use another method to notify the other Party.

5. Each Party shall inform the other Party in writing if there is any change in the address, form of notice or name of recipient. If there is any change in the address, form of notice or name of recipient but the Party having such change fails to inform the other Party, then the sending Party shall not be responsible to such Party if such Party does not receive the written notice.

#### **Article 17. Other agreements**

1. In the event that the Buyer comprises more than one person, all references to the Buyer in this Contract shall be references to each and all of the Buyer, and all obligations and liabilities of each and all of the Buyer hereunder shall be several and joint, and accordingly the Seller shall have no obligation to determine the separate obligations or obtain the consent of each and all of the Buyer. For convenience, each and all of the Buyer shall authorize the first person named in the preamble to act as its representative to communicate and conduct the transactions contemplated by this Contract or other transaction documents with the Seller for or in connection with the apartment ("**Representative**"). However, if any or all of the required documents require the signature of the Buyer, all of the Buyer shall sign any or all of such documents. For clarification, upon issuance of the Certificate for the apartment, the Seller shall deliver the Certificate to all Buyer(s) whose information is stated in the preamble of this Contract, except in the case where the Representative has a written authorization to receive the notarized, certified true copy of the Certificate from each and all persons among the Buyer.

2. In case the Buyer voluntarily completes the procedures to request the issuance of the Certificate as prescribed in Point (h) Clause 2 Article 5, the Buyer shall be obliged to transfer an amount of money equivalent to the Final Payment as prescribed in Article 3 of this Contract within 14 (fourteen) days from the date the Buyer receives the payment notice from the Seller, depending on the agreement of the Parties in accordance with the provisions of law.

3. The apartment number, name of the floor and block of the Apartment Building may be changed during the process of assigning house numbers according to the decision of the competent authority but will not change the actual location of the apartment and the Seller will notify the Buyer within 15 (fifteen) days from the date of change.

4. The Buyer shall be deemed to have fulfilled its obligation to pay the Seller when the transfer amount has been fully credited to the Seller's account. All taxes, transfer fees and similar



charges payable or calculated in connection with payments to the Seller shall be the Buyer's sole responsibility. The Buyer warrants that the Seller shall always receive in full any amounts that the Buyer is obliged to pay to the Seller under this Contract.

5. The Parties agree that the sending of letters, documents, records and information between the Parties must also comply with the provisions of Article 16 of this Contract, similar to the application to sending notices between the Parties.

#### **Article 18. Dispute resolution**

In case the Parties have a dispute over the contents of the Contract, the Parties shall negotiate and resolve the dispute amicably through negotiation. Within 60 (sixty) days from the date when each Party serves a written notice of the dispute to the other Party and such dispute cannot be resolved by negotiation, either Party shall have the right to request the competent Court for resolution in accordance with the laws of Vietnam.

#### **Article 19. Effectiveness of the Contract**

1. The Contract shall take effect on the signing date as specified in its first part hereof.

2. The Contract includes 19 (nineteen) articles and is made in 04 (four) original copies in Vietnamese with equal validity. The Buyer shall keep 01 (one) original copy and the Seller shall keep 03 (three) original copies for filing, carrying out procedures for payment of taxes, fees and the issuance of the Certificate for the Buyer. If the Buyer is a foreigner, the Parties may further sign 02 (two) original copies in English. Each Party shall keep 01 (one) original copy in English. In case of any discrepancy between the English and Vietnamese versions, the version which is more beneficial to the Buyer shall prevail.

3. Attachments to the Contract include 01 (one) approved apartment layout drawings, 01 (one) approved layout drawings of the floor where the Apartment is located, 01 (one) approved layout drawings of apartment building where the Apartment is located as provided in item (a) of clause 2 of Article 5 hereof, 01 (one) Apartment Building Regulations; 01 (one) List of materials and equipment of the Apartment; and other documents: .....<sup>35</sup>

Appendices attached hereto and amendments and supplementations as agreed by the Parties shall form integral parts of the Contract and take binding effect on the Parties.

4. If the Parties agree to change the contents of the Contract, it shall be made in writing and duly signed and sealed (if any) by the Parties.

#### **THE BUYER**

*(sign and write full name, and stamp  
with corporate seal if the buyer is an  
organization)*

#### **THE SELLER**

**SYCAMORE COMPANY LIMITED**

\_\_\_\_\_  
Signed by:

\_\_\_\_\_  
Signed by:

<sup>35</sup> This content will be filled out when the Parties sign the Contract on the basis of consensus.

FOR REFERENCE

**APPENDIX 1 – LAYOUT DRAWINGS**

**SCHEDULE A**

**APARTMENT LAYOUT DRAWINGS**

(Attached to the Apartment Sale and Purchase Contract No. ....dated .....)

FOR REFERENCE



**APPENDIX 1 – LAYOUT DRAWINGS**

**SCHEDULE B**

**LAYOUT DRAWINGS OF THE FLOOR WHERE THE APARTMENT IS LOCATED**

(Attached to the Apartment Sale and Purchase Contract No.        dated        )

FOR REFERENCE

**APPENDIX 1 – LAYOUT DRAWINGS**

**SCHEDULE C**

**LAYOUT DRAWINGS OF THE APARTMENT BUILDING**

**WHERE THE APARTMENT IS LOCATED**

(Attached to the Apartment Sale and Purchase Contract No.        dated        )

FOR REFERENCE

## **APPENDIX 2**

### **LIST MATERIALS AND EQUIPMENT OF THE APARTMENT<sup>36</sup>**

(Attached to the Apartment Sale and Purchase Contract No.        dated        )

FOR REFERENCE

---

<sup>36</sup> Supplement information as agreed by the Parties at the time of signing the Contract. In case of changing equipment and finishing materials inside the apartment (including equivalent equipment and materials), there must be written agreement with the Buyer.



### APPENDIX 3

#### LIST OF AREA AND EQUIPMENT BELONGING TO COMMON OWNERSHIP AND PRIVATE OWNERSHIP OF THE SELLER IN THE PROJECT

(Attached to the Apartment Sale and Purchase Contract No.        dated        )

#### SCHEDULE 1

#### LIST OF AREA AND EQUIPMENT UNDER COMMON OWNERSHIP AND USE OF THE APARTMENT BUILDING

1. Remaining area of apartment buildings apart from the Area Belonging To The Seller's Private Ownership, Area Belonging To The Buyer's Private Ownership under Article 11 of the Contract; community house of the Apartment Building;

2. Load-bearing space and structures, equipment for common use in the Apartment Building including: load-bearing frames, pillars, walls, exterior walls, walls separating flats, floors, ceilings, roofs, rooftops, corridors, staircases, elevators, means of egress, garbage chutes, utility boxes, exterior walls of utility boxes (if any), power supply system, water supply system, gas supply system, communication system, radio system, television system, water drainage system, septic tanks, lightning protection, fire protection, and other sections not under sole ownership of Apartment Building owners;

3. Outdoor technical infrastructures connected to the Apartment Building, other than technical infrastructures serving public purposes or to be handed over to the Government or developer of the residential investment and construction project for management in accordance with the approved project;

4. Public structures in Apartment Building vicinity not for business purposes or not to be handed over to the Government in accordance with the approved project including: common yards, flower gardens, parks, and other structures defined in the approved project.

5. Parking for bicycles, two-wheeled motor vehicles, three-wheeled motor vehicles, and vehicles for the disabled for owners and users of the Apartment Building;

6. ....<sup>37</sup>

---

<sup>37</sup> This content will be filled out when the Parties sign the Contract in accordance with Parties' agreement, approved designs and relevant legal regulations. If none, omit this point.

## SCHEDULE 2

### PRIVATE OWNERSHIP OF THE SELLER IN THE PROJECT

.....<sup>38</sup>

FOR REFERENCE

---

<sup>38</sup> This content will be filled out when the Parties sign the Contract in accordance with Parties' agreement, approved designs and relevant legal regulations.

## APPENDIX 4

### REGULATIONS ON MANAGEMENT AND USE OF THE APARTMENT BUILDING

(Attached to the Apartment Sale and Purchase Contract No.        dated        )

#### **Article 1. Regulations applicable to owners, users, temporary residents, guests of the Apartment Building**

1. Owners in the Apartment Building must strictly comply with the Regulations on management and use of apartment buildings issued by the Ministry of Construction and these Regulations.

2. Guests arriving and leaving the Apartment Building must register and present identity papers at the reception area (*if any*) or security guards and comply with instructions given by receptionists or security guards of the Apartment Building. In case of necessity, receptionists or security guards can keep guests' identity papers for the security and safety control of the Apartment Building. Registration and presentation of such identity papers are not required for visitors to offices, services and commercial areas.

3. Temporary residents at the apartment must register temporary resident list at the reception desk (*if any*) or the security guards; and register temporary residence with the local police authorities.

4. Users and temporary residents at the Apartment Building are responsible to the law for the violation of the Regulations on management and use of apartment buildings and these Regulations.

#### **Article 2. Prohibited acts during use of the Apartment Building**

Prohibited acts during the management and use of the Apartment Building are provided in the Law on Residential Housing and documents that provide guidance and implementation for this Law, including:

1. Failure to pay Maintenance Fees; management and use of Management Fees and Maintenance Fees not in accordance with housing law;

2. Intentionally causing permeation, leakage; making noise and vibration beyond the limits allowed; discharging garbage, wastewater, exhaust gases, toxic substances not in accordance with the laws on environmental protection or internal regulations on management and use of the apartment building; painting and decorating the exterior of apartments and apartment building not in accordance with design and architectural regulations; grazing livestock and poultry; slaughtering livestock in the area of the Apartment Building;

3. Changing function and use purpose of the common ownership, use right area of the Apartment Building without permission; using an apartment for purposes other than residence; changing or damaging the load-bearing structure; dividing or separating an apartment without permission from a competent authority.

4. Arbitrarily using the area and equipment under common ownership and common use for private use; changing the purpose of using the service area in the Apartment Building with mixed-use purposes without permission from the competent authority to change the purpose of use;

5. Causing disorder in security, fire and explosion prevention in the Apartment Building; trading in flammable and explosive materials and businesses that endanger the life and property



of Apartment Building users according to the provisions of the law on fire prevention and fighting and other relevant legal provisions.

6. Club, karaoke, and bar business; repair of motor vehicles; other services causing pollution according to the laws on environmental protection; restaurant business without fulfilling fire safety requirements, emergency exits, and conformity with other business conditions prescribed by laws.

7. Other acts that have negative impact on the community and Apartment Building users will be considered and decided by the Apartments General Meeting.

### **Article 3. Regulations on using common ownership areas of the Apartment Building**

Owners, users and guests coming in and out of the Apartment Building must comply with the following regulations:

1. To use elevators and other common facilities in accordance with the appropriate purposes and functions. Children under twelve years old must be accompanied by parents or caretakers while using the elevators or the common facilities.

2. Do not cause damages or perform actions that cause breach to common properties of the Apartment Building.

3. Do not appropriate or use common ownership and use right areas for the private purpose; do not leave private ownership properties in the common areas.

4. To fully comply with regulations on vehicles stopping and parking.

5. To use community house in accordance with purposes and functions as prescribed in the laws on residential housing.

6. To fully comply with regulations on fire prevention and fighting in the Apartment Building.

7. To pay parking fees and other expenses related to parking as publicly announced by the Apartment Building Manager and Operator and/or Building Owners Committee from time to time.

### **Article 4. Regulations on repairs, replacement or installation inside the apartment, other areas belonging to the private ownership**

1. In case the apartment or areas of their private ownership is damaged, owners or users can carry out repairs, replacement but are not allowed to cause any damage to common areas and affect other owners.

2. Repairs, replacement or installation of equipment must not change, deform shapes or damage the structure of the Apartment Building.

3. In case of any damage to the equipment belonging to the common ownership, use right area attached to the apartment, other areas under private ownership, replacement and repairs must be in compliance with the Regulations on management and use of apartment buildings issued by the Ministry of Construction and must not affect other owners' private ownership areas. Owners must notify the Apartment Building Manager and Operator for timely repair and replacement in case of any damage and create favourable conditions for construction units when repairing such damage.

4. In case there are offices, services and commercial areas in the Apartment Building and there is any damage to the equipment belonging to common use areas of the Apartment Building,

owners of these functional areas must carry out repair work and replacement according to the Regulations on management and use of apartment buildings issued by the Ministry of Construction.

5. Movement of equipment, belongings or materials within the Apartment Building must be notified to the Apartment Building Manager and Operator and must be daily carried out from 8:00 am to 6:00 pm to avoid affecting activities within the Apartment Building.

#### **Article 5. Regulations on handling incidents of the Apartment Building**

1. Upon detection of any incident that can cause danger to human lives and properties inside the Apartment Building, owners, users must immediately notify the Apartment Building Manager and Operator for handling.

2. In case of any emergency incident that requires to evacuate people from the Apartment Building, instructions given on loudspeakers or escape signs or from security guards, competent units must be followed.

#### **Article 6. Regulations on public information disclosure of the Apartment Building**

1. The Building Owners Committee, the Apartment Building Manager and Operator must make public disclosure of information concerning management and use of the Apartment Building on the bulletin or notice board or other means of communication of the Apartment Building.

2. Regulations on fire prevention and fighting must be placed as prescribed; regulations on use of elevators must be placed next to the elevators to ensure safe and convenient use.

#### **Article 7. Rights and obligations of owners and occupants of the apartment building**

1. Rights and obligations of Apartment Building owners:

a) To be entitled to own and use the area belonging to private ownership; to use the area belonging to common ownership according to the provisions of the law on housing and these Regulations. To be responsible to maintain the private area according to the provisions of the law on housing and these Regulations; to compensate if maintenance or failure to maintain causes damage to other owners;

b) To request the Developer, Building Owners Committee or People's Committee at the commune level to organize the Apartments General Meeting according to the provisions of the Regulations on management and use of apartment buildings issued with Circular No. 05/2024/TT-BXD (Regulations of the Ministry of Construction); attend the Apartments General Meeting and vote on the contents discussed in the Apartments General Meeting according to the provisions of the Law on Housing and the Regulations of the Ministry of Construction;

c) To request the Investor, when the Building Owners Committee has not yet been established, the management and operation unit to provide information and publicize contents related to the management and use of the Apartment Building;

d) To fully comply with the decisions of the Apartments General Meeting, including cases of not attending the Apartments General Meeting; to comply with the settlement and handling decisions of competent authority;

dd) To contribute fully and on time the Management Fee, Maintenance Fee and other costs and fees as prescribed by law or as agreed with the service provider.

In case the owner does not pay the Management Fee as prescribed, the settlement shall be made according to the apartment building management and operation service contract that the Building Owners Committee has signed with the management and operation unit; in case the contract specified in Clause 1, Article 29 of the Regulations of the Ministry of Construction has not been signed, the settlement shall be in accordance with the regulations on management and use of the apartment building approved by the Apartments General Meeting.

e) To strictly comply with these regulations on management and use of the Apartment Building; to identify and promptly notify the management and operation unit or competent authority of violations in the management and use of the Apartment Building.

g) To repair damages in areas belonging to private ownership that affect the use of other owners in the Apartment Building; facilitate and support competent units to perform maintenance and repair of seepage and leakage damage to floors and toilets in common owned areas according to regulations;

h) To restore the original state and compensate for damages if causing damage to the area or equipment under common ownership or the area or equipment under the private ownership of another owner; to be handled according to the provisions of law and compensate for damages when obstructing the lawful business activities of the owner of the commercial area;

i) To purchase compulsory fire and explosion insurance for areas belonging to private ownership, contribute funds to purchase fire and explosion insurance for common owned areas according to the provisions of the law on fire prevention and fighting and the law on insurance business; be responsible before the law and must compensate in case of causing fire and explosion in the Apartment Building;

k) To comply with other provisions of relevant laws.

## 2. Rights and obligations of the Apartment Building users:

a) To use the areas belonging to private and common ownership in the apartment building in accordance with the provisions of the law on housing and the Regulations of the Ministry of Construction.

b) To perform the rights and obligations in accordance with the agreed content with the owner in case the user is not the owner.

c) To represent the owner to attend the Apartments General Meeting and vote if the owner does not attend; in case there are many people using an apartment or other area of the Apartment Building, to authorize a representative to attend and vote at the Apartments General Meeting.

d) To perform the related rights and responsibilities specified in points b, c, d, dd, e, g, h and k, Clause 1 of this Article.

## **Article 8. Regulation on fire prevention and fighting (FPF)**

1. Residents at the Apartment Building must comply with the Law on Fire Prevention and Fighting (FPF) and amendments and supplementations and FPF plans issued by FPF Public Security at the provincial level of the locality where the Project is located.

2. Citizens who are from 18 years old or more and have good health are responsible to join civil defence groups or grassroots fire brigades set up at their residence location when requested.

3. Residents at the Apartment Building are responsible to organize and regularly inspect FPF activities under their respective responsibilities and have the following other responsibilities:



(a) To inform to the Apartment Building Manager and Operator in case of long-term absence, turn off all power electrical equipment, water, gas, general breaker. Owners of offices and foreigners leasing apartments are responsible to inform and remind tenants to comply with these Regulations.

(b) Do not intervene, connect, repair and install equipment in fire alarm system, information speaker in the apartment without permission.

(c) Do not smoke, throw cigarette butts in the hallway, stairs, elevators and other public places of the building.

(d) Do not use open fire source.

(e) To be on full alert and careful when cooking. To usually inspect and maintain equipment (air conditioners, refrigerators, water heaters, heat lamps etc.), conductors, pipeline of gas system, electrical and other equipment, in case of detection of anything unusual, to immediately inform Apartment Building Manager and Operator to consider and handle. To turn off electricity, gas, water when going out to ensure safety.

(f) Apartment owner is responsible for informing each member living in the apartment about the regulations on fire prevention and explosion, exits, knowing how to use foam, fire hydrant to handle immediately to avoid fire spreading.

(g) Residents' motor vehicles with four seats or more must satisfy the conditions prescribed by the authorities in charge of FPF.

(h) Owners in the Apartment Building are responsible for purchasing compulsory fire and explosion insurance for their private ownership and contributing costs for purchasing compulsory fire and explosion insurance for common areas. Costs for purchasing compulsory fire and explosion are allocated in proportion to the area under the private ownership of each owner.

#### 4. Prohibited acts:

(a) Intentionally causing fire or explosion harming people's life and health; causing material losses to the State, agencies, organizations and individuals;

(b) Giving a sham fire alarm;

(c) Illegally producing, storing, transporting, preserving, using and/or trading in dangerous inflammables and/or explosives; seriously violating the regulations on management and use of flame and heat sources as well as FPF standards provided by the State;

(d) Damaging, arbitrarily changing or removing fire prevention and fighting means and equipment as well as signboards, directory posts and emergency exits;

(e) Leaving explosive materials close to fire source, heat source;

(f) Burning votive is strictly forbidden in the Apartment Building, votive must be burned at prescribed area;

(g) Heating firewood, kerosene stoves, industrial gas cylinders in the apartment building;

(h) Throwing flammable material resources into bin, such as burning cigarette butts, flammable materials such as foam, rubber, gas lighters, matchboxes;

(i) Changing fire protection equipment such as fire detectors, smoke detectors, gas leak detectors; and

(j) Bringing flammable or explosive materials into the building area.

5. Because fire staircase escape door is the supercharged door serving for exits when fires occur, the staircase escape door must always be closed, residents must not arbitrarily insert obstacles to open the door, intentional violation actions will be handled as prescribed.

#### **Article 9. Handling violations**

1. Members of the Building Owners Committee, the Apartment Building Manager and Operator, owners, users, temporary residents and guests entering the Apartment Building who commit acts in violation of these Regulations and the Regulations of the Ministry of Construction, will be dealt with in accordance with the laws and pay compensation for damages caused by such acts.

2. Members of the Building Owners Committee, the Apartment Building Manager and Operator, owners and users must strictly comply with decisions on handling the violations issued by the competent authorities and agencies.

**APPENDIX 4 - REGULATIONS ON MANAGEMENT AND USE OF THE  
APARTMENT BUILDING**

**SCHEDULE A**

**LIST OF WORK AND SERVICES FOR MANAGEMENT AND OPERATION OF  
THE APARTMENT BUILDING**

The services for management and operation of the Apartment Building will include:

1. Controlling, maintaining operation, regularly inspecting elevator system (if any), maintaining water pump, generator, automatic fire alarm system, firefighting system, tools and backup equipment and other equipment under common ownership and common use of the Apartment Building to ensure that these equipment systems operate normally. Services of checking electricity and water consumption, collection of electricity, water and other living expenses for the Area Belonging To Common Ownership Of The Apartment Building;
2. Providing security services, cleaning services, garden care, ornamental plants, insect control and other services to ensure the normal operation of the Apartment Building;
3. Other relevant works decided by the Apartments General Meeting, other services as specified in the Management Service Contract and the laws.