

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Independence – Freedom – Happiness

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở

HOUSING SALE AND PURCHASE CONTRACT

Số/ *No.*:/202.../HĐMB-TPV/TW...

GIỮA/ *BETWEEN*

CÔNG TY CỔ PHẦN BLUEMARQ GROUP

BLUEMARQ GROUP JOINT STOCK COMPANY

Và/ *And*

Ông/Bà/ *Mr./Ms.*

Căn hộ số/ *Apartment No.*:

Tầng/ *Floor* :

Tower :

THUỘC DỰ ÁN KHU CHUNG CƯ CAO TẦNG CC1 VÀ

KHU CHUNG CƯ CAO TẦNG CC5 THUỘC

KHU DÂN CƯ NAM RẠCH CHIẾC

UNDER THE HIGH-RISE APARTMENT AREA CC1 AND HIGH-RISE

APARTMENT AREA CC5 PROJECT BELONGING TO NAM RACH

CHIEC RESIDENTIAL AREA

Tp. Hồ Chí Minh, tháng/2025

Ho Chi Minh City,/2025

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở
HOUSING SALE AND PURCHASE CONTRACT

Số/ No:/202.../HĐMB-TPV/TW...

Căn cứ:

Pursuant to:

- ✓ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;
Civil Code dated November 24, 2015;
- ✓ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023 và các văn bản hướng dẫn (“**Luật Nhà ở**”);
*Housing Law dated November 27, 2023 and its guiding documents (“**Housing Law**”);*
- ✓ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023 và các văn bản hướng dẫn (“**Luật Kinh doanh bất động sản**”);
*Law on Real Estate Business dated November 28, 2023 and its guiding documents (“**Law on Real Estate Business**”);*
- ✓ Hồ sơ pháp lý của dự án, giấy tờ về quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất và giấy tờ có liên quan đến việc đầu tư xây dựng nhà;
Legal documents of the project, documents on house ownership, construction works, land use rights and documents related to housing construction investment;
- ✓ Văn bản/Hợp đồng số 1305/2025/TTCBL/MB-DXG của Ngân hàng TMCP Quân Đội ngày 13/05/2025 về việc bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai;
Guarantee document/contract No. 1305/2025/TTCBL/MB-DXG of Military Commercial Joint Stock Bank dated May 13, 2025 for sale, lease-purchase of off-the-plan houses;
- ✓ Quyết định chủ trương đầu tư số 335/QĐ-UBND ngày 25/01/2022 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
Decision on Investment Policy No. 335/QĐ-UBND dated January 25, 2022, issued by the People's Committee of Ho Chi Minh City;
- ✓ Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 số 1395/QĐ-UBND ngày 31/5/2018 của Ủy ban nhân dân Quận 2;
Decision on Detailed Planning Approval at a scale of 1/500 No. 1395/QĐ-UBND dated May 31, 2018, issued by the People's Committee of District 2;
- ✓ Giấy phép xây dựng số 37/GPXD do Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12/9/2024 cho Khu chung cư cao tầng CC1 và Khu chung cư cao tầng CC5 thuộc Khu dân cư Nam Rạch Chiếc;
Construction permit No. 37/GPXD issued by Ho Chi Minh City Department of Construction dated September 12, 2024 for the high-rise apartment area CC1 and high-rise apartment area CC5 Project belonging to Nam Rach Chiec Residential Area;
- ✓ Văn bản số 3126/SXD-PTĐT ngày 07/8/2025 về việc thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán 2.093 căn hộ ở tại Tháp 5, Tháp 6, Tháp 7, Tháp 8, Tháp 9, Tháp 10, Tháp 11, Tháp 12 thuộc dự án Khu chung cư cao tầng CC1 và Khu chung cư cao tầng CC5, Phường An Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh);
Document No. 3126/SXD-PTDT dated August 07, 2025, regarding the notification that 2,093 off-the-plan apartments are eligible for sale in Towers 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, and 12 under the High-Rise Apartment Area CC1 and High-Rise Apartment Area CC5 Project, An Phu Ward, Thu Duc City, Ho Chi Minh City (now Binh Trung Ward, Ho Chi Minh City);
- ✓ Văn bản số 1164/UBND-ĐT ngày 18/8/2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về công bố Danh mục các dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn nằm trong khu vực mà tổ chức cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở;
Document No. 1164/UBND-DT dated August 18, 2025, issued by the People's Committee of Ho Chi Minh City regarding the announcement of the list of housing investment projects on the territory where foreign organizations and individuals are allowed to own houses;

Minh City announcing the List of residential construction investment projects in areas where foreign organizations and individuals are allowed to own houses;

- ✓ Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303104343 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Công ty Cổ phần Bluemarq Group (Tên cũ: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh) đăng ký thay đổi lần thứ 32 vào ngày 06/05/2026.

Enterprise Registration Certificate No. 0303104343 issued by Ho Chi Minh City Department of Finance to Bluemarq Group Joint Stock Company (formerly known as Dat Xanh Group Joint Stock Company), reflecting the 32nd amendment dated May 06, 2026.

Hôm nay, ngày..... tháng.....năm 2025, Các Bên gồm Bên Bán và Bên Mua với các thông tin chi tiết như sau:

Today, on the day of, 2025, the Parties, including the Seller and the Buyer, with detailed information as follows:

a) BÊN BÁN NHÀ Ở
CÔNG TY CỔ PHẦN BLUEMARQ GROUP
THE SELLER
BLUEMARQ GROUP JOINT STOCK COMPANY

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp : 0303104343 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. HCM cấp ngày 23/11/2007 (được thay đổi lần thứ 32 ngày 06/05/2026).
 - *Enterprise Registration Certificate: 0303104343 issued by Ho Chi Minh City Department of Planning and Investment on November 23, 2007 (amended for the 32nd time on May 06, 2026).*
 - Đại diện : Bà **DIỆP THUY LINH** Chức vụ: Giám đốc DVKH
Theo giấy uỷ quyền số: 22/2026/UQ-BMG/DVKH ký ngày 06/05/2026
 - *Representative: Ms. **DIEP THUY LINH** Position: Customer Service Director Pursuant to Power of Attorney No.: 22/2026/UQ-BMG/DVKH dated May 06, 2026.*
 - Địa chỉ : 2W Ung Văn Khiêm, P.25, Q. Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh
(Nay là Phường Thạnh Mỹ Tây, TP. Hồ Chí Minh)
 - *Address: 2W Ung Van Khiem, Ward 25, Binh Thanh District, Ho Chi Minh City (Now Thanh My Tay Ward, Ho Chi Minh City)*
 - Điện thoại : (84-28) 62525252
 - *Telephone: (84-28) 62525252*
 - Số tài khoản : 8879792222 Tại: Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh TP.HCM
 - *Account number: 8879792222 At: Military Commercial Joint Stock Bank – Ho Chi Minh City Branch*
- (Sau đây gọi tắt là “Bên Bán” hoặc “Chủ Đầu Tư”)
(Hereinafter referred to as the “Seller” or “Investor”)*

b) BÊN MUA NHÀ Ở
THE BUYER

- Tên tổ chức, cá nhân:.....
- *Name of organization/individual:.....*
- Thẻ căn cước công dân/hộ chiếu số:..... cấp ngày:../.../....., tại
- *Citizen ID/Passport No.:..... issued on:....., at*
- Nơi đăng ký cư trú:
- *Now is (Enter new address after consolidation):*
- *Registered place of residence:*
- *Now is (Enter new address after consolidation):*
- Địa chỉ liên hệ:

- *Contact address:*
- Điện thoại liên hệ: Fax:
- *Contact phone:* *Fax:*
- Email:
- Số tài khoản:..... Tại Ngân hàng
- *Account number:*..... *At*
- Mã số thuế:
- *Tax code:*

Và/ And

- Tên tổ chức, cá nhân:.....
- *Name of organization/individual:*.....
- Thẻ căn cước công dân/hộ chiếu số:..... cấp ngày:.../.../....., tại
- *Citizen ID/Passport No.:*..... *issued on:*....., *at*
- Nơi đăng ký cư trú:
- Nay là (Điền địa chỉ mới sau sáp nhập):
- *Registered place of residence:*
- Now is (Enter new address after consolidation):*
- Địa chỉ liên hệ:
- *Contact address:*
- Điện thoại liên hệ: Fax:
- *Contact phone:* *Fax:*
- Email:
- Số tài khoản:..... Tại Ngân hàng
- *Account number:*..... *At*
- Mã số thuế:
- *Tax code:*

(Sau đây gọi tắt là “**Bên Mua**”)

(Hereinafter referred to as the “**Buyer**”)

Hai Bên đồng ý ký kết bản hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này với các điều, khoản sau đây:

Both Parties agree to enter into this apartment sale and purchase contract with the following terms and conditions:

Điều 1. Giải thích từ ngữ/ Article 1. Interpretation of terms

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

In this Contract, the following terms and phrases are to be understood as follows:

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 thiết kế đã được phê duyệt thuộc nhà chung cư do Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh (Nay là Công ty Cổ phần Bluemarq Group) đầu tư xây dựng với các thông tin, đặc điểm của căn hộ chung cư được mô tả tại Điều 2 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 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.

“Apartment” means an apartment for residential use and other usable areas (if any) in the Apartment building sold together with the apartment under this contract, including “Apartment” constructed according to the approved design in the Apartment building invested and built by Dat Xanh Group Joint Stock Company (Now Bluemarq Group Joint Stock Company) with the information and characteristics of the apartment as described in

Article 2 of this contract, and “Other areas” in the Apartment building (if any) and the technical equipment for private use attached to the apartment and other areas that the Buyer will purchase from the Seller as agreed in this contract; “Other areas” are areas in the Apartment building that are not included in the apartment construction floor area but are sold together with the apartment under this contract.

2. **“Nhà chung cư”** là toàn bộ nhà chung cư có Căn hộ mua bán do Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh (Nay là Công ty Cổ phần Bluemarq Group) làm Chủ Đầu Tư, bao gồm các căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại,... và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại Dự án Khu Chung Cư Cao Tầng CC1, Khu Chung Cư Cao Tầng CC5 thuộc Khu Dân Cư Nam Rạch Chiềc (tên thương mại “The Privé” - gọi tắt là “**Dự án**”), tại phường An Phú, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh).

*“Apartment building” means the entire Apartment building with the Apartment for sale and purchase, developed by by Dat Xanh Group Joint Stock Company (Now Bluemarq Group Joint Stock Company) as the Investor, including apartments, business and commercial areas, and the common utility facilities of the building, including the surrounding premises (if any) constructed under the high-rise apartment area CC1 and high-rise apartment area CC5 Project belonging to Nam Rach Chiec Residential Area (commercial name “The Privé” - hereinafter referred to as “**Project**”), at An Phu Ward, Ho Chi Minh City (now Binh Trung Ward, Ho Chi Minh City).*

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.

“Contract” means this apartment sale and purchase contract and all appendices, attached documents as well as any written amendments or supplements executed and signed by the Parties during the performance of this Contract.

4. **“Giá bán/giá cho Bên Mua”** là tổng số tiền bán Căn hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp đồng này.

“Sale price/Price to the Buyer” means the total price for the Apartment as specified in Article 3 of this Contract.

5. **“Bảo hành nhà ở”** 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.

“Housing warranty” means the Seller’s obligation to provide warranty for the Apartment as agreed in this Contract and as prescribed by law to repair, correct, or replace the items specifically listed in Article 9 of this Contract in case of damage, defect, or abnormal operation not caused by the Apartment user’s fault, within the warranty period as prescribed by housing and construction laws and as agreed in this Contract.

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.

“Apartment construction floor area” means the construction floor area of the Apartment, including the balcony and loggia areas attached to such Apartment, measured from the center line of the outer wall and the partition wall of the Apartment, including floor areas with columns and technical boxes inside the Apartment.

7. **“Diện tích sử dụng Căn hộ”** là diện tích sàn xây dựng được tính theo kích thước thông thủy của Căn hộ, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong căn hộ, diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn hộ đó (nếu có) và không tính diện tích tường bao Căn hộ, tường phân chia các căn hộ, diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật và tường bao hộp kỹ thuật (nếu có) 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...)*); diện tích sử dụng Căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua căn hộ.

“Apartment usable area” means the construction floor area calculated based on the clear dimensions of the Apartment, including partition walls between rooms inside the apartment, balcony area, loggia area attached to the Apartment (if any), and excluding the outer wall, wall dividing apartments, floor area with columns, technical boxes, and walls enclosing technical boxes (if any) inside the apartment. In calculating the balcony area, the entire floor area is included; where the balcony has a shared wall, it is measured from the inner edge of the shared wall. For the loggia area, the entire floor area is measured from the inner edge of the shared wall or the apartment’s enclosure wall. In cases where there are fixtures or components attached to the balcony or loggia but forming part of the façade in accordance with the approved design dossier as prescribed by the construction law, such fixtures or components are determined to belong to the shared ownership of the Apartment building (Note: clear dimensions are measured to the inner edge of the finished wall/partition/glass bar/railing adjacent to the floor (not including decorative interior details such as baseboards/moldings/cornices...); the Apartment usable area is recorded in the Certificate issued to the apartment purchaser.

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 sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ, phần diện tích khác; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Mua theo quy định của pháp luật về nhà ở.

“Buyer’s Private Ownership Area” means the area inside the Apartment, inside other areas in the Apartment building (if any) and the equipment for private use attached to the Apartment and other areas; these areas are recognized as private ownership of the Buyer as prescribed by housing law.

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.

“Seller’s Private Ownership Area” means the areas inside and outside the Apartment building and the technical equipment attached to such areas but which the Seller has not sold or has not leased, or does not intend to sell or lease but retains for use or business purposes, and the Seller does not allocate the investment value of such private ownership areas into the Apartment Sale Price; these areas are recognized as private ownership of the Seller as prescribed by housing law.

10. **“Phần 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 đó 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 và các phần diện tích khác được các bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11 của Hợp đồng này.

“Common ownership area of the Apartment building” means the remaining area of the Apartment building other than the area under private ownership of the Apartment building owners and the equipment for common use of the Apartment building as prescribed by housing law, including areas, equipment systems, technical infrastructure systems, and public works as regulated by housing law and other areas as specifically agreed in Article

11 of this Contract.

11. **“Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư”** là khoản tiền 2% giá trị Căn hộ, phần diện tích khác bán; khoản tiền này được tính vào tiền bán và được tính trước thuế để nộp nhằm phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư.
“Maintenance fund for the Common ownership area of the Apartment building” means an amount equal to 2% of the value of the Apartment and other areas sold; this amount is included in the sale price and calculated before tax for payment to serve the maintenance of the Common ownership area of the Apartment building.
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.
“Apartment building management and operation services” means the management and operation services of the Apartment building to ensure its normal operation.
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 tòa nhà, cụm Nhà chung cư.
“Maintenance of Apartment building” means periodic maintenance and repair upon damage to maintain the quality of the Apartment building; maintenance activities include inspection, monitoring, quality assessment, minor repair, periodic repair, and major repair of the Apartment building’s structures; checking and maintaining fire safety systems; replacing common-use components or equipment of the building or apartment complex.
14. **“Bản nội quy Nhà chung cư”** là bản nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư được quy định tại Phụ lục 4 đính kèm theo 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.
“Apartment building regulations” means the regulations on management and use of the Apartment building stipulated in Appendix 4 attached to this Contract and all amendments and supplements approved by the Apartment Building Conference during the period of management and use.
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.
“Apartment building management and operation unit” means the organization or enterprise qualified to manage and operate the Apartment building after it is constructed and put into use.
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 Căn hộ theo quy định của pháp luật đất đai.
“Certificate” means the Certificate of house ownership and residential land use rights or Certificate of land use rights, house ownership and other assets attached to land or other certificates regarding land use rights, ownership of assets attached to land as prescribed by the law on land in which house or construction ownership right is recorded, or Certificate of house ownership or Certificate of construction ownership issued by the competent state authority to the Buyer in accordance with the law on land.
17. **“Dự án”** là dự án Khu Chung Cư Cao Tầng CC1, Khu Chung Cư Cao Tầng CC5 thuộc Khu Dân Cư Nam Rạch Chiếc (tên thương mại “The Privé”) địa chỉ phường An Phú, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh).
“Project” means the the high-rise apartment area CC1 and high-rise apartment area CC5 Project belonging to Nam Rach Chiec Residential Area (commercial name “The Privé”) located at An Phu Ward, Ho Chi Minh City (now Binh Trung Ward, Ho Chi Minh City).

18. **“Khu Căn hộ”** là toàn bộ các tầng căn hộ, nhà ở được thiết kế/quy hoạch cho mục đích để ở (bao gồm Căn hộ được mua bán được quy định tại Hợp đồng này) trong Nhà chung cư.
“Apartment Area” means all apartment floors, housing designed/planned for residential purposes (including the Apartment sold under this Contract) in the Apartment building.
19. **“Khu văn phòng, dịch vụ, thương mại”** là phần diện tích còn lại bao gồm các khu vực, diện tích được thiết kế/quy hoạch cho mục đích khác như khu vực văn phòng, thương mại, khu dịch vụ khác...trong Nhà chung cư không bao gồm Khu Căn Hộ và các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của (1) Khu Căn hộ; (2) Nhà chung cư và (3) Dự án.
“Office, Service, and Commercial Area” means the remaining area including zones/areas designed/planned for other purposes such as office, commercial and other service areas in the Apartment building, excluding the Apartment Area and the areas and equipment belonging to the shared ownership of (1) Apartment Area; (2) Apartment building; and (3) Project.
20. **“Chủ Đầu Tư”** là Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh (Nay là Công ty Cổ phần Bluemarq Group).
“Investor” means Dat Xanh Group Joint Stock Company (Now Bluemarq Group Joint Stock Company).
21. **“Hội nghị Nhà chung cư”** là cuộc họp của các chủ sở hữu và người sử dụng căn hộ trong Nhà chung cư được tổ chức theo quy định pháp luật.
“Apartment Building Conference” means the meeting of owners and users of apartments in the Apartment building organized in accordance with the law.
22. **“Kinh phí quản lý”** được quy định chi tiết tại Khoản 5 Điều 11 của Hợp đồng này;
“Management expenses” as detailed in Clause 5, Article 11 of this Contract;
23. **“Ngày”** là ngày dương lịch, bao gồm cả ngày nghỉ và ngày lễ.
“Day” means calendar day, including weekends and public holidays.
24. **“Các Bên”** hoặc **“Hai Bên”** là Bên Bán và Bên Mua và **“Bên”** là gọi riêng Bên Bán hoặc Bên Mua.
“The Parties” or “both Parties” refers to the Seller and the Buyer, and “Party” refers individually to either the Seller or the Buyer.
25. **“Ngày đến hạn bàn giao căn hộ”** trong vòng 24 tháng và có thể sớm hơn hoặc muộn hơn 180 ngày.
“Due date of Apartment handover” within 24 months and may be earlier or later by up to 180 days.
26. Trong phạm vi Hợp đồng này:
For the purposes of this Contract:
- a) Tất cả các dẫn chiếu đến các Điều, Phụ lục, Bảng là các dẫn chiếu đến các Điều, Phụ lục, Bảng của Hợp đồng này;
All references to Articles, Appendices, Tables are references to Articles, Appendices, Tables of this Contract;
 - b) Dẫn chiếu đến người hoặc bên thứ ba sẽ được hiểu là dẫn chiếu đến cá nhân hoặc pháp nhân được thành lập dưới mọi hình thức cũng như các bên kế nhiệm hoặc bên thay thế của cá nhân hoặc pháp nhân đó.
References to persons or third parties shall be construed as references to individuals or legal entities formed in any form as well as their successors or replacements.

Điều 2. Đặc điểm của Căn hộ mua bán/ Article 2. Features of the Apartment for sale

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Căn hộ có các đặc điểm sau:

The Seller agrees to sell and the Buyer agrees to purchase the Apartment with the following features:

- a) Căn hộ mua bán có đặc điểm chi tiết như sau:

The Apartment for sale has the following detailed characteristics:

- (i) Căn hộ số: tại tầng (tầng có Căn hộ):, Tower thuộc Dự án Khu Chung Cư Cao Tầng CC1, Khu Chung Cư Cao Tầng CC5 thuộc Khu Dân Cư Nam Rạch Chiếc tại phường An Phú, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường Bình

Trung, Thành phố Hồ Chí Minh).

(Để tránh nhầm lẫn, số Căn hộ và/hoặc địa chỉ Căn hộ có thể được thay đổi tại từng thời điểm và tùy thuộc vào quyết định của cơ quan có thẩm quyền của Nhà Nước nhưng trong mọi trường hợp không làm thay đổi vị trí thực tế của Căn hộ).

Apartment No.: at the floor (floor containing the Apartment), Tower under the high-rise apartment area CCI and high-rise apartment area CC5 Project belonging to Nam Rach Chiec Residential Area at An Phu Ward, Ho Chi Minh City (now Binh Trung Ward, Ho Chi Minh City).

(For avoidance of doubt, the Apartment number and/or Apartment address may change from time to time depending on decisions of the competent State authority but in any case will not alter the actual location of the Apartment).

- (ii) Diện tích sử dụng Căn hộ là:m². 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 Giá bán Căn hộ quy định tại Điều 3 của Hợp đồng này;

The Apartment usable area ism². This area is calculated according to the clear dimension (commonly referred to as "clear area") as specified in Clause 7, Article 1 of this Contract and is the basis for calculating the Apartment Sale Price as stipulated in Article 3 of this Contract;

Hai Bên nhất trí rằng, diện tích sử dụng ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn hộ. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua Căn hộ cho Bên Bán theo diện tích thực tế khi bàn giao Căn hộ; trong trường hợp diện tích sử dụng thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn $\pm 2\%$ (cộng hoặc trừ hai phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp đồng này thì Hai Bên không phải điều chỉnh lại Giá bán Căn hộ cho Bên mua Căn hộ. Để tránh nhầm lẫn, nhằm mục đích của điều khoản này, khi tiến hành so sánh Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng với diện tích sử dụng Căn hộ thực tế phải sử dụng cùng một phương pháp đo đạc.

Both Parties agree that the usable area stated in this point is provisional and may increase or decrease depending on the actual measurement upon Apartment handover. The Buyer is responsible for paying the purchase price to the Seller based on the actual measured area upon handover; in case the actual usable area differs by $\pm 2\%$ (plus or minus two percent) compared to the area specified in this Contract, both Parties do not have to adjust the Apartment Sale Price for the Buyer. For avoidance of doubt, for the purpose of this clause, comparison between the Apartment usable area in the Contract and the actual Apartment usable area must be based on the same measurement method.

Nếu diện tích sử dụng Căn hộ thực tế có phát sinh chênh lệch vượt quá từ **2%** (hai phần trăm) đến 10% (mười phần trăm) so với diện tích sử dụng ghi trong Hợp đồng, thì Các Bên đồng ý Giá bán Căn hộ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao Căn hộ, và việc điều chỉnh Giá bán Căn hộ dưới đây sẽ được Bên Mua thanh toán tiền chênh lệch do điều chỉnh Giá bán Căn hộ cho Bên Bán hoặc được Bên Bán hoàn trả tiền chênh lệch cho Bên Mua trong vòng **30** ngày kể từ ngày bàn giao Căn hộ, tùy từng trường hợp áp dụng:

If the actual Apartment usable area of the Apartment differs by more than 2% (two percent) up to 10% (ten percent) compared to the area specified in this Contract, the Parties agree that the Apartment Sale Price will be adjusted according to the actual measured area upon handover, and the price adjustment below will be paid by the Buyer to the Seller or refunded by the Seller to the Buyer within 30 days from the Apartment handover date, as applicable:

Giá trị phần diện tích chênh lệch = Đơn giá × Diện tích chênh lệch.

Trong Biên bản bàn giao Căn hộ hoặc trong phụ lục của Hợp đồng, Các Bên nhất

trí sẽ ghi rõ diện tích sử dụng thực tế khi bàn giao Căn hộ, diện tích sử dụng chênh lệch so với diện tích ghi trong Hợp đồng đã ký (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 này. Diện tích Căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo bản vẽ do đơn vị có chức năng thực hiện;

Value of the area difference = Unit price × Difference in area.

In the Apartment Handover Minutes or in the appendix to the Contract, the Parties agree to clearly state the actual usable area upon Apartment handover and the difference compared to the area specified in this signed Contract (if any). The Apartment Handover Minutes and the Contract appendix are inseparable parts of this Contract. The Apartment area recorded in the Certificate issued to the Buyer is determined according to the drawing by a qualified unit;

- (iii) Diện tích sàn xây dựng là:m². Diện tích này được xác định theo quy định tại khoản 6 Điều 1 của Hợp đồng này;

Construction floor area ism². This area is determined as specified in Clause 6, Article 1 of this Contract;

- (iv) Mục đích sử dụng Căn hộ: Dùng để ở.

Purpose of use of the Apartment: Residential use.

- (v) Năm hoàn thành xây dựng: Dự kiến Quý 4/2027.

Construction completion year: Expected in Quarter 4/2027.

- b) Đất xây dựng nhà chung cư có Căn hộ có các đặc điểm sau:

The land for construction of the Apartment building with the Apartment has the following characteristics:

1. Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 380114 (Số vào Sổ GCN: CT20977)

(i) Thửa đất số: 60, 43

(ii) Tờ bản đồ số: 62, 56 do BĐC Phường An Phú, Quận 2 (theo tài liệu 2003) lập.

(iii) Diện tích đất sử dụng chung: 0 m²

1. Land Use Right Certificate No. BK 380114 (Certificate Book No.: CT20977)

(i) *Land lot No.: 60, 43*

(ii) *Map sheet No.: 62, 56 prepared by An Phu Ward, District 2 Cadastral Board (according to 2003 documents).*

(iii) *Public land use area: 0 m²*

2. Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 380115 (Số vào Sổ GCN: CT20975)

(i) Thửa đất số: 61

(ii) Tờ bản đồ số: 62 do BĐC Phường An Phú, Quận 2 (theo tài liệu 2003) lập.

(iii) Diện tích đất sử dụng chung: 0 m²

2. Land Use Right Certificate No. BK 380115 (Certificate Book No.: CT20975)

(i) *Land lot No.: 61*

(ii) *Map sheet No.: 62 prepared by An Phu Ward, District 2 Cadastral Board (according to 2003 documents).*

(iii) *Public land use area: 0 m²*

- c) Giấy tờ pháp lý của Căn hộ: Bên Bán cung cấp cho Bên Mua các thông tin sau đây:

Legal documents of the Apartment: The Seller provides the Buyer with the following information:

- (i) Hồ sơ, giấy tờ về đất đai: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 380114 (Số

vào Sổ GCN: CT20977) và BK 380115 (Số vào Sổ GCN: CT20975).

Land records/documents: Land Use Right Certificate No. BK 380114 (Certificate Book No.: CT20977) and BK 380115 (Certificate Book No.: CT20975).

- (ii) Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng: Giấy phép xây dựng số 37/GPXD do Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12/9/2024 cho Khu chung cư cao tầng CC1 và Khu chung cư cao tầng CC5 thuộc Khu dân cư Nam Rạch Chiếc.

Construction records/documents: Construction permit No. 37/GPXD issued by Ho Chi Minh City Department of Construction dated September 12, 2024 for the high-rise apartment area CC1 and high-rise apartment area CC5 Project belonging to Nam Rach Chiec Residential Area.

- (iii) Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư dự án: Quyết định chủ trương đầu tư số 335/QĐ-UBND ngày 25/01/2022 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Project investment records/documents: Decision on Investment Policy No. 335/QĐ-UBND dated January 25, 2022, issued by the People's Committee of Ho Chi Minh City.

- (iv) Các thông tin, giấy tờ khác: Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 số 1395/QĐ-UBND ngày 31/5/2018 của Ủy ban nhân dân Quận 2.

Other information and documents: Decision on Detailed Planning Approval at a scale of 1/500 No. 1395/QĐ-UBND dated May 31, 2018, issued by the People's Committee of District 2.

- (v) Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Căn hộ: đã hoàn thành.

Status of infrastructure works and services related to the Apartment: completed.

- (vi) Văn bản số 3126/SXD-PTĐT ngày 07/8/2025 về việc thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán 2.093 căn hộ ở tại Tháp 5, Tháp 6, Tháp 7, Tháp 8, Tháp 9, Tháp 10, Tháp 11, Tháp 12 thuộc dự án Khu chung cư cao tầng CC1 và Khu chung cư cao tầng CC5, Phường An Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh).

Document No. 3126/SXD-PTDT dated August 07, 2025, regarding the notification that 2,093 off-the-plan apartments are eligible for sale in Towers 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, and 12 under the high-rise apartment area CC1 and high-rise apartment area CC5 Project, An Phu Ward, Thu Duc City, Ho Chi Minh City (now Binh Trung Ward, Ho Chi Minh City).

- (vii) Văn bản/Hợp đồng số 1305/2025/TTCBL/MB-DXG của Ngân hàng TMCP Quân Đội ngày 13/05/2025 về việc bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.

Document/Contract No. 1305/2025/TTCBL/MB-DXG of Military Commercial Joint Stock Bank dated May 13, 2025 regarding the guarantee for sale and lease-purchase of off-the-plan housing.

- (viii) Văn bản cam kết của ngân hàng gửi cho Chủ Đầu Tư khẳng định sẽ phát hành thư bảo lãnh cho Bên Mua số 207/TB-MB-HCM của Ngân hàng TMCP Quân Đội ngày 05/05/2025.

Commitment document from the bank sent to the Investor confirming the issuance of a guarantee letter to the Buyer No. 207/TB-MB-HCM of Military Commercial Joint Stock Bank dated May 5, 2025.

Bên mua đồng ý rằng các giấy tờ pháp lý nêu tại điểm c điều này đã được Chủ Đầu Tư cung cấp thông qua hình thức: Bên Mua xem, đối chiếu trực tiếp trong quá trình tìm hiểu về sản phẩm Dự án và Bên Bán đăng tải công khai tại Website của Dự án theo link: <https://theprime.vn/phap-ly-du-an/>.

The Buyer agrees that the legal documents specified at point c of this Article have been provided by the Investor through the following means: The Buyer has directly inspected

and verified during the process of learning about the Project's product, and the Seller has publicly posted on the Project's Website via the link: <https://theprive.vn/phap-ly-du-an/>.

- d) Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà, công trình xây dựng (nếu có): Không có.
Restrictions on ownership rights, rights to use the apartment, and construction works (if any): None.
- e) Các thông tin khác về căn hộ (nếu có): Không có.
Other information about the apartment (if any): None.

Điều 3. Giá bán Căn hộ, kinh phí bảo trì, phương thức và thời hạn thanh toán/ Article 3. Apartment Sale Price, maintenance fund, payment method and payment deadline

1. Giá bán Căn hộ:

Apartment Sale Price:

- a) Giá bán Căn hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m² Diện tích sử dụng Căn hộ (x) với tổng Diện tích sử dụng Căn hộ; cụ thể là: m² sử dụng (x) đồng/1 m² sử dụng = đồng. (Bằng chữ:).

The Apartment Sale Price is calculated by the formula of unit price per 01 m² of Apartment usable area (x) with the total Apartment usable area; specifically: m² usable area (x) VND/1 m² usable area = VND. (In words:).

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 phần sở hữu chung của Nhà chung cư, trong đó:

- Giá bán (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất) là: đồng (Bằng chữ); và
- Giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất là:đồng (Bằng chữ:.....)
- Thuế giá trị gia tăng: đồng; khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật. (Bằng chữ).
- Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư bằng 2% Giá bán (kinh phí này được tính trước thuế) là: đồng. (Bằng chữ).

The stipulated Apartment Sale Price in this section includes land use right value, land use fee, value added tax and Maintenance fund for the Common ownership area of the Apartment building, in which:

- *The Sale Price (including land use right value, land use fee) is VND (In words); and*
- *Value of land use rights and land use fees isVND (In words:.....)*
- *Value Added Tax: VND; this tax is not calculated on the land use fee paid to the State as prescribed by law. (In words).*
- *The Maintenance fund for the Common ownership area of the Apartment building is equal to 2% of the Sale Price (this fund is calculated before tax) and is: VND. (In words).*

Giá bán Căn hộ nêu trên là cố định, không thay đổi trong quá trình thực hiện Hợp đồng, ngoại trừ các trường hợp sau đây:

- Thuế suất thuế giá trị gia tăng thay đổi lớn hơn 10% do sửa đổi bổ sung luật hiện hành. Theo đó, Thuế giá trị gia tăng điều chỉnh tăng = mức thuế suất điều chỉnh tăng nhân (x) với giá trị chưa thanh toán còn lại của Căn hộ và được cộng thêm vào Giá bán Căn hộ. Bên Mua có trách nhiệm phải thanh toán thêm các khoản thuế chênh lệch phát sinh tăng do thay đổi mức thuế suất theo quy định vào thời điểm phát sinh nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng;
- Tỷ lệ thuế suất áp dụng cho quyền sử dụng đất nếu có thay đổi theo quy định pháp luật thì Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán thêm khoản thuế phát sinh này.

- Hai Bên đồng ý rằng khi có phát sinh trường hợp điều chỉnh giá Hợp đồng theo Điều này, Bên Bán phát hành thông báo cho Bên Mua về giá trị điều chỉnh tăng của Hợp đồng và thông báo này được xem như một phần tài liệu đính kèm của Hợp đồng, có giá trị pháp lý tương đương Hợp đồng.

The above-mentioned Apartment Sale Price is fixed, not subject to change during the implementation of the Contract, except for the following cases:

- *The value added tax rate increases by more than 10% due to amendments to the current law. Accordingly, the adjusted value added tax = the adjusted increased tax rate multiplied (x) by the unpaid remaining value of the Apartment and added to the Apartment Sale Price. The Buyer is responsible for paying the arising additional tax difference due to changes in the tax rate as prescribed at the time the payment obligation arises under the Contract;*
- *If the tax rate applicable to land use rights changes according to legal regulations, the Buyer is responsible for paying the arising additional tax.*
- *Both Parties agree that when any adjustment of the Contract price as specified in this section occurs, the Seller shall issue a notice to the Buyer regarding the increased adjustment value of the Contract and such notice shall be deemed as an annex to the Contract, having legal validity equivalent to the Contract.*

- b) Giá bán Căn hộ quy định tại Điều này của Hợp đồng không bao gồm các khoản sau:

The Apartment Sale Price specified in this Article of the Contract does not include the following amounts:

- (i) Các khoản lệ phí trước bạ, phí và chi phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán; và

Registration fees, charges, and costs as prescribed by law related to the procedures for applying for the Certificate for the Buyer. The payment for these registration fees, charges, and costs shall be the responsibility of the Buyer; and

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

Connection and installation costs for equipment and use of services for the Apartment, including gas supply, postal, telecommunication, television services and other services that the Buyer uses for the Apartment. These costs shall be paid by the Buyer directly to the service provider; and

- (iii) Kinh phí quản lý vận hành Nhà chung cư hàng tháng. Kể từ ngày bàn giao Căn hộ cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Kinh phí quản lý vận hành Nhà chung cư theo thỏa thuận tại Khoản 5 Điều 11 của Hợp đồng này; và

The monthly operational Management expenses of the Apartment building. From the date of handover of the Apartment to the Buyer as agreed in Article 8 of this Contract, the Buyer is responsible for paying the operation Management expenses of the Apartment building as agreed in Clause 5, Article 11 of this Contract; and

- (iv) Các chi phí khác mà Bên Mua phải thanh toán cho đơn vị cung cấp như: chi phí trông giữ xe, chi phí sử dụng dịch vụ tiện ích khác...theo quy định tại Hợp đồng và Bản nội quy Nhà chung cư.

Other costs that the Buyer must pay to the supplier such as parking fees, charges for using other utility services, etc., according to the Contract and the Apartment building regulations.

- (v) Tiền phí bảo hiểm cháy nổ bắt buộc và các chi phí khác thuộc nghĩa vụ của Bên Mua theo quy định của pháp luật.

Mandatory fire and explosion insurance premiums and other costs under the Buyer's obligations as prescribed by law.

- c) Các Bên thống nhất kể từ ngày bàn giao Căn hộ thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán Kinh phí quản lý vận hành Nhà chung cư 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.... cho nhà cung cấp dịch vụ.

The Parties agree that from the date of handover of the Apartment, the Buyer must pay all financial obligations in accordance with current regulations, the monthly operational Management expenses of the Apartment building, and other service fees incurred from using utilities such as gas, electricity, water, telephone, cable television, etc., to the service provider.

2. Phương thức thanh toán tiền mua: thanh toán bằng tiền Việt Nam, thông qua hình thức chuyển khoản vào tài khoản của Bên Bán theo các thông tin chi tiết dưới đây đính kèm Hợp đồng này, hoặc tài khoản tại Tổ chức tín dụng khác được Bên Bán thông báo cho Bên Mua tại từng thời điểm với phí chuyển khoản, phí thanh toán qua hình thức thẻ... do Bên Mua chịu hoặc hình thức khác theo quy định pháp luật.

Method of payment: Payment shall be made in Vietnamese Dong via bank transfer to the Seller's account as detailed below and attached to this Contract, or an account at another credit institution notified by the Seller to the Buyer from time to time, with transfer fees, card payment fees, etc., borne by the Buyer or by other methods as prescribed by law.

- a) Thông tin tài khoản liên quan:
Thanh toán Giá bán Căn hộ (không bao gồm cho Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư): thanh toán theo phương thức chuyển khoản theo thông tin tài khoản dưới đây:

Relevant account information:

Payment of the Apartment Sale Price (excluding Maintenance fund for the Common ownership area of the Apartment building): payment shall be made by bank transfer as per the account information below:

- Tài khoản số : **8879792222**
- Chủ tài khoản : **Công ty Cổ phần Bluemarq Group**
- Tại : **Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh TP.HCM**
- Account number : **8879792222**
- Account holder : **Bluemarq Group Joint Stock Company**
- At : **Military Commercial Joint Stock Bank – Ho Chi Minh City Branch**

Thông tin trên có thể được thay đổi tùy theo thông báo của Bên Bán tại từng thời điểm.

(Khi chuyển khoản, Bên Mua phải ghi rõ họ tên, tên Dự án, ký hiệu Căn hộ)

The above information may be changed according to the Seller's notice from time to time.

(When making the transfer, the Buyer must clearly state full name, Project name, Apartment code)

Thanh toán Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư: thanh toán theo phương thức chuyển khoản theo thông tin tài khoản dưới đây:

- Tài khoản số : **6716199227889**
- Chủ tài khoản : **Công ty Cổ phần Bluemarq Group**
- Kỳ hạn tiền gửi : **03 tháng**
- Tại : **Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh TP.HCM**

Payment of Maintenance fund for the Common ownership area of the Apartment building: payment shall be made by bank transfer as per the account information below:

- Account number : **6716199227889**
- Account holder : **Bluemarq Group Joint Stock Company**
- Deposit term : **03 months**

- At *Military Commercial Joint Stock Bank – Ho Chi Minh City Branch*

(Khi chuyển khoản, Bên Mua phải ghi rõ họ tên, tên Dự án, ký hiệu Căn hộ)

(When making the transfer, the Buyer must clearly state full name, Project name, Apartment code)

- b) Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán là thời điểm số tiền chuyển khoản đã ghi Có vào tài khoản của Bên Bán. Theo đó, Bên Bán xuất hóa đơn điện tử tương ứng với khoản tiền đã nhận thanh toán cho Bên Mua và gửi hóa đơn điện tử này cho Bên Mua qua Email của Bên Mua.

The Buyer is deemed to have made the payment when the transferred amount has been credited to the Seller's account. Accordingly, the Seller shall issue an electronic invoice corresponding to the amount received for payment to the Buyer and send this electronic invoice to the Buyer via the Buyer's email.

3. Thời hạn thanh toán:

Payment deadline:

- a) Thời hạn thanh toán giá trị Căn hộ: Bên Mua thanh toán cho Bên Bán theo tiến độ cụ thể quy định tại Phụ lục 1 đính kèm Hợp đồng này.

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.

Payment deadline for the Apartment value: The Buyer shall pay the Seller according to the specific schedule stipulated in Appendix 1 attached to this Contract.

The purchase and sale of off-the-plan apartments with installment payment must comply with Article 25 of the Law on Real Estate Business 2023.

- b) Thời hạn thanh toán Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%: Bên Mua thanh toán cho Bên Bán theo tiến độ cụ thể quy định tại Phụ lục 1 đính kèm Hợp đồng này.

Bên Bán và Bên mua có trách nhiệm nộp 2% kinh phí bảo trì 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.

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

Payment deadline for the 2% Maintenance fund for the common ownership area: The Buyer shall pay the Seller according to the specific schedule stipulated in Appendix 1 attached to this Contract.

The Seller and Buyer are responsible for depositing 2% of the maintenance fund into an account opened at a commercial bank in accordance with the law on housing and as specified in this Contract.

The handover of the maintenance fund for the Common ownership area of the Apartment building shall be carried out by the Parties in accordance with the law on housing.

- c) Quản lý phí bảo trì: Bên Bán có trách nhiệm mở tài khoản tiết kiệm có kỳ hạn tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để tạm quản lý phí bảo trì này (gọi tắt là "**Tài khoản ngân hàng**"), Bên Bán có trách nhiệm nộp phí bảo trì đã thu từ Bên Mua vào Tài khoản ngân hàng.

*Maintenance fund management: The Seller is responsible for opening a term savings account at a credit institution operating in Vietnam to temporarily manage this maintenance fund (referred to as "**Bank account**"), and the Seller is responsible for depositing the maintenance fund collected from the Buyer into the Bank account.*

Phí bảo trì chỉ được sử dụng để bảo trì các phần sở hữu chung của nhà chung cư theo đúng quy định của pháp luật, không được sử dụng cho việc quản lý vận hành nhà chung cư và các mục đích khác.

The maintenance fund shall only be used to maintain the Common ownership area of the

Apartment building in accordance with the law, and shall not be used for building operation management or other purposes.

Khi Ban quản trị Nhà chung cư có văn bản yêu cầu bàn giao kinh phí bảo trì thì Bên Bán và Ban quản trị Nhà chung cư thống nhất lập biên bản quyết toán số liệu kinh phí bảo trì; căn cứ vào số liệu quyết toán do hai bên thống nhất, Chủ Đầu Tư có văn bản đề nghị kèm theo biên bản quyết toán số liệu gửi tổ chức tín dụng đang quản lý tài khoản kinh phí bảo trì đề nghị chuyển kinh phí này và lãi suất phát sinh từ kinh phí bảo trì sang tài khoản do Ban quản trị Nhà chung cư lập thông qua hình thức chuyển khoản và hoàn trả kinh phí bảo trì do Chủ Đầu Tư đã thực hiện bảo trì trước đó (nếu có).

When the Management Board of the Apartment building has a written request for the handover of the maintenance fund, the Seller and the Management Board shall agree to draw up a statement of the maintenance fund; based on the statement mutually agreed by both parties, the Investor shall submit a written request together with the statement to the credit institution managing the maintenance fund account, requesting the transfer of this fund and the interest arising from the maintenance fund to the account opened by the Management Board of the Apartment building by bank transfer and refund the maintenance fund previously used for maintenance by the Investor (if any).

Điều 4. Chất lượng công trình nhà ở/ Article 4. Housing construction quality

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 Các Bên đã cam kết trong Phụ lục 2 đính kèm Hợp đồng này.

The Seller commits to ensure the quality of the Apartment building, including the Apartment mentioned in Article 2 of this Contract, in accordance with the approved design and to use the exact (or equivalent) building materials for the Apartment as agreed by the Parties in Appendix 2 attached to this Contract.

2. Tiến độ xây dựng dự kiến như sau:

- Giai đoạn 1: hoàn thành phần móng hầm quý 02/2026.
- Giai đoạn 2: hoàn thành kết cấu và hoàn thiện quý 04/2027.

Tiến độ xây dựng dự kiến trên có thể sớm hoặc muộn hơn 180 ngày.

The expected construction progress is as follows:

- Phase 1: completion of the basement foundation by quarter 2/2026.
- Phase 2: completion of the structure and finishing by quarter 4/2027.

The above estimated construction progress may be earlier or later by up to 180 days.

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

The Seller must construct technical infrastructure and social infrastructure works to meet the residential needs at the Apartment building area for the Buyer in accordance with the approved planning, design, content, project schedule and ensure the quality according to the construction standards and regulations prescribed by the State.

4. Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên mua tại khu nhà chung cư theo nội dung dự án và tiến độ 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: sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung dự án đã được phê duyệt .

The Seller must complete the construction of essential infrastructure works for the Buyer at the Apartment building area as per the project contents and schedule approved before

handing over the apartment to the Buyer, including transportation system; public lighting system, living electricity; domestic water supply system and wastewater system; telecommunication system; social infrastructure works such as common yard, flower garden, park and other works as specified in the approved project content .

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán/ Article 5. Rights and obligations of the Seller

1. Quyền của Bên Bán:

Rights of the Seller:

- a) Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua Căn hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng này;
Request the Buyer to pay the purchase price of the Apartment according to the agreement in Article 3 of the Contract and charge interest in cases where the Buyer makes late payment as per the agreed schedule in Article 3 of this Contract. The calculation of interest for late payment is specifically stipulated in Clause 1, Article 12 of this Contract;
- b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp đồng này;
Request the Buyer to receive the handover of the Apartment on time as agreed in this Contract;
- 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 trong Hợp đồng;
Reserve the right to refuse handing over the Apartment or the original Certificate to the Buyer until the Buyer has fully paid as agreed in the Contract;
- 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 này từ Bên Mua) vi phạm Quy chế quản lý sử dụng Nhà chung cư theo Bản nội quy Nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này;
Have the right to suspend or request the service provider to suspend the supply of electricity, water and other utility services if the Buyer (or the assignee of this Contract from the Buyer) violates the Regulations on management and use of the Apartment building under Apartment building regulations attached to this Contract;
- e) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Nhà chung cư có giá trị chất lượng tương đương hoặc tốt hơn;
Reserve the right to change equipment and construction materials of the Apartment building with equivalent or better quality;
- f) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban quản trị Nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị Nhà chung cư; ban hành Bản nội quy Nhà chung cư; 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 khi đưa Nhà chung cư vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị Nhà chung cư được thành lập;
Exercise the rights and responsibilities of the Management Board of the Apartment building during the period before the establishment of the Management Board; issue the Apartment building regulations; establish the Management Board of the Apartment building; select and sign the contract with an operational management company for the Apartment building to manage and operate the Apartment building from the time the building is put into use until the Management Board is established;
- g) Đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này;
Unilaterally terminate the Contract as agreed in Article 15 of this Contract;
- 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 phải bồi thường trong Hợp đồng này hoặc theo

quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

Request the Buyer to pay penalties for breach of contract or compensate for damages when violating the agreements subject to penalty or compensation in this Contract or as decided by a competent state authority;

- i) Được quyền từ chối yêu cầu của Bên Mua không đúng với các thỏa thuận của nội dung Hợp đồng này và các yêu cầu không phù hợp với quy định pháp luật;

Reserve the right to refuse requests from the Buyer that are not in accordance with the agreements in this Contract and requests not in compliance with the law;

- j) Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu các tranh chấp của bên thứ ba đối với Bên Mua làm thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của Bên Bán thì Bên Mua và bên thứ ba phải có trách nhiệm liên đới bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Bán;

During the performance of this Contract, if third-Party disputes against the Buyer cause damage to the Seller's legitimate rights and interests, the Buyer and such third party shall be jointly responsible for compensating the actual damages to the Seller;

- k) Bên Bán được quyền bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua thế chấp quyền mua Căn hộ cho Tổ chức tín dụng và chưa hoàn tất việc thanh toán cho Tổ chức tín dụng (nếu có).

The Seller is entitled to deliver the Certificate to the Credit Institution in the event that the Buyer mortgages the right to purchase the Apartment to the Credit Institution and has not completed payment to the Credit Institution (if any).

- l) Các điều chỉnh, thay đổi và/hoặc thay thế các thiết kế, kết cấu kỹ thuật, đặc điểm, đặc trưng, mặt bằng sàn và/hoặc vật tư của Căn hộ, Phần sở hữu chung Nhà chung cư và Dự án, và/hoặc mục đích sử dụng dự kiến của Phần sở hữu chung Nhà chung cư được thực hiện trong trường hợp có yêu cầu của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thì Bên Bán không được xem là vi phạm Hợp đồng.

Adjustments, changes and/or replacements to designs, technical structures, characteristics, features, floor plans and/or materials of the Apartment, Common ownership area of the Apartment building and the Project, and/or the intended use of the Common ownership area of the Apartment building are allowed in the case of requests by competent State authorities, and the Seller shall not be considered in breach of the Contract.

- m) Có đầy đủ quyền sở hữu, quản lý, giao dịch và các quyền khác theo pháp luật có liên quan đến Phần sở hữu riêng của Bên Bán theo thiết kế được phê duyệt và quy định của pháp luật Việt Nam; và

Have full rights of ownership, management, transaction, and other rights as prescribed by law related to the Seller's Private Ownership Area in accordance with the approved design and the laws of Vietnam; and

2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

Obligations of the Seller:

- a) Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp đồng này 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn hộ bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có Căn hộ bán đã được phê duyệt;

Provide the Buyer with 01 floor plan of the apartment for sale, 01 floor plan of the floor containing the apartment for sale, 01 floor plan of the Apartment building containing the apartment for sale, all of which have been approved, attached to this Contract;

- b) Xây dựng nhà ở 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;

Construct the housing and infrastructure works in accordance with the planning, project dossier contents and schedule approved, ensuring that upon handover, the Buyer can use and live normally;

- c) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật Nhà chung cư theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
Ensure the quality of construction, technical and architectural standards of the Apartment building in accordance with current design standards and technical regulations;
- d) Bảo quản Căn hộ trong thời gian chưa giao Căn hộ cho Bên Mua; thực hiện bảo hành Căn hộ và Nhà chung cư theo quy định tại Điều 9 của Hợp đồng này;
Take care of the Apartment before handing over to the Buyer; prepare warranty for the Apartment and the Apartment building as stipulated in Article 9 of this Contract;
- e) Bàn giao Căn hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn hộ mua bán cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp đồng này;
Hand over the Apartment and relevant legal documents of the Apartment sale to the Buyer on time as agreed in this Contract;
- 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;
Guide and support the Buyer in signing service contracts with suppliers of electricity, water, telecommunications, and cable television;
- g) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản thuế, phí, lệ phí khác liên quan thuộc trách nhiệm của Bên Bán đến việc bán Căn hộ theo quy định của pháp luật;
Pay land use fees and all other taxes, charges, and fees under the Seller's responsibility related to the sale of the Apartment as prescribed by law;
- h) Làm thủ tục đề 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;
Trong thời hạn 20 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 đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn hộ bán cho Bên Mua;
Complete procedures for the competent State authority to issue the Certificate to the Buyer. In this case, the Seller shall send a written notice to the Buyer about submission of relevant documents so that the Seller can proceed with the application for the Certificate;
If within 20 days from the date of receipt of the Seller's notice, the Buyer fails to submit all the requested documents without a legitimate reason, the Buyer shall be deemed to have voluntarily undertaken the procedures to obtain the Certificate. When the Buyer voluntarily applies for the Certificate, the Seller must provide full support and supply all legal documents related to the purchased Apartment to the Buyer;
- i) Tổ chức Hội nghị Nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban Quản trị Nhà chung cư nơi có Căn hộ bán; thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản trị Nhà chung cư khi Nhà chung cư chưa thành lập được Ban Quản trị;
Organize the first Apartment Building Conference to establish the Management Board of the Apartment building where the apartment for sale is located; perform the duties of the Management Board of the Apartment building when it has not yet been established;
- 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;
Support the Buyer to complete mortgage procedures for the purchased Apartment at a credit institution when requested by the Buyer;
- 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;
Pay penalties for breach of contract and compensate the Buyer for damages when violating

agreements subject to penalties or compensation as per this Contract or as decided by a competent state authority;

- l) Nộp kinh phí bảo trì 2% theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc 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 Nhà chung cư tiếp nhận, quản lý sau khi Ban Quản trị Nhà chung cư được thành lập theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng này và quy định pháp luật;

Pay 2% maintenance fund as prescribed by law for the area under the Seller's private ownership into an account opened at a commercial bank as prescribed by the law on housing for the Management Board of the Apartment building to receive and manage after the Management Board is established in accordance with point b, clause 3, Article 3 of this Contract and the law;

- m) Xây dựng Căn hộ theo thiết kế được duyệt, sử dụng các thiết bị vật liệu tại bảng danh mục nguyên vật liệu tại Phụ lục 2 của Hợp đồng hoặc thiết bị vật liệu tương đương hoặc tốt hơn nhằm đem lại tiện ích tốt nhất cho Bên Mua.

Construct the Apartment according to the approved design, and use equipment and materials as per the material list in Appendix 2 of the Contract, or use equivalent or better equipment and materials to provide the best convenience for the Buyer.

- n) Bên Bán tự chịu trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của bên thứ ba bất kỳ đối với các hành vi của Bên Bán có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp đồng này cũng như trong quá trình Bên Bán quản lý, sử dụng và định đoạt Căn hộ trừ trường hợp do lỗi của Bên Mua.

The Seller shall be solely responsible for any disputes or complaints from any third party related to the Seller's acts in connection with the signing and performance of this Contract as well as during the Seller's management, use, and disposition of the Apartment, except for cases caused by the Buyer's fault.

- o) Bên Bán được quyền sử dụng thông tin của bên Mua để liên hệ giao dịch liên quan đến Hợp đồng này.

The Seller has the right to use the Buyer's information to contact and conduct transactions related to this Contract.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua/ Article 6. Rights and obligations of the Buyer

1. Quyền của Bên Mua:

Rights of the Buyer:

- a) Nhận bàn giao Căn hộ quy định tại Điều 2 của Hợp đồng này với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận kèm theo Hợp đồng này và hồ sơ Căn hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng này;

Receive the handover of the Apartment specified in Article 2 of this Contract with the equipment and materials listed in the building material inventory as agreed by the Parties attached to this Contract and the Apartment dossier as per the agreement in this Contract;

- b) Được sử dụng chỗ đỗ xe máy trong bãi đỗ xe của Nhà Chung Cư tại vị trí phù hợp với thiết kế đã được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Đối với chỗ đỗ xe ô tô thuộc quyền sở hữu riêng và quản lý của Bên Bán và Bên Bán không tính vào giá bán, giá thuê mua chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe này.

Use a motorcycle parking space in the Apartment building's parking lot at a position in accordance with the design approved by the competent State authority. For car parking spaces, which are under the private ownership and management of the Seller, the Seller does not include the investment costs for these spaces in the sale price or rental purchase price.

- 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);

Request the Seller to complete procedures for the Certificate application as prescribed by law (except where the Buyer voluntarily carries out this procedure according to the agreement at point h, clause 2, Article 5 of this Contract);

- 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;

Have full rights of ownership, use, and transaction regarding the purchased Apartment in accordance with the law, and use infrastructure services provided directly by the service enterprise or through the Seller after receiving the Apartment as per the regulations on use of services of the service provider;

- e) Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua Căn hộ, hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ của Bên Mua được quy định trong Hợp đồng và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn hộ mua theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;

Receive the Certificate after fully paying 100% of the Apartment purchase price, completing all obligations of the Buyer specified in the Contract and paying all taxes, fees, and charges relating to the purchased Apartment as agreed in this Contract and as prescribed by law;

- 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;

Request the Seller to complete the construction of technical infrastructure and social infrastructure works in accordance with the contents and progress of the approved Project;

- 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 trong trường hợp diện tích sử dụng Căn hộ thực tế lớn hơn hoặc nhỏ quá 10% so với diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao Căn hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Căn hộ của Bên Mua đối với Bên Bán;

Trường hợp diện tích sử dụng căn hộ thực tế chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ quá 10% (mười phần trăm) so với diện tích sử dụng căn hộ ghi trong Hợp đồng thì Bên Mua được lựa chọn (i) tiếp tục thực hiện Hợp đồng và thanh toán Giá bán Căn hộ theo diện tích thực tế, hoặc (ii) chấm dứt Hợp đồng. Nếu Bên Mua lựa chọn chấm dứt Hợp đồng thì Bên Bán phải hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp đồng trong vòng 60 ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng. Việc từ chối nhận bàn giao Căn hộ trong trường hợp này không bị xem là vi phạm các điều kiện bàn giao Căn hộ của Bên Mua đối với Bên Bán.

Have the right to refuse to accept the Apartment handover if the Seller fails to complete the construction and put into use infrastructure works to serve the essential and normal living needs of the Buyer as agreed in Clause 4, Article 4 of this Contract or in the case where the actual Apartment usable area is more or less than 10% compared to the Apartment usable area stated in this Contract. The refusal to accept Apartment handover in this case shall not be deemed a breach of the Buyer's obligations regarding Apartment handover to the Seller;

In case the actual Apartment usable area differs by more 10% (ten percent) compared to the Apartment usable area stated in the Contract, the Buyer may choose either (i) to continue performing the Contract and pay the Apartment Sale Price according to the actual area, or (ii) to terminate the Contract. If the Buyer chooses to terminate the Contract, the Seller must refund the amount already paid by the Buyer under the Contract within 60 days from the date of termination. Refusing to accept Apartment handover in this case shall not be considered a breach of the Buyer's obligations regarding Apartment handover to the Seller.

- 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 mua bán khi có đủ điều kiện thành lập Ban Quản trị Nhà chung cư

theo quy định của pháp luật;

Request the Seller to organize the first Apartment Building Conference to establish the Management Board of the Apartment building where the Apartment is located, when the conditions for establishing the Management Board of the Apartment building are met in accordance with the law;

- 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;

Request the Seller to assist in the mortgage procedures for the purchased Apartment at a credit institution in case the Buyer wishes to mortgage the Apartment at a credit institution;

- 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;

Request the Seller to pay the maintenance fund for the Apartment building in accordance with the agreement at point b, clause 3, Article 3 of this Contract;

- k) Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu các tranh chấp của bên thứ ba đối với Bên Bán làm thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của Bên Mua thì Bên Bán và bên thứ ba phải có trách nhiệm liên đới bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Mua;

During the performance of this Contract, if disputes from a third party against the Seller cause damages to the Buyer's legitimate interests, the Seller and such third party shall be jointly responsible for compensating the actual damages to the Buyer;

- l) Được quyền chuyển nhượng Hợp đồng này khi đảm bảo các điều kiện được quy định tại khoản 3 Điều 10 của Hợp đồng này;

Have the right to assign this Contract when the conditions specified in clause 3, Article 10 of this Contract are met;

2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

Obligations of the Buyer:

- a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Căn hộ và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2% theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua Căn hộ của Bên bán;

Make full and timely payment of the Apartment purchase price and the 2% maintenance fee for the common ownership area as agreed in Article 3 of this Contract, regardless of whether or not the Seller issues a notice of payment for the Apartment;

- b) Nhận bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;

Accept the Apartment handover as agreed in this Contract;

- c) Kể từ ngày nhận 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;

From the date of accepting the Apartment handover, the Buyer shall be solely responsible for the purchased Apartment and shall be responsible for purchasing and maintaining necessary insurance contracts for all risks and damages related to the Apartment, as well as civil liability insurance in accordance with the law;

- d) Kể từ ngày nhận 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 nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản nội quy Nhà chung cư;

From the date of accepting the Apartment handover, even if the Buyer has not started using the Apartment, the Apartment will be managed and maintained in accordance with the management and usage regulations of the Apartment building, and the Buyer must comply with the provisions stated in the Apartment building regulations;

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

Pay taxes, fees, and charges in accordance with the law that the Buyer is required to pay as agreed in Article 7 of this Contract;

- f) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc ... và các khoản thuế, phí khác phát sinh do nhu cầu sử dụng của Bên Mua theo quy định;

Pay service costs such as electricity, water, cable television, satellite television, telecommunications, and other taxes and fees incurred from the Buyer's usage needs in accordance with regulations;

- g) Thanh toán Kinh phí quản lý và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại khoản 5 Điều 11 của Hợp đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn hộ đã mua;

Pay Management expenses and other costs as agreed in Clause 5, Article 11 of this Contract, even in the event the Buyer does not use the purchased Apartment;

- 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;

Comply with the Regulations on management and use of the Apartment building as prescribed by law and the Apartment building regulations attached to this Contract;

- i) Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành Nhà chung cư;

Facilitate the operational management enterprise in the maintenance and operation management of the Apartment building;

- 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;

Use the Apartment for residential purposes only as prescribed by the Housing Law and as agreed in this Contract;

- 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;

Pay contractual penalties and compensate the Seller for damages in the event of breaching any agreements subject to penalties or compensation under this Contract or as decided by competent state authorities;

- 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;

Fulfill other obligations as decided by competent state authorities when violating regulations on management or use of the Apartment building;

- m) Cam kết đáp ứng đủ điều kiện được pháp luật Việt Nam cho phép để ký kết Hợp đồng này và đáp ứng đủ điều kiện được sở hữu Căn hộ tại Việt Nam tại thời điểm ký kết Hợp đồng;

Commit to meeting all conditions permitted by Vietnamese law to enter into this Contract and all conditions for owning the Apartment in Vietnam at the time of signing this Contract;

- n) Bên Mua tự chịu trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của bên thứ ba bất kỳ 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 quản lý, sử dụng và định đoạt Căn hộ trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán.

The Buyer shall be solely responsible for any disputes or claims by any third party relating to the Buyer's acts connected to the signing and performance of this Contract as well as during the Buyer's management, use, and disposition of the Apartment, except for cases caused by the Seller's fault.

- o) Khi Bên Bán thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận của Bên Mua thì Bên Mua phải hợp tác với Bên Bán bao gồm có mặt tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; cung cấp các xác nhận, tài liệu, giấy tờ cần thiết; ký kết bổ sung các tài liệu theo quy định của pháp luật hoặc theo yêu cầu của cơ quan nhà nước

có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận. Nếu trong quá trình xin cấp Giấy chứng nhận, các cơ quan có thẩm quyền có bất kỳ câu hỏi hay yêu cầu cung cấp thêm thông tin, tài liệu gì liên quan đến giao dịch chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo quy định tại Điều 10 của Hợp đồng, Bên Mua có trách nhiệm cung cấp và thực hiện theo yêu cầu của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Trường hợp Bên Mua không tuân thủ đúng nghĩa vụ cung cấp hồ sơ, thông tin nêu trên trong thời hạn 20 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà không có lý do chính đáng thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Khi đó Bên Bán được quyền áp dụng tương tự quy định tại điểm h khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng này để xử lý.

When the Seller conducts procedures to apply for the Buyer's Certificate, the Buyer must cooperate with the Seller, including being present at competent state agencies as required by such authorities; providing necessary confirmations, documents, and papers; signing supplemental documents in accordance with the law or at the request of competent state agencies in order to obtain the Certificate. If, during the certification process, any competent authority has questions or requests for additional information or documents relating to the transfer of rights and obligations of the Buyer as stipulated in Article 10 of the Contract, the Buyer is responsible for providing and complying with the requests of the competent state agencies.

In case the Buyer fails to comply with the above obligation to provide dossiers and information within 20 days from the date of receiving the Seller's notice without a legitimate reason, it shall be deemed that the Buyer voluntarily undertakes the procedures for applying for the Certificate. In this case, the Seller is entitled to apply the provisions at point h, Clause 2, Article 5 of this Contract.

Điều 7. Thuế và các khoản phí, lệ phí liên quan/ Article 7. Relevant taxes, fees, and charges

1. Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ và các loại thuế, phí, lệ phí có liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật khi Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng Căn hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao Căn hộ.

The Buyer must pay registration fees and all relevant taxes, fees, and charges related to the issuance of the Certificate as prescribed by law when the Seller carries out procedures for the Certificate for the Buyer and during the period of ownership and use of the Apartment from the time of the handover.

2. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại phí, lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán Căn hộ đã mua cho người khác.

The Buyer has the responsibility to pay taxes and all fees, charges, and costs (if any) as prescribed to the State when selling the purchased Apartment to others.

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.

The Seller is responsible for paying to the State any financial obligations that fall under the Seller's responsibility as prescribed by law.

4. Các thỏa thuận khác của Các Bên:

Other agreements of the Parties:

- a) Toàn bộ các khoản phí ngân hàng, phí chuyển tiền, các khoản phí tương tự khác do ngân hàng thu trên bất kỳ khoản thanh toán nào mà Bên Mua thanh toán cho Bên Bán chỉ do một mình Bên Mua chịu, và Bên Mua bảo đảm thanh toán đầy đủ các nghĩa vụ tài chính của Bên Mua cho Bên Bán theo Hợp đồng này.

All bank charges, transfer fees, and other similar fees collected by the bank on any payment made by the Buyer to the Seller shall be solely borne by the Buyer, and the Buyer shall ensure full payment of its financial obligations to the Seller under this Contract.

- b) Nếu Bên Bán được yêu cầu thanh toán hoặc đã thanh toán thay cho Bên Mua bất kỳ khoản thuế, phí hoặc lệ phí nào mà Bên Mua có nghĩa vụ phải trả theo Hợp đồng này và cho Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định pháp luật thì Bên Mua có nghĩa vụ hoàn trả các khoản tiền đó cho Bên Bán trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày Bên Mua nhận được văn bản yêu cầu hoàn trả từ Bên Bán kèm chứng từ thanh toán hợp lệ.

If the Seller is required to pay or has already paid on behalf of the Buyer any taxes, fees, or charges which the Buyer is obligated to pay under this Contract and to competent State Authorities as prescribed by law, the Buyer must reimburse such amounts to the Seller within 10 days from the date the Buyer receives a written request for reimbursement from the Seller accompanied by valid payment documents.

- c) Khi có yêu cầu thanh toán các khoản thuế, phí, lệ phí và tiền bảo hiểm cháy nổ theo quy định tại Điều này, Bên Mua phải nộp đầy đủ đúng theo thời hạn ấn định trong thông báo. Trong trường hợp Bên Mua chậm nộp thì phải chịu trách nhiệm liên quan đến việc chậm trễ này, bằng chi phí của mình phải thanh toán các khoản phạt của cơ quan thuế theo quy định của pháp luật (nếu có).

When payment of taxes, fees, charges, and fire insurance premiums as specified in this Article is required, the Buyer must make full payment within the time period specified in the notice. In cases where the Buyer is late in payment, the Buyer shall be responsible for all consequences arising from such delay and, at his/her own expense, must pay any fines imposed by the tax authorities as prescribed by law (if any).

Điều 8. Giao nhận Căn hộ/ Article 8. Handover of the Apartment

1. Điều kiện bàn giao Căn hộ

Conditions for the handover of the Apartment

- a) Bên Mua phải hoàn thành điều kiện sau đây trước khi nhận bàn giao Căn hộ thực tế:
Bên Mua đã đóng đủ giá bán Căn hộ đến hạn theo quy định trong Hợp đồng, các khoản tiền lãi, phạt chậm thanh toán (nếu có) và kinh phí bảo trì.

The Buyer must fulfill the following condition before receiving the actual handover of the Apartment:

The Buyer has paid in full the Apartment sale price due under this Contract, including any interest, late payment penalties (if any), and the maintenance fund.

- b) Bên Bán đã hoàn thành xong việc nghiệm thu xây dựng Nhà chung cư và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ của hồ sơ Dự án đã được phê duyệt, đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực và đủ điều kiện nghiệm thu đưa vào sử dụng. Trường hợp bàn giao nhà, công trình xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà, công trình xây dựng đó.

Bên Bán đã đáp ứng các điều kiện bàn giao Nhà ở theo quy định của pháp luật xây dựng, pháp luật nhà ở, pháp luật về quản lý, phát triển đô thị.

The Seller has completed the acceptance inspection of the Apartment building and related technical and social infrastructure works in accordance with the approved Project documentation, ensuring connection to the general infrastructure system of the area and meeting the requirements for acceptance and use. In case of handing over an unfinished house or construction, the exterior of the house or construction must be fully completed.

The Seller has fulfilled the conditions for handing over the Apartment in accordance with the provisions of construction law, housing law, and urban management and development law.

- c) Căn hộ đã được hoàn thiện theo thiết kế đã được duyệt; sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu, thiết bị xây dựng mà các bên đã thoả thuận theo Hợp đồng.

The Apartment has been fully completed in accordance with the approved design, and the equipment, materials, and building devices used are as agreed by the Parties under the Contract.

2. Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua theo thời hạn dự kiến trong vòng 24 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng.

Và việc bàn giao Căn hộ có thể sớm hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này nhưng không được quá 180 ngày kể từ Ngày đến hạn bàn giao căn hộ cho Bên Mua.

Việc bàn giao Căn hộ có thể sớm hơn thời hạn bàn giao nêu trên, trường hợp này khi Bên Bán thông báo bàn giao Căn hộ sớm hơn thời hạn bàn giao cho Bên Mua, Bên Mua đồng ý Ngày bàn giao trong Hợp đồng sẽ được mặc nhiên điều chỉnh tương ứng và Bên Mua đồng ý thanh toán và nhận bàn giao Căn Hộ.

Trước ngày bàn giao căn hộ tối thiểu 15 ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn hộ (“**Thông báo bàn giao**”).

The Seller shall hand over the Apartment to the Buyer within the expected timeframe of 24 months from the date of signing the Contract.

The handover of the Apartment may be earlier or later than the timeframe specified in this clause but shall not exceed 180 days from the Due Date of Apartment Handover to the Buyer.

The handover of the Apartment may occur earlier than the above handover period; in such a case, when the Seller notifies the Buyer of an earlier handover, the Buyer agrees that the Handover Date in the Contract will be automatically adjusted accordingly, and the Buyer agrees to make payment and receive the Apartment handover.

*At least 15 days prior to the handover date, the Seller must send the Buyer a written notice of the time, location, and procedures for handing over the Apartment (“**Handover Notice**”).*

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 quy định tại điểm e khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng này.

The Apartment handed over to the Buyer must be in accordance with the approved design; and it must be constructed using the correct equipment and materials as per the list of materials and building equipment agreed by the Parties in the Contract, except as provided in point e, clause 1, Article 5 of this Contract.

4. Vào ngày bàn giao Căn hộ 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 và ký vào 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 của Bên Bán trong thời hạn 15 ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại điểm g khoản 1 Điều 6 của Hợp đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn hộ theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn hộ theo Hợp đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ 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 coi là Bên Mua vi phạm Hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12 của Hợp đồng này.

On the Apartment handover date as per the notice, the Buyer or his/her lawfully authorized representative must inspect the actual condition of the Apartment compared to the agreement in this Contract and sign the Apartment Handover Minutes.

In cases where the Buyer or the Buyer's lawfully authorized representative does not come to receive the Apartment as notified by the Seller within 15 days or comes to inspect but does not accept the handover without justifiable reason (except for the case stipulated in point g, clause 1, Article 6 of this Contract), from the Due date of Apartment handover as per the Seller's notice, it shall be deemed that the Buyer has agreed and officially accepted the actual handover of the Apartment, and the Seller has fulfilled its handover obligations

under the Contract; the Buyer shall not be entitled to cite any unreasonable reason for refusing the handover; such refusal shall be considered a breach of Contract by the Buyer and will be handled in accordance with Article 12 of this Contract.

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 mua, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn hộ này.

From the time Both Parties sign the Apartment Handover Minutes, the Buyer shall have full rights to use the Apartment and shall bear all responsibilities related to the purchased Apartment, regardless of whether or not the Buyer actually uses the Apartment.

6. Nếu Bên Mua phát hiện Căn hộ có khiếm khuyết, sai sót so với mô tả tại Hợp đồng, Bên Mua có quyền ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp vào Biên bản bàn giao Căn hộ. Để làm rõ, các khiếm khuyết, sai sót nhỏ của Căn hộ tại thời điểm bàn giao mà không phải thay đổi thiết bị vật liệu như đã thỏa thuận tại Hợp đồng và không ảnh hưởng tới việc sử dụng, sinh hoạt bình thường của Bên Mua tại Căn hộ (ví dụ như: xước một vài điểm nhỏ ở cửa gỗ, sàn gỗ, tủ bếp, tường; một vài vết sứt cạnh gạch đá ốp lát, thiết bị đồ rời; sai lệch nhỏ khi lắp đặt thiết bị trong Căn hộ, v.v.) không được coi là lý do hợp lý để Bên Mua từ chối nhận bàn giao Căn hộ theo quy định của Hợp đồng này. Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót của Căn hộ trong thời hạn như được các bên thống nhất tại Biên bản bàn giao hoặc văn bản đề nghị sửa chữa. Sau khi Bên Bán đã hoàn thành việc khắc phục các khiếm khuyết, sai sót của Căn hộ trong văn bản đề nghị sửa chữa, Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua đến nhận bàn giao Căn hộ và Bên Mua có nghĩa vụ nhận bàn giao Căn hộ phù hợp với quy định tại Điều 8 Hợp đồng này. Để làm rõ, thời hạn bàn giao Căn hộ cho Bên Mua trong trường hợp này vẫn được xác định theo quy định tại Điều 8 của Hợp đồng.

If the Buyer discovers any defects or discrepancies in the Apartment compared to the description in the Contract, the Buyer has the right to clearly specify the requirements for repair or remedy of non-conforming items in the Apartment Handover Minutes. For clarification, minor defects or discrepancies at handover which do not require replacement of agreed equipment or materials and do not affect the Buyer's normal use and occupancy of the Apartment (e.g., minor scratches on wooden doors, wooden floors, kitchen cabinets, walls; minor chipped corners of tiles, loose equipment; small installation deviations, etc.) are not considered reasonable grounds for the Buyer to refuse the Apartment handover under this Contract. The Seller is responsible for remedying defects or discrepancies in the Apartment within the period agreed in the Apartment Handover Minutes or repair request documents. After the Seller has remedied the defects or discrepancies as per the repair request documents, the Seller will notify the Buyer to accept the Apartment handover and the Buyer is obligated to accept the Apartment handover in accordance with Article 8 of this Contract. For clarification, the Apartment handover period to the Buyer in this case is still determined in accordance with Article 8 of the Contract.

7. Sau khi Bên Mua đã ký Biên bản bàn giao, Các Bên thống nhất rằng mọi khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng (nếu có) đối với Căn hộ được áp dụng theo quy định về bảo hành Căn hộ.

After the Buyer has signed the Apartment Handover Minutes, the Parties agree that all defects, discrepancies, or damages (if any) of the Apartment shall be handled in accordance with the Apartment warranty provisions.

8. Bên Mua không được thay đổi, sửa đổi thiết kế mặt bằng Căn hộ bao gồm những việc sửa đổi ảnh hưởng đến kết cấu chịu lực, tường ngăn, hệ thống kỹ thuật, báo cháy, chữa cháy, cấp nước, thoát nước... Trong trường hợp Bên Mua muốn sửa chữa Căn hộ để phù hợp với nhu cầu ở của Bên Mua ("**Công việc sửa chữa Căn hộ**"), Bên Mua phải đảm bảo việc sửa chữa không làm ảnh hưởng đến hệ thống kết cấu chịu lực của Căn hộ và Nhà chung cư, không làm tăng diện tích sử dụng thực tế của Căn hộ, không ảnh hưởng đến kiến trúc mặt ngoài của Căn hộ và của Nhà chung cư. Khi thực hiện Công việc sửa chữa Căn hộ, Bên Mua phải tuân thủ các quy định tại Bản nội quy Nhà chung cư và/hoặc các quy định khác

được ban hành và công khai bởi Bên Bán/Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư/Ban quản trị Nhà chung cư (tùy từng thời điểm) cho công việc sửa chữa, hoàn thiện, cải tạo, lắp đặt trong Nhà chung cư.

The Buyer is not permitted to alter or modify the Apartment's layout design, including modifications affecting structural load-bearing, partition walls, technical systems, fire alarm, firefighting, water supply, drainage, etc. In the event that the Buyer wishes to repair the Apartment to suit his/her occupancy needs ("Apartment Repair Works"), the Buyer must ensure that the repairs do not affect the structural load-bearing system of the Apartment and the Apartment building, do not increase the actual Apartment usable area, and do not affect the external architecture of the Apartment and of the Apartment building. When carrying out Apartment Repair Works, the Buyer must comply with the Apartment building regulations and/or other rules issued and published by the Seller/ Apartment building management and operation unit/ Management Board of the Apartment building (from time to time) regarding repair, completion, renovation, and installation works in the Apartment building.

9. Trước hoặc cùng thời điểm gửi Thông báo bàn giao cho Bên Mua, Bên Bán sẽ gửi cho Bên Mua thông báo về số tiền phải thanh toán cho việc bàn giao Căn hộ, bao gồm: đợt thanh toán Giá Bán Căn hộ khi nhận bàn giao Căn hộ theo lịch biểu thanh toán quy định tại Điều 3 của Hợp đồng; (ii) các đợt thanh toán Giá bán Căn hộ đến hạn trước đó theo Hợp đồng này mà Bên Mua vẫn chưa thanh toán cho Bên Bán (nếu có); (iii) Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư; (iv) các khoản tiền lãi chậm thanh toán (nếu có) theo quy định tại Hợp đồng này mà Bên Mua chưa thanh toán cho Bên Bán (sau đây gọi chung là “Số tiền bàn giao”). Bên Mua có trách nhiệm thanh toán đầy đủ Số tiền bàn giao theo thông báo của Bên Bán.

Before or at the same time as the Handover Notice is sent to the Buyer, the Seller shall send to the Buyer a notice of the amount payable for the Apartment handover, including: (i) the installment for the Apartment Sale Price upon handover according to the payment schedule set out in Article 3 of the Contract; (ii) previous due installments not yet paid by the Buyer (if any); (iii) Maintenance fund for the Common ownership area of the Apartment building; (iv) late payment interest (if any) as stipulated in this Contract and not yet paid by the Buyer (collectively referred to as "Handover Amount"). The Buyer is responsible for making full payment of the Handover Amount as per the Seller's notice.

10. Trong trường hợp Bên Mua không ký Biên bản bàn giao Căn hộ mà không có lý do phù hợp với quy định của Hợp đồng này và quy định của luật pháp Việt Nam, Bên Mua sẽ hoàn toàn chịu trách nhiệm nếu Bên Bán không thể thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua do Biên bản bàn giao không có chữ ký của Bên Mua trừ trường hợp nguyên nhân do lỗi của Bên Bán.

In the event that the Buyer does not sign the Apartment Handover Minutes without a justifiable reason in accordance with this Contract and Vietnamese law, the Buyer shall be solely responsible if the Seller cannot carry out procedures for the Buyer's Certificate due to the absence of the Buyer's signature on the Apartment Handover Minutes, except where the cause is the Seller's fault.

11. Để tránh nhầm lẫn, Bên Mua đồng ý rằng, thời điểm chuyển quyền sở hữu Căn hộ từ Bên Bán sang cho Bên Mua là kể từ thời điểm Bên Mua đã nhận bàn giao Căn hộ và đã thanh toán đủ một trăm phần trăm (100%) tiền mua Căn hộ cho Bên Bán theo quy định của Hợp đồng này. Sau khi Căn hộ được bàn giao cho Bên Mua, nếu Bên Mua không thanh toán đầy đủ và đúng hạn tiền mua Căn hộ cho Bên Bán theo quy định của Hợp đồng này, Bên Bán, có quyền thu hồi Căn hộ từ Bên Mua và áp dụng các chế tài theo quy định tại Điều 12 của Hợp đồng này.

For the avoidance of doubt, the Buyer agrees that the time of transfer of ownership of the Apartment from the Seller to the Buyer is from the time the Buyer has received the Apartment and has paid one hundred percent (100%) of the Apartment purchase price to

the Seller as stipulated in this Contract. After the Apartment is handed over to the Buyer, if the Buyer fails to pay fully and on time the purchase price to the Seller as stipulated in this Contract, the Seller has the right to repossess the Apartment from the Buyer and apply sanctions as stipulated in Article 12 of this Contract.

12. Trường hợp Bên Mua không hoàn tất thủ tục nhận bàn giao Căn hộ, không hoàn tất nghĩa vụ thanh toán Giá bán Căn hộ, Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư, các khoản Lãi, Phạt Chậm Thanh Toán (nếu có) theo quy định tại Hợp Đồng cho Bên Bán, Bên Bán có quyền chấm dứt Hợp Đồng như trường hợp Bên Mua vi phạm trách nhiệm thanh toán quy định tại khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng.

In cases where the Buyer does not complete the procedures for receiving the Apartment, does not fulfill the obligation to pay the Apartment Sale Price, Maintenance fund for the Common ownership area of the Apartment building, late payment interest or penalties (if any) as stipulated in the Contract to the Seller, the Seller has the right to terminate the Contract as in the case of the Buyer's breach of payment obligations stipulated in Clause 1, Article 12 of this Contract.

13. Sau khi nhận bàn giao Căn hộ, nếu Bên Mua vi phạm pháp luật liên quan đến việc quản lý, sử dụng Căn hộ như: sử dụng Căn hộ không đúng mục đích, coi nói, sửa chữa, cải tạo, làm thay đổi thiết kế, kết cấu, kiến trúc Căn hộ..., Bên Mua tự chịu trách nhiệm đối với các vi phạm nêu trên, bao gồm cả việc nộp phạt vi phạm, tháo dỡ, di dời, khôi phục lại hiện trạng ban đầu của Căn hộ theo quy định tại Hợp đồng, Bản nội quy Nhà chung cư và/hoặc quy định của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

After receiving the Apartment, if the Buyer violates the law in relation to the management and use of the Apartment such as using the Apartment for improper purposes, expanding, repairing, renovating, modifying the design, structure, or architecture of the Apartment, etc., the Buyer shall be solely responsible for such violations, including paying penalties, dismantling, relocating, and restoring the Apartment to its original state in accordance with the Contract, Apartment building regulations and/or regulations of competent state agencies.

Điều 9. Bảo hành nhà ở/ *Article 9.Housing Warranty*

1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn hộ đã bán theo đúng quy định theo thỏa thuận trong hợp đồng này.

The Seller is responsible for warranting the Apartment sold in accordance with the provisions and agreements in this Contract.

2. Khi bàn giao Căn hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 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.

Upon handing over the Apartment to the Buyer, the Seller must notify and provide the Buyer with one copy of the acceptance minutes for putting the Apartment building into use as per the provisions of construction law for the Parties to determine the warranty period of the Apartment.

3. Nội dung bảo hành nhà ở 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 và các nội dung khác theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở. Đối với các trang thiết bị khác gắn với nhà ở thì bên bán, bên cho thuê mua nhà ở thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn 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.

The housing warranty covers repairs and remedies for damage to the frame, columns, beams, floors, walls, ceilings, roof, terrace, staircase, tiling, plastering, fuel supply systems, power supply, lighting, water tanks, water supply systems, septic tanks and wastewater drainage, waste processing, remedy of tilting, subsidence, cracking, sinking, and other contents as agreed in the house purchase, lease-purchase contract. For other equipment attached to the house, the seller or lessor shall repair or replace according to the warranty period specified by the manufacturer.

The Seller is responsible for performing the warranty of the Apartment by replacing or repairing defect components or replacing equipment of the same type with equivalent or better quality. Warranty by replacement or repair shall be carried out only by the Seller or a Party authorized by the Seller.

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

The Buyer must promptly notify the Seller in writing no later than 07 days after any damage eligible for warranty is detected in the Apartment. Within 07 days from receipt of the Buyer's notice, the Seller is responsible for performing the warranty for such damage in accordance with the agreement and legal provisions; the Buyer must facilitate the Seller in performing the Apartment's warranty.

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 nhà ở 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: thời gian bảo hành kết cấu Căn hộ là 60 tháng 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. Đối với các hạng mục hoàn thiện là 24 tháng và đối với các trang thiết bị khác gắn với nhà ở thì bên bán, bên cho thuê mua nhà ở thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn quy định của nhà sản xuất.

The Apartment is warranted from the completion of construction and acceptance for use, for a period as prescribed by construction law. The housing warranty period is calculated from the date the Seller signs the acceptance minutes of the house being put into use as per construction law. Specifically, the warranty period for the Apartment's structure is 60 months from the date of completion of construction and acceptance for use as prescribed by construction law. For completed components, the warranty period is 24 months, and for other equipment attached to the house, the seller or lessor shall repair or replace according to the warranty period specified by the manufacturer.

6. Bên Bán không thực hiện bảo hành Căn hộ trong các trường hợp sau đây:

The Seller is not responsible for Apartment warranty in the following cases:

- a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
Normal wear and tear and depreciation;
- 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;
Damage caused by the Buyer, any other user, or any third party;
- c) Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;
Damage caused by force majeure events;
- d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này;
Expiration of the warranty period as agreed in Clause 5 of this Article;
- e) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành 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;

Cases not covered by the warranty as agreed in Clause 3 of this Article, including any equipment or components attached to the Apartment installed or repaired by the Buyer without the Seller's consent;

7. Sau thời hạn bảo hành 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 sở hữu chung của Nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

After the warranty period as agreed in Clause 5 of this Article, repairs to Apartment damage shall be the responsibility of the Buyer. Maintenance of the Common ownership area of the Apartment building shall be carried out in accordance with housing law.

8. Khi phát sinh các trường hợp hư hỏng cần bảo hành, Bên Mua và/hoặc những người cư ngụ và/hoặc những người sử dụng Căn hộ cần nỗ lực tối đa hoặc tiến hành mọi biện pháp cần thiết và hợp lý để giảm thiệt hại xuống mức thấp nhất. Trong trường hợp hư hỏng do: (i) Bên Mua và/hoặc những người cư ngụ và/hoặc những người sử dụng không thực hiện đúng quy định, hướng dẫn sử dụng của Bên Bán, sử dụng Căn hộ, thiết bị gắn liền với Căn hộ sai quy trình vận hành, sai mục đích quy định tại Hợp đồng này, sai mục đích quy định của nhà sản xuất; hoặc (ii) Bên Mua tự ý sửa chữa hoặc cải tạo Căn hộ hoặc các thiết bị gắn liền với Căn hộ mà không được sự đồng ý trước của Bên Bán; (iii) hoặc Bên Mua không thông báo bằng văn bản cho Bên Bán về những hư hỏng thuộc diện bảo hành trong thời hạn quy định theo khoản 4 Điều này, thì Bên Bán có quyền yêu cầu Bên Mua và/hoặc những người cư ngụ và/hoặc những người sử dụng chịu toàn bộ hoặc một phần chi phí để sửa chữa, thay thế và khắc phục hư hỏng và các thiệt hại phát sinh tương ứng với phần lỗi của mình gây ra trong các trường hợp nêu trên.

In the event of damage requiring warranty, the Buyer and/or residents and/or users of the Apartment must exert their utmost efforts or take all necessary and reasonable measures to minimize damage. In the event that: (i) the Buyer and/or residents and/or users fail to comply with the Seller's instructions or use the Apartment/equipment contrary to operational procedures, for purposes other than those specified in this Contract or by the manufacturer; or (ii) the Buyer repairs or renovates the Apartment or attached equipment without the prior consent of the Seller; or (iii) the Buyer fails to notify the Seller in writing of defects covered by warranty within the period specified in Clause 4 of this Article, the Seller has the right to require the Buyer and/or residents and/or users to bear all or part of the costs for repair, replacement, remediation, and any consequential damages corresponding to their fault in the above cases.

Điều 10. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ/ Article 10. Assignment of Rights and Obligations

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.

If the Buyer wishes to mortgage the purchased Apartment to a credit institution operating in Vietnam before the Buyer is granted the Certificate, the Buyer must notify the Seller in writing in advance so that the Seller and Buyer can perform the necessary procedures according to the requirements of the credit institution and the law.

2. Trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng hợp đồng này cho bên thứ ba 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.

In the event the Buyer wishes to assign this contract to a third party, all parties must comply with the legal provisions on the conditions, procedures, and relevant regulations regarding assignment of contracts in accordance with the law on real estate business. The Seller is not permitted to charge any fee for contract assignment procedures when confirming the

assignment for the Buyer.

3. Hai bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp đồng cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện sau đây:

Both Parties agree that the Buyer may only assign the Contract to a third party if all of the following conditions are met:

- a) Căn hộ mua bán không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của Cơ quan Nhà nước hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba, trừ trường hợp được Tổ chức tín dụng thế chấp đồng ý bằng văn bản để Bên Mua chuyển nhượng Hợp đồng cho bên thứ ba;

The apartment for sale is not currently mortgaged at any credit institution or subject to transfer restrictions as decided by the State Authority or involved in any dispute with a third party, except where the credit institution holding the mortgage provides written consent for the Buyer to transfer the contract to a third party;

- b) Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến Căn hộ đã mua cho Bên Bán theo thỏa thuận trong Hợp đồng, hoặc đã khắc phục các vi phạm nếu có;

The Buyer has fulfilled all due payment obligations related to the purchased Apartment to the Seller as agreed in the Contract, or has remedied any violations if any;

- c) Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp đồng;

The assignee of the Contract must meet the conditions for purchasing and owning residential property in Vietnam in accordance with Vietnamese law at the time of contract transfer;

- d) Sau khi thực hiện chuyển nhượng, Bên Mua có trách nhiệm chuyển giao toàn bộ các hồ sơ mua bán (Hợp đồng, phiếu thu, hóa đơn và các chứng từ khác) cho bên nhận chuyển nhượng.

After effecting the transfer, the Buyer is responsible for handing over all sales documents (Contract, receipts, invoices, and other related documents) to the assignee.

4. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, người mua lại Căn hộ hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và trong Bản nội quy Nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này.

In both cases mentioned in Clauses 1 and 2 of this Article, the re-purchaser of the Apartment or the assignee of the Contract shall enjoy the rights and fulfill the obligations of the Buyer as agreed in this Contract and in the Apartment building regulations attached to this Contract.

5. Kể từ thời điểm Bên Bán ký xác nhận về việc chuyển nhượng Hợp đồng của Bên Mua với bên nhận chuyển nhượng thì mọi quyền lợi, trách nhiệm và nghĩa vụ của Bên Mua chuyển sang cho bên nhận chuyển nhượng.

From the time the Seller signs confirmation of the Buyer's contract transfer with the assignee, all rights, responsibilities, and obligations of the Buyer are transferred to the assignee.

6. Bên Bán không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ khoản thuế, phí, lệ phí và các loại chi phí khác liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp đồng giữa Bên Mua và bên nhận chuyển nhượng.

The Seller shall not be responsible for any taxes, fees, charges, or other costs related to the transfer of the Contract between the Buyer and the assignee.

7. Bên Bán được miễn trừ mọi trách nhiệm liên quan đến việc khiếu kiện, khiếu nại giữa Bên Mua với bất kỳ bên thứ ba nào khác liên quan đến việc thực hiện Hợp đồng này mà không phải do lỗi của Bên Bán.

The Seller is exempt from all responsibilities related to lawsuits or complaints between the

Buyer and any third party regarding the performance of this Contract unless caused by the Seller's fault.

Điều 11. Phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và việc sử dụng Căn hộ trong Nhà chung cư/ Article 11. Private ownership area, common ownership area, and use of the Apartment in the Apartment building

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 kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ này bao gồm diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn hộ đó (nếu có); có quyền sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong Nhà chung cư quy định tại khoản 3 Điều này.

The Buyer shall have exclusive ownership rights over the purchased Apartment's area as agreed in this Contract and exclusive use for technical equipment attached to this Apartment, including any balcony or loggia attached to the Apartment (if any); and the Buyer shall have ownership and usage rights over the Areas and Equipment under Common Ownership in the Apartment building as specified in Clause 3 of this Article.

2. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán bao gồm:

The areas and technical equipment under the exclusive ownership of the Seller include:

- a. Các Căn hộ mà Bên Bán chưa bán/không bán và các phần diện tích sau phù hợp với thiết kế đã được phê duyệt: tầng hầm (trừ phần diện tích được quy định tại Khoản 3, Điều 11 của Hợp đồng);

Apartments that the Seller has not sold/does not intend to sell and the following areas in accordance with the approved design: the basement (except for the area specified in Clause 3, Article 11 of the Contract);

- b. Các tầng thương mại – dịch vụ; khu vực đỗ xe của khu thương mại; khu vực kỹ thuật của khối khu thương mại và các trang thiết bị kỹ thuật gắn liền.

Commercial – service floors; parking areas of the commercial zone; technical areas of the commercial block and attached technical equipment.

3. Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong Nhà chung cư bao gồm:

The areas and equipment under the common ownership and common use of the owners in the Apartment building include:

- a. Đối với 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 thì thuộc quyền sở hữu chung, quyền sử dụng chung của các chủ sở hữu nhà chung cư;

Parking spaces for bicycles, two-wheeled motor vehicles, three-wheeled motor vehicles, and vehicles for the disabled for owners and users of the Apartment building are under the joint ownership and common use rights of the Apartment building owners;

- b. Phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại khoản 1, 2 Điều này; phần diện tích sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư;

The remaining area of the Apartment building, except for the area under private ownership as provided in Clauses 1 and 2 of this Article; and the community living area of the Apartment building;

- c. 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, gian lánh nạn, khu vực gom 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;

The space and structural system, as well as shared-use equipment in the Apartment building including frame, columns, load-bearing walls, outer walls, partitions between apartments, floors, roof, terrace, corridors, staircases, elevators, emergency exits, refuge areas, garbage collection areas, technical boxes and walls enclosing technical boxes (if any), systems for electricity, water supply, gas supply, communication, broadcasting, television, drainage, septic tanks, lightning rods, fire prevention and fighting systems, and other components not under the private ownership of the apartment building owners;

- d. 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;

The technical infrastructure system outside the apartment building but connected to it, except for infrastructure systems used for public purposes or required to be handed over to the State or to the Project Investor for management as specified in the approved project content;

- e. 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, hồ bơi và các công trình khác được xác định trong nội dung dự án đã được phê duyệt.

Public facilities within the Apartment building area but not constructed for business purposes or not required to be handed over to the State according to the approved project content, including shared yards, flower gardens, parks, swimming pools, and other structures specified in the approved project content.

4. Các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác (nếu có) trong Nhà chung cư (như văn phòng, siêu thị và dịch vụ khác, ...): Được quy định trong Phụ lục 3 đính kèm Hợp đồng này.

Areas under the private ownership of other owners (if any) in the Apartment building (such as offices, supermarkets, and other services, etc.): As specified in Appendix 3 attached to this Contract.

5. Hai bên nhất trí thỏa thuận mức Kinh phí quản lý như sau:

Both Parties agree on the Management expenses as follows:

- a) Tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp đồng này đến thời điểm Ban quản trị nhà chung cư được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành nhà ở với đơn vị quản lý vận hành, thì Kinh phí quản lý đối với căn hộ tiêu chuẩn là: 20.000 đồng/m²/tháng, đối với căn hộ Duplex/Penthouse/Garden là: 23.000 đồng/m²/tháng (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng (nếu có)). 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 này của 12 (mười hai) tháng đầu tiên cho Bên Bán vào thời điểm nhận bàn giao Căn hộ. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Kinh phí quản lý của

các kỳ tiếp theo trong vòng 5 ngày đầu tiên của mỗi Quý.

Các Bên thỏa thuận Bảng danh mục các công việc, dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư mà Bên Bán cung cấp cho Bên Mua trước khi thành lập Ban quản trị Nhà chung cư theo Phụ lục 5 Hợp đồng này.

From the time the Seller hands over the apartment to the Buyer as specified in Article 8 of this Contract to the establishment of the Management Board of the Apartment building and the signing with the Apartment building management and operation unit, the Management expenses for a standard apartment shall be 20,000 VND/m²/month; for Duplex/Penthouse/Garden apartments, it shall be 23,000 VND/m²/month (excluding value added tax, if any). This fee may be adjusted but must be reasonably calculated to match actual circumstances from time to time. The Buyer is responsible for paying this fee for the first 12 (twelve) months to the Seller at the time of the Apartment handover. The Buyer is responsible for paying the Management expenses for subsequent periods within the first 5 days of each Quarter.

The Parties agree on the List of management and operation services for the Apartment building to be provided by the Seller to the Buyer prior to the establishment of the Management Board of the Apartment building as per Appendix 5 of this Contract.

- b) Sau khi Ban quản trị Nhà chung cư 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 Nhà chung cư thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư.

After the Management Board of the Apartment building is established, the list of services, fees, and payment of Management expenses shall be decided by the Apartment Building Conference and agreed upon between the Management Board of the Apartment building and the Apartment building management and operation unit.

- c) Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có Nhà chung cư có quy định về giá quản lý vận hành Nhà chung cư thì mức kinh phí này được đóng theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

In the event that the Provincial or Municipal People's Committee where the Apartment building is located has regulations on the management and operation fee of the Apartment building, this fee shall be paid in accordance with State regulations, unless otherwise agreed by the Parties.

6. Các thỏa thuận khác:

Other agreements:

- a) Bên Mua đồng ý cho Bên Bán có quyền được gắn logo Dự án, logo và bảng tên của Chủ Đầu Tư tại các khu vực sử dụng chung của Tòa Nhà chung cư theo quy định tại Điều này.

The Buyer agrees that the Seller has the right to affix the Project logo, the Investor's logo and nameplates in the common areas of the Apartment building as regulated in this Article.

- b) Giá sử dụng các dịch vụ gia tăng (chỉ thu khi có nhu cầu sử dụng) theo quy định của đơn vị cung cấp dịch vụ.

Prices for additional services (charged only upon usage) are according to the service provider's regulations.

- c) Trong trường hợp Phí bảo trì thu được không đủ để thực hiện việc bảo trì phần sở hữu chung thì các chủ sở hữu riêng tại từng thời điểm có nghĩa vụ đóng thêm khi thực hiện bảo trì theo kế hoạch bảo trì đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua hoặc khi xuất hiện hạng

mục, trang thiết bị cần bảo trì đột xuất. Mức thu cụ thể sẽ được thông qua Hội nghị Nhà chung cư, nhằm đảm bảo nguyên tắc mức đóng góp này tương ứng với phần diện tích sở hữu riêng của từng chủ sở hữu trong Nhà chung cư.

In the event that the Maintenance fund collected is insufficient to carry out maintenance of the common property, individual owners are obligated to make additional payments from time to time according to the maintenance plan approved by the Apartment Building Conference or when unexpected maintenance of items or equipment is required. The specific contribution shall be approved by the Apartment Building Conference, ensuring that the contribution corresponds to the private ownership area of each owner in the Apartment building.

7. Thỏa thuận về việc quản lý, vận hành Dự án:

Agreement on the management and operation of the Project:

- a) Việc quản lý, vận hành các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Khu Căn hộ được thực hiện theo quy định của pháp luật, thỏa thuận của các bên theo quy định tại Hợp đồng này hoặc các thỏa thuận khác được ký kết giữa Các Bên.

The management and operation of areas and equipment under common ownership of the Apartment Area shall be carried out in accordance with the law and the agreements of the Parties as stated in this Contract or other agreements executed between the Parties.

- b) Việc quản lý, vận hành các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Khu văn phòng, dịch vụ, thương mại được thực hiện theo quy định tại Hợp đồng này hoặc các thỏa thuận khác được ký kết giữa Các Bên.

The management and operation of the areas and equipment under common ownership of the Office, Service, and Commercial Area shall be carried out in accordance with this Contract or other agreements executed between the Parties.

- c) Việc quản lý, vận hành Phần sở hữu chung của Nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành và quy định tại Hợp đồng này.

The management and operation of the Common ownership area of the Apartment building shall be done in accordance with applicable laws and the provisions of this Contract.

- d) Việc quản lý, vận hành các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Dự án được thực hiện theo quy định tại Hợp đồng này hoặc các thỏa thuận khác được ký kết giữa Các Bên.

The management and operation of the areas and equipment under common ownership of the Project shall be carried out in accordance with this Contract or other agreements executed between the Parties.

Điều 12. Trách nhiệm của hai Bên và việc xử lý vi phạm Hợp đồng/ *Article 12. Responsibilities of the Parties and handling of Contractual breaches*

1. Hai Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo quy định của Hợp đồng như sau:

Both Parties agree on the form and method of handling breaches when the Buyer fails to fulfill payment obligations as stipulated in the Contract, as follows:

- a) Nếu quá 10 ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán theo quy định của Hợp đồng mà Bên Mua vẫn chưa thanh toán đầy đủ các khoản tiền đến hạn, Bên Mua đồng ý thanh toán cho Bên Bán các khoản sau:

If more than 10 days have passed since the due date for payment under the Contract and

the Buyer still has not fully paid the due amounts, the Buyer agrees to pay the Seller the following amounts:

- (i) Tiền lãi suất chậm thanh toán được tính theo mức lãi suất là 0.054%/ngày trên tổng số tiền chậm thanh toán. Thời gian tính lãi suất chậm thanh toán được bắt đầu từ ngày quá hạn thanh toán đầu tiên cho đến ngày Bên Mua hoàn thành nghĩa vụ thanh toán thực tế cho Bên Bán.

Late payment interest is calculated at an interest rate of 0.054% per day on the total overdue amount. The late payment interest period starts from the first overdue date until the day the Buyer completes the actual payment obligation to the Seller.

- (ii) Ngoài việc thanh toán khoản tiền lãi suất chậm thanh toán nêu tại Mục (i) Điểm a Khoản 1 Điều này, Bên Mua đồng ý chịu phạt vi phạm Hợp đồng với mức phạt được tính theo công thức sau: $0.054\% \times \text{số tiền chậm thanh toán} \times \text{số ngày chậm thanh toán}$ (tính từ ngày thứ 11 kể từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày Bên Mua thanh toán thực tế cho Bên Bán). Khoản phạt vi phạm Hợp đồng này không giới hạn thời gian vi phạm cho đến khi Bên Mua hoàn thành nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán hoặc đến khi Các Bên thanh lý Hợp đồng.

In addition to paying the late payment interest mentioned in Item (i), Point a, Clause 1 of this Article, the Buyer agrees to pay a contractual penalty calculated as follows: $0.054\% \times \text{overdue amount} \times \text{days of delay}$ (counting from the 11th day after the payment due date until the actual payment date to the Seller). This penalty is not time-limited and will continue until the Buyer completes the payment obligation to the Seller or until the Contract is liquidated.

- b) Nếu tổng thời gian Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán (Thời gian chậm thanh toán cộng dồn của tất cả các đợt phải thanh toán đã đến hạn) vượt quá 60 ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng. 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 ngày.

If the total period during which the Buyer violates the payment obligation (the cumulative overdue period of all due installments) exceeds 60 days, the Seller has the right to unilaterally terminate the Contract. In this case, the Seller is entitled to sell the apartment to another customer without the Buyer's consent but must notify the Buyer in writing at least 30 days in advance.

- c) Sau khi Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo quy định nêu tại Điểm b Khoản 1 Điều 12 Hợp đồng này, Bên Bán gửi thông báo yêu cầu Bên Mua khắc phục các vi phạm nêu trên. Nếu Bên Mua không khắc phục vi phạm nghĩa vụ thanh toán đúng thời hạn yêu cầu trong thông báo phát hành bởi Bên Bán, Bên Mua đồng ý rằng Hợp đồng chấm dứt do lỗi vi phạm của Bên Mua không phụ thuộc vào việc có nhận được thông báo đơn phương chấm dứt Hợp đồng này từ Bên Bán. Trong trường hợp này, Bên Bán được quyền bán, cho người khác thuê Căn hộ hoặc thực hiện hình thức định đoạt khác đối với Căn Hộ theo ý chí của Bên Bán. Hai Bên đồng ý rằng, ngay thời điểm Hợp đồng chấm dứt, Bên Mua phải thanh toán các khoản lãi suất chậm thanh toán và phạt vi phạm theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 12, Bên Mua còn phải chịu phạt vi phạm Hợp đồng với mức phạt 30% tổng Giá bán Căn hộ.

Trong vòng 15 ngày kể từ ngày Bên Bán ký hợp đồng bán Căn hộ với bên mua mới, Bên Bán có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi suất) sau khi khấu trừ các khoản Bên Mua phải trả cho Bên Bán quy định tại Hợp đồng này, bao gồm

nhưng không giới hạn các khoản lãi chậm thanh toán, phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại (nếu có).

After the Buyer breaches the payment obligations as stipulated at Point b, Clause 1, Article 12 of this Contract, the Seller sends a notice requesting the Buyer to remedy such violations. If the Buyer fails to remedy the payment breach within the time required in the notice issued by the Seller, the Buyer agrees that the Contract is terminated due to the Buyer's breach regardless of whether the Buyer receives the Seller's unilateral termination notice. In this case, the Seller has the right to sell, lease, or otherwise dispose of the Apartment at its sole discretion. Both Parties agree that, upon Contract termination, the Buyer must pay late payment interest and penalties stipulated at Point a, Clause 1, Article 12, and must also pay a contractual penalty of 30% of the total Apartment Sale Price.

Within 15 days from the date the Seller signs an apartment sale contract with a new buyer, the Seller must refund the amount the Buyer has paid (without interest) after deducting the amounts the Buyer must pay to the Seller under this Contract, including but not limited to late payment interest, penalties, and compensation for damage (if any).

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

Both Parties agree on the forms and methods of handling breaches when the Seller is late in handing over the Apartment to the Buyer as follows:

- a) Nếu Bên Mua đã thanh toán đầy đủ và đúng hạn các nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và đã khắc phục trước các vi phạm về nghĩa vụ thanh toán nêu trên (nếu có), nhưng đến hết 180 ngày sau Ngày đến hạn bàn giao căn hộ cho Bên Mua quy định tại khoản 2 điều 8 tại Hợp đồng mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn hộ cho Bên Mua, thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua các khoản sau:

If the Buyer has fully and timely fulfilled the payment obligations as agreed in this Contract, and has remedied prior payment breaches (if any), but by the end of 180 days after the Due date of Apartment handover specified in Clause 2, Article 8 of the Contract, the Seller still has not handed over the Apartment to the Buyer, then the Seller must pay the following amounts to the Buyer:

- (i) Tiền lãi chậm bàn giao được tính theo mức lãi suất là 0.054%/ngày trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (không bao gồm các khoản tiền phạt, lãi chậm trả và bồi thường thiệt hại). Thời gian tính lãi suất chậm bàn giao bắt đầu từ ngày quá hạn đầu tiên của Ngày đến hạn bàn giao căn hộ cho đến ngày Bên Bán hoàn thành nghĩa vụ bàn giao Căn hộ thực tế cho Bên Mua; và

Late handover interest is calculated at an interest rate of 0.054% per day on the total amount the Buyer has paid to the Seller (excluding penalties, late payment interest, and compensation for damage). The late handover interest period starts from the first overdue date of the Due date of Apartment handover until the day the Seller actually fulfills the Apartment handover obligation to the Buyer; and

- (ii) Khoản tiền phạt vi phạm được tính theo công thức sau: 0.054%/ngày x tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (không bao gồm các khoản tiền phạt, lãi chậm trả và bồi thường thiệt hại) x số ngày chậm bàn giao Căn hộ (tính từ ngày thứ 181 sau Ngày đến hạn bàn giao căn hộ đến ngày Bên Bán bàn giao Căn hộ thực tế cho Bên Mua).

The penalty amount is calculated as follows: 0.054% per day x total amount the Buyer has paid to the Seller (excluding penalties, late payment interest, and compensation for

damage) x days of late handover of the Apartment (from the 181st day after the Due date of Apartment handover to the date the Seller actually hands over the Apartment to the Buyer).

- b) Nếu Bên Bán chậm bàn giao vượt quá 181 ngày sau thời hạn quy định tại điểm a khoản 2 điều 12 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:

If the Seller delays handover for more than 181 days beyond the period stipulated at Point a, Clause 2, Article 12, the Buyer has the right to either continue the Contract with a supplementary agreement on a new handover date or to unilaterally terminate the Contract:

- (i) Trường hợp Bên Mua tiếp tục thực hiện Hợp đồng thì Bên Bán phải chịu lãi suất chậm bàn giao và phạt vi phạm như quy định tại điểm a Khoản 2 Điều 12 của Hợp đồng.

Các Bên thống nhất rằng, trong vòng 15 ngày trước ngày kết thúc thời hạn quy định tại điểm a khoản 2 điều 12 của Hợp đồng, Bên Bán sẽ gửi cho Bên Mua đề xuất về thời hạn bàn giao dự kiến mới. Trường hợp Bên Mua không gửi thông báo chấm dứt Hợp đồng trong vòng 15 ngày kể từ ngày phát sinh quyền chấm dứt Hợp đồng như nêu tại mục (b) Khoản 2 Điều này, được hiểu là Bên Mua đã đồng ý: (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, và (iii) sẽ nhận bàn giao Căn hộ khi Bên Bán gửi Thông Báo Bàn Giao theo thời hạn bàn giao mới và Căn hộ đã đáp ứng đủ các điều kiện bàn giao theo quy định của Hợp đồng.

If the Buyer continues to perform the Contract, the Seller must pay late handover interest and penalties as stipulated at Point a, Clause 2, Article 12 of the Contract.

The Parties agree that within 15 days before the end of the period stipulated at Point a, Clause 2, Article 12 of the Contract, the Seller will send the Buyer a proposal on the new expected handover date. If the Buyer does not send a contract termination notice within 15 days from the date of arising of the right to terminate the Contract as stated in Item (b), Clause 2 of this Article, it shall be understood that the Buyer has agreed to (i) continue performance of the Contract, (ii) the new handover date for the Apartment as stated in the Seller's proposal, and (iii) accept the Apartment handover when the Seller issues the Handover Notice in accordance with the new handover date and the Apartment fulfills all handover conditions as stipulated in the Contract.

- (ii) Trường hợp Bên Mua phát hành văn bản chính thức chấm dứt Hợp đồng thì Hợp đồng được chấm dứt theo quy định tại Điều này, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (khoản thanh toán này không tính lãi và không bao gồm các khoản tiền phạt, lãi chậm trả, bồi thường thiệt hại mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp đồng này) và chịu phạt vi phạm với mức phạt 30% tổng Giá bán Căn hộ. Khoản hoàn trả này được hoàn trả trong vòng 60 ngày kể từ ngày Bên Bán nhận được thông báo chấm dứt Hợp đồng từ Bên Mua.

If the Buyer issues an official notice of Contract termination, the Contract shall be terminated as provided in this Clause, and the Seller must refund all amounts the Buyer has paid (this refund is without interest and excludes penalties, late payment interest, and damage compensation paid by the Buyer to the Seller under this Contract) and pay a penalty of 30% of the total Apartment Sale Price. This refund shall be made within 60 days from the date the Seller receives the notice for Contract termination from the Buyer.

3. Trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng sau khi đã nhận bàn giao Căn hộ mà không phải lỗi của Bên Bán thì Bên Mua bị xem là chấm dứt Hợp đồng trái quy định. Trong trường hợp này, Bên Mua có nghĩa vụ bàn giao lại Căn hộ cho Bên Bán trong vòng 03 (ba) ngày kể từ ngày có thông báo yêu cầu của Bên Bán. Đồng thời, Bên Mua đồng ý rằng Bên Bán được quyền bán Căn hộ cho Khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua và Bên Bán sẽ thông báo trước cho Bên Mua trong thời hạn 03 (ba) ngày kể từ ngày nhận lại Căn hộ từ Bên Mua. Trong vòng 15 ngày kể từ ngày Bên Bán ký hợp đồng bán Căn hộ với bên mua mới, Bên Bán có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi suất, không bao gồm các khoản tiền phạt, lãi chậm trả và bồi thường thiệt hại) sau khi khấu trừ: các khoản Bên Mua phải trả cho Bên Bán quy định tại Hợp đồng này và khoản khấu hao theo thời gian Bên Mua nhận bàn giao Căn hộ.

In the event that the Buyer unilaterally terminates the Contract after having received the Apartment not due to the Seller's fault, the Buyer shall be deemed to have improperly terminated the Contract.

In this case, the Buyer is obligated to return the Apartment to the Seller within 03 (three) days from the date of the Seller's request for return. At the same time, the Buyer agrees that the Seller has the right to sell the Apartment to other customers without the Buyer's consent and the Seller shall give written notice to the Buyer within 03 (three) days from the date of repossession from the Buyer. Within 15 days from the date the Seller signs an apartment sale contract with a new buyer, the Seller is obligated to refund the amount the Buyer has paid (without interest, excluding penalties, late payment interest, and damage compensation) after deducting the amounts payable by the Buyer to the Seller under this Contract and an accrual for depreciation based on the time the Buyer had possession of the Apartment.

4. Trong trường hợp Bên Bán phát sinh quyền thu hồi Căn hộ theo các quy định tại Điều 12 này, để thu hồi Căn hộ, Bên Bán sẽ gửi một thông báo bằng văn bản cho Bên Mua yêu cầu hoàn trả lại Căn hộ cho Bên Bán theo thời hạn được đề cập tại thông báo (tối thiểu 03 (ba) ngày kể từ ngày có thông báo yêu cầu của Bên Bán). Bất kỳ sự chậm trễ hoặc không thực hiện nào đối với việc hoàn trả Căn hộ của Bên Mua cho Bên Bán theo yêu cầu của Bên Bán sẽ trao quyền cho Bên Bán thực hiện các hành động được phép theo quy định của pháp luật có liên quan và Hợp đồng này để thu hồi Căn hộ từ Bên Mua, bao gồm các biện pháp sau:

In the event that the Seller becomes entitled to repossess the Apartment as per the provisions of Article 12 herein, to repossess the Apartment, the Seller shall send a written notice to the Buyer requesting the return of the Apartment to the Seller within the period specified in the notice (at least 03 (three) days from the date of the Seller's request). Any delay or failure by the Buyer to return the Apartment to the Seller as requested shall entitle the Seller to take actions permitted by relevant laws and this Contract to repossess the Apartment from the Buyer, including the following measures:

- a) Thay đổi chìa khóa ra/vào hoặc thẻ từ để ra vào Căn Hộ; và/hoặc
Changing the entrance/exit keys or access cards to the Apartment; and/or
- b) Di dời và vận chuyển tất cả các trang thiết bị, đồ đạc và nội thất ra khỏi Căn Hộ và khôi phục Căn Hộ về tình trạng ban đầu khi chưa được bàn giao cho Bên Mua; và/hoặc
Removing and transporting all equipment, furnishings, and furniture out of the Apartment and restoring the Apartment to its original state prior to the handover to the Buyer; and/or

- c) Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán các khoản sau:

Tiền lãi chậm bàn giao được tính theo mức lãi suất là 0.054%/ngày trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (không bao gồm các khoản tiền phạt, lãi chậm trả và bồi thường thiệt hại) cho mỗi ngày Bên Mua chậm hoàn trả lại Căn hộ cho Bên Bán trên thực tế; và

Khoản tiền phạt vi phạm được tính theo công thức sau: $0.054\% \times$ tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (không bao gồm các khoản tiền phạt, lãi chậm trả và bồi thường thiệt hại) \times số ngày chậm bàn giao lại Căn hộ (tính từ ngày thứ ba mươi một kể từ ngày nhận thông báo).

The Buyer must pay the Seller the following amounts:

Late return interest is calculated at an interest rate of 0.054% per day on the total amount the Buyer has paid to the Seller (excluding penalties, late payment interest, and damage compensation) for each day the Buyer is late in actually returning the Apartment to the Seller; and

The penalty amount is calculated as follows: $0.054\% \times$ total amount the Buyer has paid to the Seller (excluding penalties, late payment interest, and damage compensation) \times days of delay in returning the Apartment (from the thirty-first day after receiving the notice).

- d) Các biện pháp khác phù hợp với quy định của pháp luật.

Để tránh nhầm lẫn, việc Bên Bán thu hồi Căn hộ trong trường hợp Bên Mua không hợp tác sẽ được Bên Bán thực hiện dưới sự chứng kiến của bất kỳ đơn vị thừa phát lại nào được cấp phép hoạt động tại nơi có Nhà chung cư cho dù có mặt của Bên Mua hay không. Bên Bán sẽ gửi cho Bên Mua một bản sao của vi bằng được phát hành bởi đơn vị thừa phát lại về việc cưỡng chế thu hồi Căn hộ.

Bất kỳ chi phí và phí tổn thực tế nào liên quan đến việc thu hồi Căn Hộ, bao gồm các chi phí chi trả cho đơn vị thừa phát lại, chi phí di dời và vận chuyển tất cả các trang thiết bị, đồ đạc và nội thất ra khỏi Căn Hộ, và/hoặc chi phí thuê kho bãi để chứa các trang thiết bị, đồ đạc và nội thất này, sẽ do Bên Mua chịu.

Bên Mua sẽ có trách nhiệm thu dọn tất cả các trang thiết bị, đồ đạc và nội thất được di dời khỏi Căn Hộ trong vòng mười lăm (15) ngày kể từ ngày của vi bằng thừa phát lại nói trên và đồng ý rằng nếu Bên Mua không thực hiện nghĩa vụ này thì ngay khi thời hạn để thực hiện nghĩa vụ này chấm dứt, Bên Bán được toàn quyền xử lý đối với tất cả các trang thiết bị, đồ đạc và nội thất này.

Other measures in accordance with the law.

For the avoidance of doubt, the Seller's repossession of the Apartment in case the Buyer does not cooperate shall be carried out in the presence of any competent bailiff licensed at the Apartment building's location, regardless of the Buyer's presence. The Seller will provide the Buyer with a copy of the bailiff's written minutes regarding the forced repossession of the Apartment.

Any actual costs and expenses related to the repossession of the Apartment, including costs paid to the bailiff, costs of removing and transporting all equipment, furnishings, and furniture out of the Apartment, and/or storage costs for these items, shall be borne by the Buyer.

The Buyer shall be responsible for collecting all equipment, furnishings, and furniture removed from the Apartment within fifteen (15) days from the date of the above-mentioned bailiff's minutes and agrees that if the Buyer fails to perform this obligation, upon the expiry of this period, the Seller is entitled to freely dispose of all such equipment,

furnishings, and furniture.

5. Trong trường hợp Bên vi phạm phát sinh nghĩa vụ phải thanh toán các khoản phạt, bồi thường thiệt hại theo quy định của Hợp đồng cho Bên bị vi phạm, Bên bị vi phạm có quyền bù trừ các khoản này vào bất kỳ khoản phải thanh toán nào cho Bên vi phạm (nếu có), nếu vẫn chưa bù trừ đủ thì Bên vi phạm phải thanh toán số tiền còn lại cho Bên bị vi phạm trong vòng 60 ngày kể từ ngày phát sinh nghĩa vụ thanh toán phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại.

In the event that the breaching Party incurs an obligation to pay penalties or compensation as stipulated in the Contract to the non-breaching Party, the non-breaching Party may offset these amounts against any payments due to the breaching Party (if any); if the set-off is not sufficient, the breaching Party must pay the remaining amount to the non-breaching Party within 60 days from the date the penalty or compensation payment obligation arises.

Điều 13. Cam kết của Các Bên/ Article 13. Commitments of the Parties

1. Bên Bán cam kết:

The Seller commits that:

- a) Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm bán theo quy định của pháp luật;

The Apartment referred to in Article 2 of this Contract is not already sold to another person and is not subject to any legal sales prohibition;

- 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 thuận trong Hợp đồng này;

The Apartment stated in Article 2 of this Contract has been constructed in compliance with the planning, design, and approved drawings provided to the Buyer, ensuring quality and the correct building materials as agreed in this Contract;

2. Bên Mua cam kết:

The Buyer commits that:

- a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn hộ mua;

They have thoroughly researched and reviewed information about the Apartment to be purchased;

- b) Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Căn hộ, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;

The Seller has provided the Buyer with copies of all necessary documents, papers, and information relating to the Apartment; the Buyer has carefully read and understood the provisions of this Contract and its attached appendices. The Buyer has investigated all matters considered necessary to verify the accuracy of such documents, papers, and information;

- c) Số tiền mua Căn hộ theo Hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không phải 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;

The payment for the Apartment under this Contract is lawful and not subject to any third-

Party dispute. The Seller shall not be responsible for any dispute regarding the payment made by the Buyer to the Seller under this Contract. In the event of a dispute over this Apartment payment, this Contract shall remain valid between both Parties;

- 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.

The Buyer shall provide the necessary documents upon the Seller's request in accordance with the law to carry out the procedures to obtain the Certificate for the Buyer.

3. Việc ký kết Hợp đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
The signing of this Contract by the Parties is entirely voluntary, without coercion or deception.

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 hiện hành 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.

In the event that one or more articles, clauses, or points in this Contract are declared invalid, legally unenforceable, or impossible to execute under current laws by a competent state authority, the other articles, clauses, and points of this Contract shall remain in effect and binding on both parties. Both Parties shall agree to amend the articles, clauses, or points that are declared invalid, unenforceable, or impossible to execute according to the law and in accordance with the Parties' intentions.

5. Hai bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp đồng này.

Both Parties commit to properly fulfill the agreements stipulated in this Contract.

Điều 14. Sự kiện bất khả kháng/ Article 14. Force Majeure Event

1. Các bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng:

The Parties agree that any of the following cases shall be considered as force majeure events:

- a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
War, natural disasters, or changes in State legal policies;
- 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;
Implementation of decisions of competent State authorities or other cases as stipulated by law;
- c) Do sự chậm trễ giải quyết, phê duyệt của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với các thủ tục liên quan trong việc thực hiện các nội dung của Hợp đồng mà không phải do lỗi của Bên Bán. Biểu tình, bạo loạn, đình công, dịch bệnh.

Delays in resolution or approval by competent state authorities regarding procedures related to the performance of the Contract not caused by the Seller's fault. Protests, riots, strikes, epidemics.

2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.

Any cases of mere financial difficulty will not be considered force majeure events.

3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông

báo trực tiếp cho bên còn lại biết trong thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp 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 trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp đồng này.

When any of the force majeure events agreed upon in Clause 1 of this Article occurs, the Party affected by the force majeure event must notify the other Party in writing or directly within 07 (seven) days from the date of occurrence of the force majeure event (if there are documents proving the reason for the force majeure, the affected Party must provide such documents). The inability of the Party affected by the force majeure event to perform its obligations shall not be considered a breach of obligations under the Contract and shall not be a basis for the other Party to terminate this Contract.

4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng của các bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại điểm d khoản 1 Điều 15 của Hợp đồng này.

The performance of obligations under the Contract by the Parties shall be suspended during the occurrence of the force majeure event. The Parties shall continue to perform their obligations after the force majeure event ends, except as provided in point d, clause 1, Article 15 of this Contract.

Điều 15. Chấm dứt Hợp đồng/ Article 15. Termination of the Contract

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

This Contract shall be terminated upon the occurrence of any of the following events:

- a) Các Bên đồng ý chấm dứt Hợp đồng 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;

The Parties agree in writing to terminate the Contract. In this case, the Parties shall prepare a written agreement specifying the conditions and time limit for termination of the Contract;

- b) Bên Mua chậm thanh toán tiền mua Căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng này;

The Buyer is late in payment for the Apartment as agreed in clause 1, Article 12 of this Contract;

- c) Bên Bán chậm bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 2 Điều 12 của Hợp đồng này;

The Seller is late in handing over the Apartment as agreed in clause 2, Article 12 of this Contract;

- d) 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 90 ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và Các 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.

In the event that the Party affected by the force majeure event is unable to remedy the situation to continue fulfilling its obligations within 90 days from the date of the force majeure event and the Parties have not reached another agreement, either Party shall have the right to unilaterally terminate this Contract and such termination shall not be considered a breach of the Contract.

2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều này như sau:

The handling of the consequences arising from the termination of the contract under clause 1 of this Article is as follows:

- a) Trường hợp chấm dứt theo Điểm a Khoản 1 Điều này: hậu quả của việc chấm dứt sẽ do Các Bên thỏa thuận;

In the case of termination under Point a, Clause 1 of this Article: the consequences of the termination shall be as agreed by the Parties;

- b) Trường hợp chấm dứt theo Điểm b Khoản 1 Điều này: hậu quả của việc chấm dứt sẽ xử lý theo quy định tại khoản 1 Điều 12 Hợp đồng này;

In the case of termination under Point b, Clause 1 of this Article: the consequences of the termination shall be handled in accordance with clause 1, Article 12 of this Contract;

- c) Trường hợp chấm dứt theo Điểm c Khoản 1 Điều này: hậu quả của việc chấm dứt sẽ xử lý theo quy định tại khoản 2 Điều 12 Hợp đồng này.

In the case of termination under Point c, Clause 1 of this Article: the consequences of the termination shall be handled in accordance with clause 2, Article 12 of this Contract.

- d) Trường hợp chấm dứt theo Điểm d Khoản 1 Điều này: hậu quả của việc chấm dứt sẽ do Các Bên thỏa thuận.

In the case of termination under Point d, Clause 1 of this Article: the consequences of the termination shall be as agreed by the Parties.

Điều 16. Thông báo/ Article 16. Notification

1. Địa chỉ để Các Bên nhận thông báo của Bên kia:

Addresses for receiving notification from the other Party:

- a) Bên Bán: Trung tâm Dịch vụ Khách hàng The Privé - Địa chỉ: A12, Đường Vũ Tông Phan (vòng xoay), Phường Bình Trưng, TP. HCM.

Seller: The Privé Customer Service Center - Address: A12, Vu Tong Phan Street (roundabout), Binh Trung Ward, Ho Chi Minh City.

- b) Bên Mua: Quy định tại Khoản b phần thông tin Bên Mua Nhà ở (Phần đầu Hợp Đồng này)
Buyer: As stipulated in point b of the Buyer's Information section (at the beginning of this Contract)

2. Hình thức thông báo giữa Các Bên:

Forms of notification between the Parties:

- a) Các hình thức để Bên Bán thực hiện gửi thông báo cho Bên Mua gồm:

The Seller may send notices to the Buyer through the following forms:

- (i) Email: hình thức này chỉ được sử dụng khi Bên Mua đồng ý cung cấp thông tin email tại phần đầu của Hợp đồng.

- Liên quan đến vấn đề thanh toán, các nghĩa vụ tài chính theo quy định tại Hợp đồng này: gửi từ email payment@bluemarq.com của Bên Bán đến địa chỉ email của Bên Mua quy định tại Phần đầu của Hợp đồng;

- Liên quan đến các thông báo khác: gửi từ email cs@bluemarq.com của Bên Bán đến địa chỉ email của Bên Mua quy định tại Phần đầu của Hợp đồng.

Email: this form may only be used if the Buyer agrees to provide email information at the beginning of the Contract.

- *Regarding payment matters, financial obligations as stipulated in this Contract: sent from the Seller's email payment@bluemarq.com to the Buyer's email address specified at the beginning of the Contract;*

- *Regarding other notifications: sent from the Seller's email cs@bluemarq.com to the Buyer's email address specified at the beginning of the Contract.*

- (ii) SMS: gửi từ brandname “BLUEMARQ” đến số điện thoại của Bên Mua quy định tại Phần đầu của Hợp đồng;

SMS: sent from the brand name “BLUEMARQ” to the Buyer's phone number specified at the beginning of the Contract;

- (iii) Gửi thư qua đường bưu điện, hoặc giao trực tiếp văn bản đến địa chỉ liên hệ của Bên Mua quy định tại Phần đầu của Hợp đồng;

Postal mail or direct delivery of documents to the Buyer's contact address specified at the beginning of the Contract;

Bên Mua đồng ý rằng nghĩa vụ thông báo của Bên Bán được xem là hoàn thành khi Bên Bán thực hiện một trong các hình thức gửi thông báo nêu trên và các hình thức này có giá

trị như gửi bằng văn bản.

The Buyer agrees that the Seller's notification obligation is considered fulfilled when the Seller carries out any of the above notification forms, and these forms are as valid as written notification.

- b) Các bên thống nhất, Bên Mua thực hiện gửi thông báo cho Bên Bán theo đúng thông tin và hình thức thông báo như sau:

The Parties agree that the Buyer shall send notifications to the Seller in accordance with the information and notification forms as follows:

- (i) Liên quan đến vấn đề thanh toán, các nghĩa vụ tài chính theo quy định tại Hợp đồng này: Gửi email từ địa chỉ email của Bên Mua quy định tại Phần đầu của Hợp đồng đến địa chỉ: payment@bluemarq.com, cs@bluemarq.com, hình thức thông báo bằng email chỉ được thực hiện khi Bên Mua đồng ý cung cấp thông tin email tại phần đầu của Hợp đồng.

Regarding payment matters, financial obligations as stipulated in this Contract: Send an email from the Buyer's email address specified at the beginning of the Contract to the address: payment@bluemarq.com, cs@bluemarq.com. Email notification is only applicable when the Buyer agrees to provide email information at the beginning of the Contract.

- (ii) Liên quan đến các thông báo khác: Gửi email từ địa chỉ email của Bên Mua quy định tại Phần đầu của Hợp đồng đến địa chỉ: cs@bluemarq.com, hình thức thông báo bằng email chỉ được thực hiện khi Bên Mua đồng ý cung cấp thông tin email tại phần đầu của Hợp đồng.

Regarding other notifications: Send an email from the Buyer's email address specified at the beginning of the Contract to the address: cs@bluemarq.com. Email notification is only applicable when the Buyer agrees to provide email information at the beginning of the Contract.

- c) Bất kỳ việc trao đổi/họp trực tiếp nào giữa Bên Mua và Bên Bán phải được thực hiện theo lịch đặt trước và Bên Bán chỉ có nghĩa vụ làm việc trực tiếp với Bên Mua khi Bên Mua đã nhận được xác nhận lịch đặt trước từ Bên Bán. Tuy nhiên, Bên Bán có trách nhiệm tiếp nhận và giải quyết mọi yêu cầu, khiếu nại của Bên Mua theo đúng quy định pháp luật.

Any direct exchanges/meetings between the Buyer and the Seller must be scheduled in advance, and the Seller is only obligated to work directly with the Buyer when the Buyer has received confirmation of the appointment from the Seller. However, the Seller is responsible for receiving and resolving all requests and complaints of the Buyer in accordance with the law.

3. Bên nhận thông báo:

Notification recipient:

- a) Bên Bán:

Trung tâm Dịch vụ Khách hàng The Privé

Địa chỉ: A12, Đường Vũ Tông Phan (vòng xoay), Phường Bình Trưng, TP. HCM.

Seller:

The Privé Customer Service Center

Address: A12, Vu Tong Phan Street (roundabout), Binh Trung Ward, Ho Chi Minh City.

- b) Bên Mua (nếu Bên Mua có nhiều người thì Bên Mua thỏa thuận cử 01 người đại diện để nhận thông báo).

Buyer (if there is more than one Buyer, the Buyers shall agree to appoint one representative to receive notifications).

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

Any notifications, requests, information, complaints arising in connection with this Contract must be made in writing. The Parties agree that notifications, requests, and complaints are deemed to have been received if sent to the correct address, correct recipient name, and in the correct form as agreed in clauses 1, 2, and 3 of this Article and within the following timeframes:

- a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
On the date of delivery in case of hand delivery and with the recipient's signature;
- b) 5 ngày kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;
5 days from the postmark date in case of notification sent by express mail;
- c) Vào ngày hệ thống SMS có tín hiệu/thông báo xác nhận đã gửi SMS thành công đến số điện thoại của Bên Mua theo Hợp đồng này;
On the date the SMS system confirms successful delivery of the SMS to the Buyer's phone number under this Contract;
- d) Vào ngày hệ thống thư điện tử (email) có xác nhận đã gửi email đến địa chỉ của Bên còn lại theo Hợp đồng này, hình thức thông báo bằng email chỉ được thực hiện khi Bên Mua đồng ý cung cấp thông tin email.
On the date the email system confirms that the email has been sent to the other Party's address under this Contract, provided that email notification is only applicable when the Buyer agrees to provide email information.

5. Các bên phải thông báo bằng văn bản/thư điện tử (email) có đính kèm văn bản đã ký cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về thông tin mà bên có thay đổi không thông báo lại cho bên kia biết thì bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

The Parties must notify each other in writing/by email (with signed documents attached) if there is a request to change the address, form, or recipient name for notifications; if there has been a change in information and the changing Party does not notify the other Party, the sending Party shall not be responsible for the changing Party's failure to receive notification documents.

Điều 17. Các thỏa thuận khác/ Article 17. Other agreements

1. Trường hợp có sai sót trong việc nhập thông tin, số liệu hoặc sai sót do tính toán trong quá trình làm Hợp đồng, mà Bên Bán hoặc Bên Mua chứng minh được thông tin, số liệu đó là sai theo các điều khoản điều kiện của Hợp đồng, các phụ lục và/hoặc các văn bản, thỏa thuận liên quan mà các bên đã ký kết, thống nhất trên thực tế thì Bên kia phải chấp nhận các số liệu, thông tin điều chỉnh.

In case of any error in entering information or data, or error in calculation during the process of making the Contract, which the Seller or the Buyer can prove to be incorrect according to the terms and conditions of the Contract, its appendices and/or related documents or agreements that the Parties have signed and agreed upon in practice, the other Party must accept the adjusted data or information.

2. Bên Bán có thể tiến hành việc điều chỉnh, thay đổi nhỏ trong thiết kế, nội thất của Căn hộ với điều kiện là các điều chỉnh, thay đổi đó không làm ảnh hưởng đến công năng sử dụng, kết cấu của các hạng mục chính và việc điều chỉnh, thay đổi này là nhằm mục đích hoàn thiện Căn hộ theo hướng tốt hơn.

The Seller may make minor adjustments or changes in the design or interior of the Apartment provided that such adjustments or changes do not affect the functionality or structure of the main components and are intended to improve the Apartment.

3. Trường hợp Bên Mua đồng ý và xác nhận cho Bên Bán, Bên Bán có quyền chuyển giao quyền thu nợ của Bên Bán theo Hợp đồng này cho bất kỳ một bên nào khác bằng các hình thức hợp pháp theo quy định của pháp luật;

In cases where the Buyer agrees and confirms to the Seller, the Seller shall have the right to assign its debt collection right under this Contract to any other party by lawful means as prescribed by law;

4. Việc ký kết Hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.

The signing of this Contract is entirely voluntary, without coercion or deception.

5. Bên Mua, thông qua việc ký kết Hợp đồng này, xác nhận rằng Bên Mua đã đọc, hiểu rõ và chấp nhận toàn bộ các điều khoản và điều kiện của Bản nội quy Nhà chung cư. Nội quy Nhà chung cư có thể được sửa đổi, bổ sung vào bất kỳ thời điểm nào bởi Hội nghị Nhà chung cư.

By signing this Contract, the Buyer confirms that the Buyer has read, fully understood, and accepted all terms and conditions of the Apartment building regulations. Apartment building regulations may be amended or supplemented at any time by the Apartment Building Conference.

6. Mặc dù Hợp đồng này có thể ghi nhận gồm hai người hoặc nhiều người cùng đứng tên Bên Mua nhưng Bên Bán xem đây là quyền và nghĩa vụ chung hợp nhất không phân chia của Bên Mua. Tất cả mọi người đều có nghĩa vụ thực hiện những cam kết, thỏa thuận trong Hợp đồng này. Khi có một hoặc một số trong những người đứng tên trên Hợp đồng không hoặc không thể thực hiện nghĩa vụ thì những người còn lại có trách nhiệm thực hiện toàn bộ nghĩa vụ trong Hợp đồng kể cả khi chỉ còn một người duy nhất. Trong trường hợp Bên Mua gồm nhiều hơn một người, (i) tất cả các dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp đồng này là các dẫn chiếu đến mỗi người trong Bên Mua, (ii) và tất cả các nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên Mua theo Hợp đồng này là các nghĩa vụ và trách nhiệm riêng rẽ và liên đới, và (iii) Bên Bán không có nghĩa vụ xác định các nghĩa vụ cá nhân của Bên Mua hoặc mỗi người trong Bên Mua đối với Bên Bán, nhưng Bên Bán có quyền yêu cầu mỗi người của Bên Mua thực hiện các nghĩa vụ của họ theo Hợp đồng này một cách liên đới và/hoặc riêng rẽ. Để thuận tiện, (i) tất cả những người thuộc Bên Mua ủy quyền cho 01 (một) người thuộc Bên Mua có tên tại Phần đầu Hợp đồng, làm người đại diện của Bên Mua để liên lạc với Bên Bán đối với hoặc liên quan đến Căn hộ ("**Người Đại Diện**") và (ii) tất cả các hành động do Người Đại Diện thực hiện ràng buộc tất cả những người của Bên Mua và (iii) Bên Bán không buộc phải có bất kỳ sự đồng ý chung hoặc riêng nào của từng người trong số những người thuộc Bên Mua. Tuy nhiên, cho dù có sự ủy quyền nêu trên, bất kỳ tài liệu cần phải có chữ ký của Bên Mua thì từng người thuộc Bên Mua đều phải ký tên trên các tài liệu đó.

*Although this Contract may record two or more persons as the Buyers, the Seller considers this as the combined, undivided joint rights and obligations of the Buyers. All persons are obligated to fulfill the commitments and agreements in this Contract. If one or several persons named in the Contract do not or cannot perform their obligations, the remaining persons are responsible for fulfilling all obligations under the Contract, even if only one person remains. In the case where the Buyer consists of more than one person, (i) all references to the Buyer in this Contract refer to each individual among the Buyers, (ii) and all obligations and liabilities of the Buyer under this Contract are both several and joint, and (iii) the Seller has no obligation to determine the individual obligations of the Buyer or of each person among the Buyers to the Seller, but the Seller has the right to require each person among the Buyers to jointly and/or severally perform their obligations under this Contract. For convenience, (i) all persons of the Buyer authorize one (1) person of the Buyer named at the beginning of the Contract as the Buyer's Representative for contact with the Seller about information regarding or related to the Apartment ("**Representative**") and (ii) all actions performed by the Representative bind all persons of the Buyer, and (iii) the Seller is not required to obtain any joint or separate consent from each individual among the Buyers. However, notwithstanding the above authorization, any document requiring the Buyer's signature must be signed by each person among the Buyers.*

7. Tất cả các quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ của Các Bên trong Hợp đồng này là quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ ràng buộc đối với bên kế nhiệm

và bên nhận chuyển nhượng được phép tương ứng của họ. Trong trường hợp Bên Mua chết hoặc bị Tòa án tuyên bố là đã chết, (những) người thừa kế của Bên Mua được kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp đồng này theo quy định của pháp luật.

All rights, interests, duties, responsibilities, and obligations of the Parties under this Contract are binding upon their respective successors and permitted assignees. In the event that the Buyer dies or is declared dead by a Court, the Buyer's heir(s) shall inherit all rights and obligations of the Buyer under this Contract as prescribed by law.

8. Bên Mua cam kết số tiền dùng để thanh toán tổng Giá bán Căn hộ này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp giữa Bên Mua và Bên thứ ba về khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp đồng này trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán. Nếu có tranh chấp về khoản tiền nói trên thì Hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với Các Bên.

The Buyer commits that the funds used to pay the total Apartment Sale Price are legal and not subject to disputes with third parties. The Seller shall not be responsible for any dispute between the Buyer and any third party regarding the funds paid by the Buyer to the Seller under this Contract, except in cases due to the Seller's fault. In case of any dispute regarding such funds, this Contract remains valid for the Parties.

9. Thỏa thuận về việc bảo trì trong Dự án:

Đối với các phần sở hữu chung Khu Căn hộ, các khu vực dịch vụ khác nếu có: việc bảo trì được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành, thỏa thuận giữa Bên Mua và các chủ sở hữu khác và/hoặc với Bên Bán nếu có.

Đối với Phần sở hữu chung của Nhà chung cư: thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành và quy định tại Hợp đồng này.

Agreement regarding maintenance in the Project:

For the common ownership areas of the Apartment Area and other service areas (if any): maintenance shall be carried out in accordance with current laws, the agreement between the Buyer and other owners, and/or with the Seller, if any.

For the Common ownership area of the Apartment building: as prescribed by current law and as stipulated in this Contract.

10. Hợp đồng này được áp dụng và giải thích theo pháp luật Việt Nam.

This Contract shall be governed by and construed in accordance with Vietnamese law.

11. Có trách nhiệm ký kết Biên bản thanh lý/chấm dứt Hợp đồng theo đúng quy định tại Hợp đồng và bàn giao bản gốc Hợp đồng cho Bên Bán khi Hợp đồng chấm dứt hiệu lực phù hợp quy định tại Hợp đồng để đóng dấu hết hiệu lực, tránh trường hợp Bên Mua sử dụng bản gốc Hợp đồng vào các mục đích không phù hợp với quy định của pháp luật, gây ảnh hưởng tới Bên Bán và các bên thứ ba khác (như thực hiện các giao dịch cầm cố, thế chấp, chuyển nhượng Hợp đồng). Để làm rõ, việc Bên Mua từ chối và/hoặc không hoàn thành ký kết Biên bản thanh lý/chấm dứt Hợp đồng theo thông báo của Bên Bán sẽ không làm ảnh hưởng tới ngày chấm dứt hiệu lực của Hợp đồng cũng như quyền và nghĩa vụ của Các Bên đối với từng trường hợp chấm dứt như được quy định tại Hợp đồng.

Both Parties are responsible for signing the Liquidation/Termination Minutes of the Contract in accordance with the provisions of the Contract. The Buyer is responsible for handing over the original Contract to the Seller when the Contract is terminated in accordance with the provisions of the Contract, so that it can be stamped as invalid, thereby preventing the Buyer from using the original Contract for purposes inconsistent with the law, affecting the Seller and other third parties (such as mortgaging, pledging, transferring the Contract). For clarification, the Buyer's refusal and/or failure to complete the signing of the Liquidation/Termination Minutes of the Contract as notified by the Seller shall not affect the termination date of the Contract or the rights and obligations of the Parties for each termination case as stipulated in the Contract.

Điều 18. Giải quyết tranh chấp/ Article 18. Dispute resolution

Các bên có trách nhiệm thỏa thuận cụ thể cách thức, hình thức giải quyết tranh chấp về các nội dung của Hợp đồng khi có tranh chấp phát sinh và lựa chọn cơ quan Tòa án để giải quyết theo quy định pháp luật khi hai bên không tự thỏa thuận giải quyết được.

The Parties are responsible for specifically agreeing on the form and method of resolving any disputes arising from the contents of the Contract, and selecting the Court for resolution according to the law if both Parties cannot resolve the dispute by themselves.

Điều 19. Hiệu lực của Hợp đồng/ Article 19. Effectiveness of the Contract

1. Hợp đồng này có hiệu lực từ ngày ký.

This Contract takes effect from the date of signing.

2. Hợp đồng này có 19 điều, với 49 trang, được lập thành 03 (ba) bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 02 (hai) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí.

This Contract comprises 19 articles, with 49 pages, made in 03 (three) copies of equal legal validity, the Buyer keeps 01 (one) copy, the Seller keeps 02 (two) copies for storage and for procedures relating to tax, fees, and charges.

3. Kèm theo Hợp đồng này là 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ mua bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn hộ mua bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa Nhà chung cư có Căn hộ mua bán nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này đã được phê duyệt, 01 Bản nội quy Nhà chung cư, 01 bản danh mục vật liệu xây dựng Căn hộ và các giấy tờ khác được quy định tại khoản c và e Điều 2 Hợp đồng này.

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

Attached to this Contract are 01 floor plan of the Apartment being purchased, 01 floor plan of the floor containing the Apartment being purchased, 01 floor plan of the Apartment building containing the Apartment being purchased as stated and approved in Article 2 of this Contract, 01 copy of the Apartment building regulations, 01 list of construction materials for the Apartment, and other documents as specified in points c and e, Article 2 of this Contract.

The appendices attached to this Contract and any amendments or supplements as agreed by Both Parties are an inseparable part of this Contract and are binding upon both parties.

4. Trong trường hợp các bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả hai bên.

In cases where the Parties agree to amend the content of this Contract, such amendment must be made in writing and signed by both parties.

5. Hợp đồng này được lập song ngữ bằng tiếng Anh và tiếng Việt. Trường hợp có sự khác nhau giữa bản tiếng Anh và bản tiếng Việt thì bản tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.

This Contract is made in bilingual English and Vietnamese. In case of any discrepancy between the English and Vietnamese versions, the Vietnamese version shall prevail.

BÊN MUA

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

BUYER

(Sign and clearly write full name; if purchased
by an organization, affix the organization's seal)

BÊN BÁN

(Ký và ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu của
doanh nghiệp)

SELLER

(Sign, clearly write full name, position, and affix
the company's seal)

DIỆP THÙY LINH

PHỤ LỤC 04

(Đính kèm Hợp đồng Mua bán Nhà ở số:/202.../HDMB-TPV/TW... ngày/...../202...)

APPENDIX 04

(Attached to Housing Sale and Purchase Contract No: /2025/HDMB-TPV/TW... dated/...../202...)

NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

REGULATIONS ON MANAGEMENT AND USE OF THE APARTMENT BUILDING

PHẦN I: ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI

PART I: DEFINITIONS AND INTERPRETATIONS

Các thuật ngữ và từ ngữ được viết hoa trong Nội Quy này sẽ có nghĩa như sau:

The terms and phrases capitalized in these Regulations shall have the following meanings:

1. **“Ban Quản Trị”** là Ban Quản Trị của Nhà Chung Cư, thay mặt các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư để thực hiện các quyền và trách nhiệm liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật về nhà ở và Nội Quy này.

“Management Board” means the Management Board of the Apartment Building, acting on behalf of the Apartment Building Owners and Users to exercise rights and responsibilities related to the management and use of the Apartment building as prescribed by the housing law and these Regulations.

2. **“Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu Căn Hộ”** là các diện tích, hệ thống thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung của các Chủ Sở Hữu Căn Hộ được mô tả cụ thể tại Phụ lục 3 Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở.

“Areas and Equipment under Common Ownership of the Apartment Area” means the areas and equipment systems under joint ownership and use of Apartment Owners as specifically described in Appendix 3 of the Housing Sale and Purchase Contract.

3. **“Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu Văn Phòng, Dịch Vụ Thương Mại”** là các diện tích, hệ thống thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung của các Chủ Sở Hữu Khác trong Nhà Chung Cư được quy định cụ thể tại Phụ lục 3 Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở.

“Areas and Equipment under Common Ownership of the Office, Service, and Commercial Area” means the areas and equipment systems under joint ownership and use of Other Owners in the Apartment Building as specifically specified in Appendix 3 of the Housing Sale and Purchase Contract.

4. **“Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư”** là các diện tích, hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật thuộc sở hữu, sử dụng chung của các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư được mô tả cụ thể tại Phụ lục 3 Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở.

“Areas and Equipment under Common Ownership of the Apartment Building” means the areas, equipment systems, technical infrastructure systems under joint ownership and use of the Apartment Building Owner as specifically described in Appendix 3 of the Housing Sale and Purchase Contract.

5. **“Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Dự Án”** là các công trình, tiện ích trong Dự Án không bao gồm Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của (1) Khu Căn Hộ; (2) Khu Văn Phòng, Dịch Vụ, Thương Mại; và (3) Nhà Chung Cư thuộc

quyền sở hữu, sử dụng chung của các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, Chủ Đầu Tư và các chủ sở hữu khác như được xác định tại Phụ lục 3 của Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở.

“Areas and Equipment under Common Ownership of the Project” means facilities and amenities in the Project excluding Areas and Equipment under Common Ownership of the (1) Apartment Area; (2) Office, Service, and Commercial Area; and (3) Apartment Building, under the joint ownership and use of Apartment Owners, the Investor, and other owners as specified in Appendix 3 of the Housing Sale and Purchase Contract.

6. “Căn Hộ” hoặc “Nhà Ở” là căn hộ thuộc Khu Căn Hộ.

“Apartment” or “Housing” means an apartment in the Apartment Area.

7. “Chủ Đầu Tư” là Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh (Nay là Công ty Cổ phần BLUEMARQ GROUP), một doanh nghiệp thành lập hợp pháp theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303104343 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu vào ngày 18/11/2003, có địa chỉ tại 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Việt Nam.

“Investor” means Dat Xanh Group Joint Stock Company (Now BLUEMARQ GROUP Joint Stock Company), an enterprise lawfully established under Business Registration Certificate No. 0303104343 issued by the Business Registration Office – Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City for the first time on November 18, 2003, with address at 2W Ung Van Khiem, Ward 25, Binh Thanh District, Vietnam.

8. “Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư” là Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Chủ Sở Hữu Khác.

“Apartment Building Owner” means the Apartment Owner and Other Owners.

9. “Chủ Sở Hữu Căn Hộ” là tổ chức, cá nhân sở hữu một hoặc nhiều Căn Hộ trong Nhà Chung Cư trên cơ sở: (i) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc tên gọi khác theo quy định của pháp luật (“Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu” do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành; hoặc (ii) Hợp đồng mua bán, văn bản chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế phù hợp với quy định của pháp luật, trong trường hợp Căn Hộ chưa được cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu và các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

“Apartment Owner” means an organization or individual owning one or more Apartments in the Apartment Building on the basis of: (i) Certificate of land use right, ownership of house and other assets attached to land or other names as prescribed by law (“Ownership Certificate”) issued by a competent State authority; or (ii) Sale and Purchase Contract, transfer, donation, and inheritance document in accordance with the law, in case the Apartment has not been granted the Ownership Certificate and other cases as stipulated by law.

10. “Chủ Sở Hữu Khác” là chủ sở hữu hợp pháp đối với một phần diện tích, hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong Nhà Chung Cư mà không phải là Chủ Sở Hữu Căn Hộ.

“Other Owners” means the lawful owners of any area, system equipment, and technical infrastructure system in the Apartment building who are not an Apartment Owner.

11. “Công Ty Quản Lý” là công ty thực hiện dịch vụ quản lý, vận hành, bảo trì Nhà Chung Cư và các công việc khác theo Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý ký với Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị.

“Management Company” means the company providing management, operation, maintenance services for the Apartment Building and other tasks under the Management Service Contract signed with the Investor or the Management Board.

12. “Dự Án” là dự án khu chung cư cao tầng CC1 và khu chung cư cao tầng CC5 thuộc khu dân cư Nam Rạch Chiếc (hoặc tên gọi khác do Chủ Đầu Tư hoặc cơ quan có thẩm quyền quyết

định vào từng thời điểm) tại Phường An Phú, Thành phố Thủ Đức (nay là Phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh).

“Project” means the high-rise apartment area CCI and high-rise apartment area CC5 Project belonging to Nam Rach Chiec Residential Area (or another name as decided by the Investor or competent authority from time to time) at An Phu Ward, Thu Duc City (now Binh Trung Ward, Ho Chi Minh City).

13. **“Đại Diện Chủ Sở Hữu”** là người đại diện của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư theo các văn bản ủy quyền hợp pháp.

“Owner’s Representative” means the representative of the Apartment Building Owner under lawful authorization documents.

14. **“Hội Nghị Nhà Chung Cư”** là hội nghị có sự tham gia của các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư (tham gia trực tiếp hoặc ủy quyền hợp lệ cho người khác tham gia) được triệu tập và tổ chức theo quy định tại Nội Quy và quy định của pháp luật.

“Apartment Building Conference” means a conference attended by Apartment Building Owners (attending directly or by valid proxy) convened and organized in accordance with these Regulations and the law.

15. **“Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý”** là hợp đồng được ký kết giữa (i) Ban Quản Trị với Công Ty Quản Lý hoặc Chủ Đầu Tư, hoặc (ii) giữa Chủ Đầu Tư với Công Ty Quản Lý trước thời điểm Ban Quản Trị được thành lập cho việc cung cấp các dịch vụ quản lý và vận hành Nhà Chung Cư theo quy định tại Nội Quy này.

“Management Service Contract” means the contract executed between (i) the Management Board and the Management Company or Investor, or (ii) between the Investor and the Management Company prior to the establishment of the Management Board for the provision of Apartment Building management and operation services as stipulated in these Regulations.

16. **“Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở”** là hợp đồng mua bán Căn Hộ do Chủ Đầu Tư đồng ý bán Căn Hộ cho Chủ Sở Hữu Căn Hộ (bao gồm trường hợp Chủ Sở Hữu Căn Hộ là bên mua lại, nhận kế thừa quyền mua từ các bên khác).

“Housing Sale and Purchase Contract” means the contract under which the Investor agrees to sell an Apartment to the Apartment Owner (including cases where the Apartment Owner is a transferee or inherits the right to purchase from another party).

17. **“Khu Căn Hộ”** là tập hợp những Căn Hộ thuộc Nhà Chung Cư do Chủ Đầu Tư đầu tư phát triển và xây dựng.

“Apartment Area” means the collection of Apartments in the Apartment Building developed and constructed by the Investor.

18. **“Khu Văn Phòng, Dịch Vụ, Thương Mại”** là phần diện tích còn lại trong Nhà Chung Cư không bao gồm Khu Căn Hộ và Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của (1) Khu Căn Hộ; (2) Nhà Chung Cư và (3) Dự Án.

“Office, Service, and Commercial Area” means the remaining area in the Apartment Building excluding the Apartment Area and Areas and Equipment under Common Ownership of the (1) Apartment Area; (2) Apartment Building and (3) Project.

19. **“Khu Vực Sở Hữu Riêng”** là Khu Vực Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Khu Vực Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu Khác. Khu Vực Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu Căn Hộ bao gồm phần diện tích riêng bên trong Căn Hộ, bao gồm cả diện tích ban công, lô gia (nếu có), hệ thống thiết bị, hệ thống kỹ thuật gắn liền với Căn Hộ và các phần diện tích, thiết bị khác theo Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở ký kết giữa Chủ Sở Hữu Căn Hộ với Chủ Đầu Tư. Khu Vực Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu Khác là phần diện tích, hệ thống thiết bị, hệ thống kỹ thuật

thuộc sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu Khác.

“Private Ownership Area” means the Private Ownership Area of the Apartment Owner and the Private Ownership Area of Other Owners. The Private Ownership Area of the Apartment Owner includes the interior area of the Apartment, including any balcony and loggia, equipment systems, technical systems attached to the Apartment and other areas, equipment under the Housing Sale and Purchase Contract signed between the Apartment Owner and the Investor. The Private Ownership Area of Other Owners is the area, equipment system, technical system privately owned by Other Owners.

20. **“Nhà Chung Cư”** hoặc **“Tòa Nhà”** là các tòa nhà chung cư thuộc Dự Án.

“Apartment Building” or “Building” means the apartment buildings of the Project.

21. **“Người Sử Dụng Nhà Chung Cư”** là các Chủ Sở Hữu Căn Hộ đang trực tiếp sử dụng Nhà Chung Cư hoặc tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng hợp pháp Căn Hộ, phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư thông qua hình thức thuê, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý sử dụng hoặc sử dụng theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

“Apartment Building User” means the Apartment Owners directly using the Apartment Building, or organizations, households, and individuals legally using the Apartment and other areas in the Apartment Building through leasing, borrowing, staying, being authorized for management and use, or as decided by a competent State authority.

22. **“Nội Quy”** là Nội quy quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư được đính kèm, và các sửa đổi, bổ sung từ thời điểm;

“Regulations” means Regulations on management and use of the Apartment Building as attached, and as amended and supplemented from time to time;

23. **“Kinh Phí Quản Lý”** là các khoản chi phí phải trả cho Công Ty Quản Lý vận hành Nhà Chung Cư được quy định trong Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý;

“Management Expenses” means the fees payable to the Management Company in charge of operating the Apartment Building as stipulated in the Management Service Contract;

24. **“Kinh Phí Bảo Trì”** là khoản phí bảo trì do Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư đóng góp và sử dụng để bảo trì Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của (1) Khu Căn Hộ; (2) Nhà Chung Cư; và (3) Dự Án phù hợp với quy định tại Nội Quy này;

“Maintenance Fund” means the maintenance fee paid by the Apartment Building Owners and used for maintenance of Areas and Equipment under Common Ownership of the (1) Apartment Area; (2) Apartment Building; and (3) Project as stipulated in these Regulations;

25. **“Quy Chế Nhà Chung Cư”** là Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư hiện hành theo Thông tư 05/2024/TT-BXD do Bộ Xây dựng ban hành ngày 31/07/2024 và các văn bản sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm.

“Apartment Building Regulations” means the current regulations on apartment building management and use under Circular 05/2024/TT-BXD issued by the Ministry of Construction on July 31, 2024 and any amending and supplementing documents from time to time.

26. **“Sự Kiện Bất Khả Kháng”**: 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 sự đình công, chậm trễ tiến độ xây dựng của nhà thầu mà không do lỗi của Bên Bán; do sự chậm trễ giải quyết, phê duyệt của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với các thủ

tục liên quan trong việc thực hiện các nội dung của Hợp đồng mà không phải do lỗi của Bên Bán.

“Force Majeure Event”: *The Parties agree that the following cases shall be considered force majeure events:*

- a) *War, natural disasters, or changes in State legal policies;*
- b) *Implementation of decisions of competent State authorities or other cases as stipulated by law;*
- c) *Accidents or illnesses requiring emergency treatment at medical facilities;*
- d) *Strikes or delays in the contractor’s construction progress not caused by the Seller’s fault; delays in resolution or approval by competent State agencies for procedures related to the performance of this Contract not caused by the Seller’s fault.*

27. **“UBND cấp phường”** là Ủy ban nhân dân cấp xã, phường, thị trấn nơi có Nhà Chung Cư, cụm Nhà Chung Cư.

“Ward-level People’s Committee” *means the People’s Committee at the commune, ward, or township level where the Apartment Building or Apartment Complex is located.*

PHẦN II

CÁC NỘI DUNG CỦA NỘI QUY

PART II

CONTENTS OF THE REGULATIONS

Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng/ Article 1. Scope and subjects of application

- 1.1 Bản Nội Quy này quy định các nội dung về quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư được áp dụng đối với Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư, Chủ Đầu Tư, Công Ty Quản Lý, Ban Quản Trị và các cá nhân, tổ chức khác liên quan đến quản lý sử dụng Nhà Chung Cư này.

These Regulations provide contents on the management and use of the Apartment Building applicable to the Apartment Owners and Users, the Investor, the Management Company, the Management Board and other individuals or organizations involved in the management and use of this Apartment Building.

- 1.2 Tất cả các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư đều đã được cung cấp bản sao của Nội Quy như là một Phụ Lục đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở hoặc hợp đồng mua bán phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư. Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư có nghĩa vụ và tôn trọng, tuân thủ nghiêm túc, thực hiện đúng và đầy đủ những nghĩa vụ Người Sử Dụng Nhà Chung Cư sẽ tôn trọng, tuân thủ và thực hiện đúng Quy Chế Nhà Chung Cư và Nội Quy này. Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, tự mình hoặc qua những Người Sử Dụng Nhà Chung Cư, phải kịp thời khắc phục những vi phạm về Nội Quy mà mình chịu trách nhiệm trong vòng 03 (ba) ngày kể từ ngày Ban Quản Trị hoặc Công Ty Quản Lý có thông báo về (các) vi phạm đó.

All Apartment Owners have been provided with a copy of these Regulations as an Appendix attached to the Housing Sale and Purchase Contract or contract for purchase of other areas in the Apartment Building. Apartment Owners are obligated to respect, strictly comply with and fully perform the obligations of Apartment Users, who shall respect, comply with and properly implement the Apartment Building Regulations and these Regulations. Apartment Owners, themselves or through Apartment Users, must promptly remedy violations of the Regulations for which they are responsible within 03 (three) days from the date the Management Board or Management Company notifies them of such violation(s).

- 1.3 Nội Quy này cũng sẽ được áp dụng để giải quyết các tranh chấp phát sinh liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư. Trong trường hợp có mâu thuẫn giữa Nội Quy này và các thỏa

thuận trong Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở ký kết giữa Chủ Đầu Tư và Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, thì các Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở sẽ được ưu tiên sử dụng để giải quyết tranh chấp hoặc mâu thuẫn giữa Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Chủ Đầu Tư.

These Regulations shall also apply to resolve disputes arising in connection with the management and use of the Apartment Apartment. In the event of any inconsistency between these Regulations and the agreements in the Housing Sale and Purchase Contract signed between the Investor and the Apartment Owner, the Housing Sale and Purchase Contract shall prevail in resolving disputes or inconsistencies between the Apartment Owner and the Investor.

- 1.4 Đối với những vấn đề Nội Quy này không quy định thì tuân theo quy định của Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở, các văn bản riêng biệt ký kết giữa Chủ Đầu Tư và Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và các văn bản pháp luật có liên quan.

For matters not provided for in these Regulations, the provisions of the Housing Sale and Purchase Contract, separate documents signed between the Investor and Apartment Owner, and relevant laws shall apply.

Điều 2. Quyền hạn và trách nhiệm của Chủ Đầu Tư/ *Article 2. Rights and responsibilities of the Investor*

- 2.1 Thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định tại khoản 1 Điều 149 của Luật Nhà ở. Trường hợp Chủ Đầu Tư không có đủ điều kiện quản lý vận hành Nhà Chung Cư hoặc có đủ điều kiện quản lý vận hành Nhà Chung Cư nhưng không tham gia quản lý vận hành Nhà Chung Cư Thì có thể giới thiệu đơn vị có đủ điều kiện quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định tại Điều 150 của Luật Nhà ở để Hội nghị Nhà Chung Cư tham khảo, lựa chọn tham gia quản lý vận hành Nhà Chung Cư.

Trường hợp Chủ Đầu Tư có đủ điều kiện quản lý vận hành Nhà Chung Cư thì được ưu tiên thương thảo và ký hợp đồng với Ban quản trị để tiếp tục quản lý vận hành nếu có nhu cầu tiếp tục quản lý vận hành Nhà Chung Cư, trừ trường hợp Chủ Đầu Tư không có nhu cầu.

To manage the operation of the Apartment Building as prescribed in Clause 1 Article 149 of the Housing Law. In case the Investor does not meet the conditions for operating the Apartment Building or has full capacity to operate the Apartment Building but does not participate in such management, they may introduce a qualified management unit as prescribed in Article 150 of the Housing Law for the Apartment Building Conference to consider and select for participation in operating the Apartment Building.

In case the Investor is qualified to operate the Apartment Building, they are given priority to negotiate and sign a contract with the Management Board to continue the operation if they wish to continue operating the Apartment Building, unless the Investor does not wish to do so.

- 2.2 Thu Kinh Phí Bảo Trì theo quy định Điều 152, Điều 153 của Luật Nhà ở, các văn bản hướng dẫn thi hành và bàn giao lại kinh phí này cho Ban Quản Trị theo quy định của pháp luật nhà ở và Quy Chế Nhà Chung Cư.

To collect the Maintenance Fund as prescribed in Articles 152 and 153 of the Housing Law and its guiding documents, and hand over this fund to the Management Board as required by housing law and Apartment Building Regulations.

- 2.3 Chủ trì tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu, cử người tham gia Ban quản trị, trừ trường hợp Chủ Đầu Tư không cử đại diện tham gia Ban quản trị nhà chung cư và tham gia biểu quyết, bỏ phiếu tại Hội nghị nhà chung cư theo quy định của Quy Chế Nhà Chung Cư nếu còn sở hữu căn hộ, phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư.

To preside over the organization of the first Apartment building conference, nominate participants for the Management Board, except where the Investor does not appoint

representatives to the Management Board and to participate in voting at the Apartment Building Conference as provided in the Apartment Building Regulations if still owning an apartment or other area in the Apartment Building.

- 2.4 Bàn giao hệ thống kết cấu hạ tầng bên ngoài Nhà Chung Cư cho cơ quan quản lý chuyên ngành của địa phương theo quy định của pháp luật; lập, bàn giao hồ sơ nhà chung cư cho Ban quản trị theo quy định của Quy Chế Nhà Chung Cư.

To hand over the external infrastructure system of the Apartment Building to the local specialized management agency in accordance with the law; to prepare and hand over the apartment building records to the Management Board as required by the Apartment Building Regulations.

- 2.5 Quản lý, sử dụng các công trình phục vụ cho sinh hoạt chung của các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư do Nhà nước giao hoặc xây dựng để kinh doanh theo đúng mục đích nêu trong nội dung Dự Án đã được phê duyệt.

To manage and use facilities serving the common living needs of the Apartment Owners and Apartment Users as assigned by the State or built for business purposes in accordance with the approved Project content.

- 2.6 Bảo trì phần sở hữu riêng của mình; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư khác.

To maintain its own privately owned areas; to be responsible for compensation if maintenance or failure to maintain causes damage to other Apartment Owners.

- 2.7 Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi xâm phạm tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của mình hoặc các hành vi cản trở việc kinh doanh hợp pháp theo nội dung dự án đã được duyệt. Cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm xử lý các hành vi vi phạm của tổ chức, cá nhân đối với các tài sản hoặc hoạt động kinh doanh hợp pháp của Chủ Đầu Tư.

To request competent authorities to handle acts of infringement upon assets under their lawful ownership or acts obstructing lawful business activities according to the approved project content. Competent authorities are responsible for handling violations by organizations or individuals against the assets or lawful business activities of the Investor.

- 2.8 Phối hợp với Ban Quản Trị để giải quyết các khó khăn, vướng mắc trong việc quản lý, vận hành Nhà Chung Cư.

To coordinate with the Management Board to resolve difficulties and problems in managing and operating the Apartment Building.

- 2.9 Mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm trong thời gian chưa chuyển quyền sở hữu cho Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư.

To purchase mandatory fire and explosion insurance as prescribed by fire prevention and fighting law and insurance business law until ownership has been transferred to the Apartment Owners.

- 2.10 Bồi thường thiệt hại cho bên bị thiệt hại theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý, xử phạt vi phạm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

To compensate for damages as agreed or as prescribed by law; to comply with decisions of competent authorities on the resolution, handling, and sanctioning of violations.

- 2.11 Các quyền và trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

Other rights and responsibilities as prescribed by law.

Điều 3. Công Ty Quản Lý Nhà Chung Cư/ Article 3. Management Company of the Apartment

Building

- 3.1 Chủ Đầu Tư có thể đồng thời là Công Ty Quản Lý Nhà Chung Cư nếu Chủ Đầu Tư có chức năng, năng lực quản lý vận hành Nhà Chung Cư hoặc Chủ Đầu Tư có thể ký hợp đồng quản lý vận hành Nhà Chung Cư ("**Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý**") với doanh nghiệp có chức năng, năng lực để quản lý vận hành nhà chung cư trong thời gian Ban Quản Trị chưa chính thức được thành lập để thực hiện việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư, thực hiện bảo trì các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của (1) Khu Căn Hộ và (2) Nhà Chung Cư theo hợp đồng bảo trì nếu có năng lực bảo trì.

Sau khi Ban Quản Trị chính thức được thành lập, Công Ty Quản Lý Nhà Chung Cư sẽ được lựa chọn theo quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư và Ban Quản Trị sẽ tiếp nhận, kế thừa và tổ chức lại toàn bộ hoạt động quản lý, vận hành theo đúng quy định của pháp luật và Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý cho Ban Quản Trị ký kết với Công ty Quản Lý Nhà Chung Cư. Chủ Đầu Tư tham gia quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo đúng quy định của pháp luật.

*The Investor may concurrently be the Management Company of the Apartment Building if the Investor is qualified and capable of operating the Apartment Building or may enter into an Apartment building operation management contract ("**Management Service Contract**") with a qualified company to manage and operate the Apartment Building during the time the Management Board has not been officially established to manage and operate the Apartment Building, and to maintain the Areas and Equipment under Common Ownership of the (1) Apartment Area and (2) Apartment Building according to the maintenance contract if they are capable of maintenance.*

After the official establishment of the Management Board, the Management Company of the Apartment Building will be selected by decision of the Apartment Building Conference and the Management Board will receive, inherit, and reorganize all management and operation activities in accordance with the law and the Management Service Contract signed by the Management Board with the Management Company of the Apartment Building. The Investor shall participate in managing and operating the Apartment Building in accordance with the law.

- 3.2 Trách nhiệm và quyền hạn của Công Ty Quản Lý:

Responsibilities and authorities of the Management Company:

- (i) Thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định của Quy Chế Nhà Chung Cư và hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành đã ký với Ban quản trị hoặc người đại diện quản lý nhà chung cư (đối với nhà chung cư không phải thành lập Ban quản trị); thực hiện bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo hợp đồng bảo trì nếu có năng lực bảo trì; trường hợp chưa ký hợp đồng quy định tại khoản 1 Điều 29 của Quy Chế Nhà Chung Cư thì thực hiện theo nội dung đã được Hội nghị Nhà Chung Cư thông qua;

To operate and manage the Apartment Building in accordance with the Apartment Building regulations and the signed operation management service contract with the Management Board or the representative (for Apartment Buildings not required to establish a Management Board); to maintain the common ownership part of the Apartment Building under the maintenance contract if capable; in case no contract as prescribed in Clause 1 Article 29 of the Apartment Building Regulations has been signed, to act according to the content approved by the Apartment Building Conference;

- (ii) Ký kết hợp đồng phụ với các doanh nghiệp, đơn vị cung cấp dịch vụ cho Nhà Chung Cư (nếu có); có trách nhiệm giám sát việc cung cấp các dịch vụ quản lý vận hành Khu Căn Hộ đối với các doanh nghiệp, đơn vị nêu trên để đảm bảo thực hiện theo hợp đồng đã ký;

To enter into subcontracts with enterprises and service providers for the Apartment Building (if any); to be responsible for supervising the provision of management and operation

services for the Apartment Area by the above enterprises and units to ensure implementation according to the signed contract;

- (iii) Thông báo bằng văn bản về việc thu, nộp các khoản kinh phí có liên quan; thông báo về các yêu cầu, những nội dung cần chú ý cho Người Sử Dụng Nhà Chung Cư trong trường hợp xảy ra các tình huống đột xuất thiên tai, dịch bệnh, hỏa hoạn; hướng dẫn việc lắp đặt các trang thiết bị thuộc phần sở hữu riêng của các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư;

To provide written notice on the collection and payment of relevant fees; to notify of requirements and matters needing attention to Apartment Users in case of emergencies such as natural disasters, epidemics, or fires; to guide the installation of equipment belonging to the privately owned parts of Apartment Owners;

- (iv) Thu kinh phí dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo thỏa thuận với Các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư, thu chi trả lương cho các thành viên Ban Quản Trị theo quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư;

To collect the operation management service fees for the Apartment Building as agreed with Apartment Owners and Users, to collect and pay salaries to the Management Board members as decided by the Apartment Building Conference;

- (v) Định kỳ hàng năm tại Hội nghị nhà chung cư thường niên hoặc theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành Nhà Chung Cư với Ban Quản Trị; báo cáo tình hình quản lý vận hành tại Hội Nghị Nhà Chung Cư; lấy ý kiến góp ý của Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư về việc cung cấp dịch vụ vận hành Nhà Chung Cư;

To annually, at the annual Apartment building conference or as required by competent authorities, publicly report on the management and operation of the Apartment Building to the Management Board; to report on management and operation at the Apartment Building Conference; to seek comments from Owners and Users on the provision of operation services for the Apartment Building;

- (vi) Phối hợp với Ban Quản Trị Nhà Chung Cư để giải quyết các vấn đề khác có liên quan trong quá trình quản lý vận hành Nhà Chung Cư;

To coordinate with the Management Board of the Apartment Building to resolve other related issues during the management and operation of the Apartment Building;

- (vii) Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; và

To comply with the decisions of competent State authorities in settling and handling violations; and

- (viii) Phải bàn giao lại hồ sơ nhà chung cư cho Ban quản trị; bàn giao các công việc liên quan đến quản lý vận hành nhà chung cư cho đơn vị quản lý vận hành mới;

To hand over the Apartment Building dossiers to the Management Board; to transfer management and operation-related tasks of the Apartment Building to the new operation management unit;

- (ix) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo các thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành đã ký kết hoặc theo nội dung đã được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua trong trường hợp chưa ký kết hợp đồng dịch vụ quy định tại khoản 1 Điều 29 của Quy Chế Nhà Chung Cư; trường hợp Ban Quản Trị không tuân thủ các thỏa thuận nêu tại khoản này thì đơn vị quản lý vận hành được tiếp tục thực hiện theo các thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết hoặc nội dung đã được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình; được tiếp tục thực hiện hợp đồng trong trường hợp được Hội nghị Nhà Chung Cư đánh giá vẫn thực hiện tốt các nội dung trong hợp đồng.

Exercise the rights and responsibilities of the Apartment Building management and operation unit in accordance with the agreements in the signed operational management service contract or as approved by the Apartment Building Conference in case the service contract as stipulated in Clause 1 Article 29 of the Apartment Building Regulations has not been signed; in case the Management Board does not comply with the agreements mentioned in this clause, the operation and management unit may continue to implement the agreements in the signed contract or as approved by the Apartment Building Conference to protect its legitimate rights and interests; the contract may continue to be performed if the Apartment Building Conference evaluates that the contents of the contract are still being properly implemented.

Điều 4. Hội Nghị Nhà Chung Cư/ Article 4. Apartment Building Conference

Hội Nghị Nhà Chung Cư là hội nghị của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư hoặc đại diện của họ nếu Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư không tham dự và có ủy quyền hợp pháp.

The Apartment Building Conference is a meeting of the Owners of the Apartment Building or their representatives if the Owners do not attend and have proper authorization.

4.1 Thành phần tham dự

Participants

- (i) Đối với Nhà Chung Cư, cụm Nhà Chung Cư thì thành phần tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu tiên ("Hội Nghị Đầu Tiên") được quy định như sau:
 - a) Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư hoặc người được Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư ủy quyền.
 - b) Đại diện của Chủ Đầu Tư;
 - c) Đại diện Công Ty Quản Lý;
 - d) Đại diện của UBND cấp phường;
 - e) Các khách mời (nếu có): công an phường, cơ quan nhà nước khác.

For the Apartment Building or Apartment Complex, the participants in the first Apartment Building Conference ("First Conference") are regulated as follows:

- a) *Apartment Building Owners or persons authorized by the Apartment Building Owners.*
 - b) *Representative of the Investor;*
 - c) *Representative of the Management Company;*
 - d) *Representative of the Ward-level People's Committee;*
 - e) *Invited guests (if any): ward police and other state agencies.*
- (ii) Trường hợp tổ chức hội nghị nhà chung cư bất thường và hội nghị nhà chung cư thường niên thì thành phần tham dự bao gồm:
 - a) Đại diện Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư đã nhận bàn giao.
 - b) Đại diện của Chủ Đầu Tư (nếu Chủ Đầu Tư còn sở hữu diện tích trong Nhà Chung Cư);
 - c) Đại diện Công Ty Quản Lý;
 - d) Đại diện của UBND cấp phường;
 - e) Các khách mời (nếu có): công an phường

In case of convening an extraordinary Apartment Building Conference or an annual Apartment Building Conference, the participants include:

- a) *Representatives of Apartment Building Owners who have received the handover.*

- b) *Representative of the Investor (if the Investor still owns areas in the Apartment Building);*
- c) *Representative of the Management Company;*
- d) *Representative of the Ward-level People's Committee;*
- e) *Invited guests (if any): ward police*

4.2. Thông qua các quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư

Approval of decisions of the Apartment Building Conference

- (i) Các vấn đề thuộc thẩm quyền của Hội Nghị Nhà Chung Cư sẽ được thông qua theo nguyên tắc đa số bằng hình thức biểu quyết hoặc bỏ phiếu, được lập thành biên bản có chữ ký của các thành viên chủ trì cuộc họp và thư ký cuộc họp Hội Nghị Nhà Chung Cư.

Issues under the authority of the Apartment Building Conference shall be approved by majority principle through voting or ballot form, recorded in minutes signed by the chairing members and the secretary of the Apartment Building Conference.

- (ii) Quyền biểu quyết tại hội nghị tòa Nhà Chung Cư, cụm Nhà Chung Cư được tính theo đơn vị căn hộ và được quy định như sau:

- a) Mỗi Căn Hộ trong Nhà Chung Cư tương ứng với một (01) phiếu biểu quyết.
- b) Đối với phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư không phải là Căn Hộ thì mỗi phần diện tích sàn xây dựng tương đương với diện tích sàn xây dựng của Căn Hộ lớn nhất theo thiết kế được phê duyệt tại Nhà Chung Cư đó có một (01) phiếu biểu quyết.

Voting rights at the meeting of the Apartment Building or Apartment Complex are calculated by apartment and are regulated as follows:

- a) *Each Apartment in the Apartment Building corresponds to one (01) vote.*
- b) *For other areas in the Apartment Building that are not Apartment, each floor area equivalent to the largest Apartment floor area as per the approved design in that Apartment Building shall have one (01) vote.*

4.3. Hội Nghị Đầu Tiên

The First Conference

- (i) Thời gian và địa điểm họp:

Hội Nghị Đầu Tiên sẽ do Chủ Đầu Tư triệu tập và tổ chức khi đáp ứng các điều kiện theo quy định pháp luật hiện hành.

Time and venue for the meeting:

The First Conference shall be convened and organized by the Investor when conditions as prescribed by current law are met.

- (ii) Triệu tập cuộc họp:

Chủ Đầu Tư có trách nhiệm chuẩn bị các nội dung họp, thông báo thời gian, địa điểm và tổ chức họp Hội Nghị Đầu Tiên chính thức cho các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư. Chủ Đầu Tư hoặc Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư có thể tổ chức họp trừ bị đề chuẩn bị các nội dung cho Hội Nghị Đầu Tiên chính thức. Nội dung chuẩn bị tổ chức Hội Nghị Đầu Tiên bao gồm các công việc sau đây:

- a) Kiểm tra, xác định tư cách Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư hoặc người được Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư ủy quyền tham dự hội nghị; trường hợp ủy quyền thì phải có văn bản ủy quyền hợp pháp;
- b) Dự thảo quy chế họp Hội Nghị Đầu Tiên;

- c) Dự kiến đề xuất sửa đổi, bổ sung Nội Quy (nếu có);
- d) Dự thảo quy chế bầu Ban Quản Trị, đề xuất nên gọi của Ban Quản Trị, đề xuất danh sách, số lượng thành viên Ban Quản Trị, lý lịch Trưởng Ban, Phó Ban Quản Trị;
- e) Đề xuất mức giá dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư, các trường hợp không thuộc phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư nhưng Công Ty Quản Lý trong hợp đồng quản lý vận hành không có năng lực quản lý vận hành hoặc có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhưng không tham gia quản lý vận hành và không tự thỏa thuận được với các đơn vị khác quản lý vận hành; đề xuất mô hình hoạt động của Ban Quản Trị, dự thảo quy chế hoạt động và quy chế tài chính của Ban Quản Trị; dự thảo quy chế quản lý, sử dụng Kinh Phí Bảo Trì;
- f) Thông báo giá dịch vụ phải trả như bể bơi, phòng tập, sân tennis, khu spa, siêu thị và các dịch vụ khác (nếu có);
- g) Các đề xuất khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư cần báo cáo Hội Nghị Đầu Tiên.

Meeting convening:

The Investor is responsible for preparing the meeting contents, notifying the time, place, and organizing the official First Conference for the Apartment Building Owners and Apartment Building Users. The Investor or the Apartment Building Owners may hold a preparatory meeting to prepare the contents for the official First current. The preparations for the First current include the following tasks:

- a) *Checking and confirming the status of Apartment Building Owners or their authorized representatives participating in the meeting; in case of authorization, there must be a valid written authorization;*
 - b) *Drafting the meeting regulations for the First Conference;*
 - c) *Proposing amendments or additions to the Internal Regulations (if any);*
 - d) *Drafting the election regulations for the Management Board, proposing the name of the Management Board, proposing the list and number of Management Board members, and the CVs of the Head and Deputy Head of the Management Board;*
 - e) *Proposing the service price for the operational management of the Apartment Building, for areas not under common ownership area of the Apartment Building but the Management Company in the management contract is not competent or authorized for operational management or is competent but does not participate in management and cannot reach agreements with other management units; proposing the operating model for the Management Board, drafting the operational regulations and financial regulations of the Management Board; drafting the regulations on management and use of the Maintenance Fund;*
 - f) *Announcing the fees for payable services such as swimming pool, gym, tennis court, spa area, supermarket, and other services (if any);*
 - g) *Other proposals related to the management and use of the Apartment Building to be reported at the First Conference.*
- (iii) Điều kiện tổ chức Hội Nghị Đầu Tiên
- a) Hội nghị của tòa nhà chung cư phải được tổ chức trong thời hạn mười hai (12) tháng kể từ ngày Nhà Chung Cư được bàn giao đưa vào sử dụng và có **ít nhất 50% tổng diện tích Căn Hộ đã được bàn giao cho chủ sở hữu.**
 - b) Đối với Hội nghị của cụm nhà chung cư phải được tổ chức khi có **ít nhất 50% tổng diện**

tích Căn Hộ đã được bàn giao cho chủ sở hữu (bao gồm cả diện tích Căn Hộ mà Chủ Đầu Tư giữ lại nhưng không bàn giao) và có tối thiểu 50% **tổng diện tích căn hộ đã được bàn giao** đồng ý nhập tòa nhà vào cụm nhà chung cư.

Conditions for holding the First Conference

- a) *The meeting of the Apartment Building must be held within twelve (12) months from the date the Apartment Building is handed over for use and has **at least 50% of the total Apartment area handed over to the owners.***
 - b) *For the conference of the Apartment Building, it must be held when there are **at least 50% of the total Apartment area handed over to the owners** (including the Apartment area retained by the Investor but not handed over) and **at least 50% of the total handed-over apartment area agreeing to merge the building into an Apartment Complex.***
- (iv) Điều kiện về số lượng người tham dự Hội Nghị Đầu Tiên

Theo Thông tư 05/2024/TT-BXD và Luật Nhà Ở 2023, hội nghị nhà chung cư đầu tiên chỉ được tổ chức hợp lệ khi đạt đủ số lượng người tham dự theo quy định.

Hội nghị được xem là hợp lệ khi có số người tham dự đạt yêu cầu về diện tích sở hữu riêng thay vì số lượng cá nhân. Cụ thể:

- Lần tổ chức thứ nhất: Ít nhất 50% diện tích sở hữu riêng của nhà chung cư hoặc cụm nhà chung cư tham gia.
- Lần tổ chức thứ hai (nếu lần 1 không đủ điều kiện): Trường hợp không đủ số người tham dự quy định tại điểm này thì trong thời hạn 07 ngày làm việc, kể từ ngày tổ chức họp Hội Nghị Đầu Tiên được ghi trong thông báo mời họp, Chủ Đầu Tư hoặc Đại Diện Chủ Sở Hữu có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có Nhà Chung Cư tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư theo quy định tại Mục vi bên dưới, trừ trường hợp tòa nhà trong cụm nhà chung cư tổ chức họp Hội Nghị Nhà Chung Cư riêng.

Conditions on the number of participants at the First Conference

According to Circular 05/2024/TT-BXD and the Housing Law 2023, the first Apartment Building Conference is only valid when the number of participants meets the prescribed requirements.

The meeting is considered valid when the number of participants meets the requirements for privately owned areas instead of the number of individuals. Specifically:

- *First meeting: At least 50% of the private ownership area of the Apartment Building or Apartment Complex participates.*
 - *Second meeting (if the first one does not meet the conditions): In case there are not enough participants as prescribed at this point, within 07 working days from the date of the First Conference as stated in the invitation, the Investor or the Owner's Representative may submit a written request to the Commune-level People's Committee where the Apartment Building is located to organize the Apartment Building Conference according to the regulations in Item vi below, except for the case where a building in the Apartment building complex organizes its own Apartment Building Conference.*
- (v) Hội Nghị Đầu Tiên quyết định các nội dung sau đây:
- a) Quy chế họp Hội Nghị Nhà Chung Cư (bao gồm Hội Nghị Đầu Tiên, họp thường niên và họp bất thường).
 - b) Quy chế bầu Ban Quản Trị, tên gọi của Ban Quản Trị, số lượng, danh sách thành viên

Ban Quản Trị, Trưởng ban, Phó ban Quản Trị.

- c) Quy chế hoạt động và quy chế thu, chi tài chính của Ban Quản Trị
- d) Quy chế quản lý, sử dụng Kinh Phí Bảo Trì;
- e) Sửa đổi, bổ sung nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư (nếu có);
- f) Các nội dung quy định tại Điểm (e) Khoản (iii) Điều này, riêng đối với giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư thì Hội Nghị Đầu Tiên quyết định trên cơ sở quy định theo Quy Chế Nhà Chung Cư và thỏa thuận với Công Ty Quản Lý;
- g) Các khoản kinh phí mà chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư phải đóng góp trong quá trình sử dụng nhà chung cư;
- h) Các nội dung khác có liên quan.

The First Conference shall decide on the following matters:

- a) Regulations for the Apartment Building Conference (including the First Conference, annual meetings, and extraordinary meetings).*
- b) Election regulations for the Management Board, name of the Management Board, number and list of Management Board members, Head and Deputy Head of the Management Board.*
- c) Operational regulations and financial collection and expenditure regulations of the Management Board.*
- d) Regulations on management and use of the Maintenance Fund;*
- e) Amendments and additions to the regulations on management and use of the Apartment Building (if any);*
- f) Matters stipulated in Point (e) Clause (iii) of this Article. For the operation management service price of the Apartment Building, the First Conference shall decide based on the regulations of the Apartment Building Regulations and agreement with the Management Company;*
- g) Contributions required from owners and users of the Apartment Building during use of the Apartment Building;*
- h) Other related matters.*

(vi) UBND cấp phường có trách nhiệm tổ chức Hội Nghị Đầu Tiên khi có một trong các trường hợp sau đây:

- a) Nhà Chung Cư đã được bàn giao đưa vào sử dụng quá thời hạn mười hai (12) tháng và đã có ít nhất 50% tổng diện tích căn hộ đã được bàn giao cho chủ sở hữu theo quy định tại Điểm (a) Khoản (iii) Điều này nhưng Chủ Đầu Tư không tổ chức Hội Nghị Đầu Tiên và có đơn của Đại Diện Chủ Sở Hữu đã nhận bàn giao đề nghị UBND cấp phường tổ chức Hội Nghị Đầu Tiên;
- b) Chủ Đầu Tư đã tổ chức họp Hội Nghị Đầu Tiên nhưng không có đủ số người tham dự theo quy định tại Điểm (c) Khoản (iv) Điều này và Chủ Đầu Tư hoặc Đại Diện Chủ Sở Hữu có văn bản đề nghị UBND cấp phường tổ chức Hội Nghị Đầu Tiên.
- c) Trong thời hạn ba mươi (30) ngày, kể từ ngày nhận được đơn của Đại Diện Chủ Sở Hữu hoặc nhận được văn bản đề nghị của Chủ Đầu Tư theo quy định tại mục (a) hoặc (b) khoản này, UBND cấp phường có trách nhiệm tổ chức Hội Nghị Đầu Tiên. Kết quả của Hội Nghị Đầu Tiên do UBND cấp phường tổ chức có giá trị áp dụng đối với các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư như Hội Nghị Đầu Tiên do Chủ Đầu Tư tổ chức.

The Ward-level People's Committee is responsible for organizing the First Conference in the following cases:

- a) *The Apartment Building has been handed over and put into use for more than twelve (12) months and has **at least 50% of the total apartment area handed over to the owners** as stipulated at Point (a) Clause (iii) of this Article but the Investor does not organize the First Conference and there is a petition from the Owner's Representatives who have received the handover requesting the Ward-level People's Committee to organize the First Conference;*
- b) *The Investor has organized the First Conference but the number of participants does not meet the requirements stipulated at Point (c) Clause (iv) of this Article and the Investor or Owner's Representatives have submitted a written request to the Ward-level People's Committee to organize the First Conference.*
- c) *Within thirty (30) days from the date of receiving the petition from the Owner's Representative or the written request from the Investor as stipulated at point (a) or (b) of this Clause, the Ward-level People's Committee is responsible for organizing the First Conference. The results of the First Conference organized by the Ward-level People's Committee have the same validity for Apartment Building Owners and Users as those organized by the Investor.*

4.4. Hội nghị nhà chung cư bất thường

Extraordinary Apartment Building Conference

- (i) Hội nghị nhà chung cư bất thường được tổ chức khi có một trong các trường hợp sau đây:
 - a) Bầu thay thế Trưởng ban hoặc Phó Ban Quản Trị do bị miễn nhiệm, bãi nhiệm hoặc bị chết, mất tích;
 - b) Miễn nhiệm hoặc bãi miễn toàn bộ các thành viên Ban Quản Trị và bầu Ban Quản Trị mới;
 - c) Bầu thay thế thành viên Ban Quản Trị không phải là Trưởng ban, Phó ban do bị miễn nhiệm, bãi miễn hoặc bị chết, mất tích trong trường hợp đã tổ chức lấy ý kiến của các chủ sở hữu nhà chung cư nhưng không đủ số người đồng ý theo quy định Quy Chế Nhà Chung Cư hoặc bầu thay thế thành viên Ban Quản Trị theo quy định tại Quy Chế Nhà Chung Cư;
 - d) Ban Quản Trị đề nghị thay thế Công Ty Quản Lý hoặc đề nghị điều chỉnh Kinh Phí Quản Lý;
 - e) Các trường hợp khác khi có đơn đề nghị của trên 50% Đại Diện Chủ Sở Hữu đã nhận bàn giao.
 - f) Trường hợp phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của pháp luật về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;
 - g) Các nội dung thuộc diện Hội nghị nhà chung cư lần đầu quyết định và do chủ đầu tư tổ chức quy định tại khoản 4 Điều 15 của Quy Chế Nhà Chung Cư nhưng Hội nghị nhà chung cư đó chưa quyết định được;
 - h) Báo cáo việc bảo trì, sửa chữa các hạng mục đột xuất không có trong kế hoạch bảo trì đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua hoặc sửa đổi, điều chỉnh kế hoạch bảo trì đã được thông qua.

An extraordinary Apartment Building Conference is organized in the following cases:

- a) *Elect replacement Head or Deputy Head of Management Board due to dismissal, removal, death, or disappearance;*
- b) *Dismiss or remove all members of the Management Board and elect a new Management*

Board;

- c) Elect replacement for Management Board members who are not Head or Deputy Head due to dismissal, removal, death, or disappearance in case the opinion poll of Apartment Building Owners is conducted but not enough people agree as prescribed in the Apartment Building Regulations or elect replacement Management Board member as prescribed in the Apartment Building Regulations;*
 - d) Management Board requests replacement of the Management Company or requests adjustment of Management Expenses;*
 - e) Other cases when there is a petition from over 50% of the Owner's Representatives who have received the handover.*
 - f) In case of demolition for renovation, reconstruction of the apartment building as prescribed by law on renovation, reconstruction of apartment buildings;*
 - g) Matters within the scope of the First Apartment Building Conference that must be decided and organized by the Investor as prescribed in Clause 4 Article 15 of the Apartment Building Regulations but have not been decided by that meeting;*
 - h) Report on maintenance and repair of unexpected items not included in the maintenance plan approved by the Apartment Building Conference or amendment, adjustment of the maintenance plan already approved.*
- (ii) Điều kiện về số lượng người tham dự hội nghị tòa nhà chung cư bất thường được quy định như sau:
- a) Trường hợp họp hội nghị nhà chung cư để quyết định một trong các vấn đề quy định tại các Điểm (a), (b), (c) (d) hoặc (g), (h) Khoản (i) Điều này thì phải có **ít nhất 50% tổng diện tích căn hộ** đã nhận bàn giao tham dự.
 - b) Trường hợp quyết định việc phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại Nhà Chung Cư quy định tại điểm (f) khoản (i) Điều này thì thực hiện theo quy định của pháp luật về cải tạo, xây dựng lại Nhà Chung Cư.
 - c) Trường hợp họp hội nghị nhà chung cư theo đề nghị của các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư quy định tại Điểm (e) Khoản (i) Điều này thì phải có có tối thiểu 75% số người đã có đơn đề nghị tổ chức họp Hội nghị nhà chung cư bất thường tham dự.

Conditions on the number of participants for the extraordinary Apartment Building Conference are as follows:

- a) In case of holding the Apartment Building Conference to decide on any of the matters stipulated at Points (a), (b), (c), (d) or (g), (h) Clause (i) of this Article, there must be **at least 50% of the total apartment area** that has been handed over participating.*
 - b) In case of deciding on demolition for renovation or reconstruction of the Apartment Building as stipulated in Point (f) Clause (i) of this Article, it shall comply with the law on renovation and reconstruction of Apartment Building.*
 - c) In case of holding the Apartment Building Conference at the request of Apartment Building Owners as stipulated in Point (e) Clause (i) of this Article, at least 75% of the people who have submitted a petition to organize an extraordinary Apartment Building Conference must participate.*
- (iii) Điều kiện về số lượng người tham dự hội nghị cụm nhà chung cư bất thường được quy định như sau:
- a) Trường hợp họp hội nghị cụm nhà chung cư để bầu Trưởng ban hoặc bãi miễn toàn bộ Ban quản trị cụm nhà chung cư hoặc quyết định nội dung quy định tại

Điểm (d) Khoản (i) Điều này thì phải có tối thiểu 50% **tổng diện tích sở hữu riêng** đã nhận bàn giao của cụm nhà chung cư tham dự.

- b) Trường hợp tại một hội nghị có nội dung thay đổi Công Ty Quản Lý hoặc đề nghị điều chỉnh Kinh Phí Quản Lý của tòa nhà đã thuê thay đổi Công Ty Quản Lý hoặc đề nghị điều chỉnh Kinh Phí Quản Lý của tòa nhà thì phải có tối thiểu 50% **tổng diện tích sở hữu riêng** đã nhận bàn giao tòa nhà tham dự.
- c) Trường hợp bầu thay thế Phó ban quản trị hoặc các thành viên Ban Quản Trị là đại diện của tòa nhà trong cụm nhà chung cư thì hội nghị nhà chung cư bất thường của tòa nhà này để bầu thành viên khác thay thế; hội nghị của tòa nhà được tổ chức hợp lệ nếu bầu người thay thế khi có tối thiểu 50% **tổng diện tích sở hữu riêng** đã nhận bàn giao của tòa nhà đó tham dự;
- d) Trường hợp tổ chức hội nghị cụm nhà chung cư theo đề nghị của các chủ sở hữu căn hộ quy định tại Điểm (e) Khoản (i) Điều này thì phải có tối thiểu 75% số người đã có đơn đề nghị tổ chức họp Hội nghị cụm nhà chung cư bất thường tham dự.

Conditions on the number of participants for the extraordinary apartment complex conference are as follows:

- a) *In case of holding an apartment complex conference to elect the Head or dismiss the entire Management Board of the apartment building complex or decide on contents stipulated at Point (d) Clause (i) of this Article, there must be at least 50% of the total private ownership area that has been handed over of the apartment complex attending.*
 - b) *In case at a meeting there is a matter of changing the Management Company or a request to adjust the Management Expenses for a building where the Management Company has been changed or a request to adjust the Management Expenses for the building, there must be at least 50% of the total private ownership area that has been handed over of the building attending.*
 - c) *In case of electing replacement Deputy Head of Management Board or Management Board members who are representatives of the building in the apartment complex, the extraordinary apartment building conference of that building shall elect the replacement member; the meeting of the building shall be valid if the election takes place with at least 50% of the total private ownership area that has been handed over of that building attending;*
 - d) *In case of organizing an apartment complex conference at the request of apartment owners as stipulated in Point (e) Clause (i) of this Article, at least 75% of the people who have submitted a petition to organize an extraordinary apartment complex conference must participate.*
- (iv) Ban quản trị có trách nhiệm chuẩn bị nội dung, thông báo thời gian, địa điểm và tổ chức hội nghị chính thức cho Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư.
- The Management Board is responsible for preparing the agenda, notifying the time, venue, and organizing the official conference for Apartment Building Owners and Users.*
- (v) UBND cấp phường có trách nhiệm tổ chức hội nghị nhà chung cư, cụm nhà chung cư bất thường để quyết định một trong các nội dung quy định tại Khoản (i) Điều này khi có một trong các trường hợp sau đây:
- a) Trường hợp quy định tại điểm (b) khoản (i) Điều này và có đơn của Đại Diện Chủ Sở Hữu Căn Hộ đã nhận bàn giao đề nghị tổ chức Hội nghị nhà chung cư bất thường;

- b) Ban quản trị đã tổ chức hội nghị nhà chung cư, cụm nhà chung cư bất thường để quyết định các nội dung tại Điểm (i) Khoản (i) Điều này (ngoại trừ tiểu Điểm b và e Điểm (i) này), nhưng không có đủ số người tham dự theo quy định tại Điểm (a) Khoản (ii) hoặc Điểm (a) Khoản (iii) Điều này và có văn bản đề nghị của Ban Quản Trị;
- c) Có đơn của tối thiểu 50% **tổng diện tích sở hữu riêng** đã nhận bàn giao đề nghị tổ chức hội nghị nhà chung cư bất thường để quyết định một trong các nội dung quy định tại các Điểm (a), (c) hoặc (d), (g), (h) Khoản (i) Điều này nhưng Ban Quản Trị không tổ chức hội nghị nhà chung cư, cụm nhà chung cư bất thường;
- d) Khi Ban Quản Trị hết nhiệm kỳ hoạt động mà chưa lựa chọn được Ban Quản Trị nhiệm kỳ mới và có văn bản đề nghị của Ban Quản Trị; trường hợp Ban Quản Trị không có đề nghị thì phải có đơn của Đại Diện Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư.
- e) Trong thời hạn ba mươi (30) ngày, kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của Ban quản trị hoặc nhận được đơn của Đại Diện Chủ Sở Hữu quy định Khoản này, UBND cấp phường có trách nhiệm tổ chức hội nghị nhà chung cư bất thường. Kết quả của hội nghị nhà chung cư bất thường do UBND cấp phường tổ chức có giá trị áp dụng đối với các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư như hội nghị nhà chung cư do Ban Quản Trị tổ chức quy định tại Điều này.

The Ward-level People's Committee is responsible for organizing the extraordinary apartment building or apartment complex conference to decide on any of the contents stipulated in Clause (i) of this Article in the following cases:

- a) *Case as stipulated at point (b) Clause (i) of this Article and with a petition from the Apartment Building Owner's Representatives who have received the handover requesting to organize the extraordinary Apartment Building Conference;*
- b) *The Management Board has held an extraordinary Apartment Building Conference or Apartment Complex Conference to decide on matters at Point (i) Clause (i) of this Article (except for sub-points b and e of Point (i) of this Clause), but there were not enough participants as prescribed at Point (a) Clause (ii) or Point (a) Clause (iii) of this Article and there is a written request from the Management Board;*
- c) *There is a petition from at least 50% **of the total private ownership area** that has been handed over requesting to organize an extraordinary Apartment Building Conference to decide on any of the matters stipulated at Points (a), (c), or (d), (g), (h) Clause (i) of this Article but the Management Board does not organize the extraordinary apartment building conference or apartment complex conference;*
- d) *When the Management Board's term has expired but a new term Management Board has not been selected and there is a written request from the Management Board; if the Management Board does not make a request, there must be a petition from the Apartment Building Owner's Representatives.*
- e) *Within thirty (30) days from the date of receiving the written request from the Management Board or the petition from the Owner's Representative stipulated in this Clause, the Ward-level People's Committee is responsible for organizing the extraordinary Apartment Building Conference. The results of the extraordinary Apartment Building Conference organized by the Ward-level People's Committee are valid for Apartment Building Owners and Users as the meeting organized by the Management Board as stipulated in this Article.*

4.5. Hội nghị nhà chung cư thường niên

Annual Apartment Building Conference

- (i) Hội nghị nhà chung cư thường niên được tổ chức mỗi năm một lần khi có ít nhất 50% tổng diện tích sở hữu riêng đã nhận bàn giao tham dự. Hội nghị nhà chung cư, cụm nhà chung cư thường niên có các nội dung sau đây:
- a) Nghe báo cáo kết quả hoạt động của Ban quản trị và thông qua các khoản thu, chi hằng năm của Ban Quản Trị;
 - b) Xem xét, thông qua quyết toán Kinh Phí Bảo Trì trong năm và thông qua kế hoạch bảo trì Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của (1) Khu Căn Hộ và (2) Nhà Chung Cư của năm sau;
 - c) Nghe báo cáo tình hình quản lý vận hành nhà chung cư;
 - c) Quyết định các nội dung khác theo quy định tại Luật Nhà ở 2023 (nếu có).

The annual Apartment Building Conference is held once a year when at least 50% of the total handed-over private ownership area participates. The annual Apartment Building Conference or Apartment Complex Conference includes the following contents:

- a) *Listen to the Management Board's activity report and approve the annual revenue and expenditure items of the Management Board;*
 - b) *Review and approve the annual Maintenance Fund settlement and approve the maintenance plan for the Areas and Equipment under Common Ownership of the (1) the Apartment Area and (2) the Apartment Building of the following year;*
 - c) *Listen to the report on the management and operation of the Apartment Building;*
 - c) *Decide on other matters as prescribed in the Housing Law 2023 (if any).*
- (ii) Đối với hội nghị thường niên của tòa nhà chung cư mà kết hợp quyết định một trong các nội dung sau đây thì phải có ít nhất 50% tổng diện tích sở hữu riêng đã nhận bàn giao tham dự:
- a) Bầu thay thế Trưởng ban hoặc Phó Ban Quản Trị do bị miễn nhiệm, bãi nhiệm hoặc bị chết, mất tích;
 - b) Miễn nhiệm hoặc bãi miễn toàn bộ các thành viên Ban Quản Trị và bầu Ban Quản Trị mới;
 - c) Bầu thay thế thành viên Ban quản trị không phải là Trưởng ban, Phó ban do bị miễn nhiệm, bãi miễn hoặc bị chết, mất tích trong trường hợp đã tổ chức lấy ý kiến của các chủ sở hữu nhà chung cư nhưng không đủ số người đồng ý theo quy định tại Quy Chế Nhà Chung Cư hoặc bầu thành viên Ban Quản Trị theo quy định tại Quy Chế Nhà Chung Cư.

For annual Apartment Building Conference that combine decisions on any of the following matters, at least 50% of the total handed-over private ownership area must participate:

- a) *Elect replacement Head or Deputy Head of Management Board due to dismissal, removal, death, or disappearance;*
- b) *Dismiss or remove all members of the Management Board and elect a new Management Board;*
- c) *Elect replacement for Management Board members who are not Head or Deputy Head due to dismissal, removal, death, or disappearance in case the opinion poll of*

Apartment building owners is conducted but not enough people agree as stipulated in the Apartment Building Regulations or elect Management Board member as stipulated in the Apartment Building Regulations.

- (iii) Đối với hội nghị cụm nhà chung cư thường niên mà kết hợp quyết định bầu Trưởng ban quản trị hoặc quyết định các vấn đề quy định tại Điểm (b), Điểm (d) Khoản (i) Điều này thì phải có ít nhất 50% tổng diện tích sở hữu riêng đã nhận bàn giao của cụm nhà chung cư đó tham dự.

For the annual Apartment Complex Conference that combines the election of the Head of the Management Board or decisions on matters stipulated at Point (b), Point (d) Clause (i) of this Article, at least 50% of the total handed-over private ownership area of that Apartment Complex must participate.

- (iv) Ban Quản Trị có trách nhiệm chuẩn bị nội dung, thông báo thời gian, địa điểm và tổ chức họp hội nghị chính thức cho các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư. Ban Quản Trị có thể tổ chức họp trừ bị để chuẩn bị các nội dung cho cuộc họp hội nghị chính thức.

The Management Board is responsible for preparing the agenda, notifying the time, venue, and organizing the official meeting for Apartment Building Owners and Users. The Management Board may hold a preparatory meeting to prepare the agenda for the official meeting.

- (v) Trong trường hợp không đủ số người tham dự theo quy định tại Khoản (i) Điều này thì Ban quản trị có văn bản đề nghị UBND cấp phường tổ chức hội nghị nhà chung cư theo quy định tại Khoản (v) Điều 4.2 của Nội Quy này.

In case there are not enough participants as stipulated in Clause (i) of this Article, the Management Board shall submit a written request to the Ward-level People's Committee to organize the Apartment Building Conference as prescribed in Clause (v) Article 4.2 of these Regulations.

- (vi) Trường hợp qua giám sát, thảo luận tại hội nghị nhà chung cư mà chủ sở hữu nhà chung cư phát hiện hành vi vi phạm về tài chính của Ban Quản Trị, thành viên Ban Quản Trị thì tùy theo mức độ vi phạm, hội nghị nhà chung cư có thể quyết định bãi miễn một, một số hoặc toàn bộ thành viên Ban Quản Trị và bầu thay thế các thành viên khác theo quy định tại Khoản (ii) hoặc Khoản (iii) và Khoản (v) Điều này; nếu người có hành vi vi phạm thuộc diện có trách nhiệm hình sự, hội nghị nhà chung cư thông qua quyết định đề nghị cơ quan có thẩm quyền xem xét, xử lý trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

In case through monitoring and discussion at the Apartment Building Conference, the Apartment Building Owners detect financial violations by the Management Board or its members, depending on the severity of the violation, the Apartment Building Conference may decide to dismiss one, several, or all Management Board members and elect replacements as stipulated in Clause (ii), (iii), and (v) of this Article; if the violator is subject to criminal liability, the Apartment Building Conference shall approve a resolution requesting the competent authority to consider and handle criminal liability in accordance with the law.

- (vii) Trong trường hợp cần thiết, hội nghị nhà chung cư quyết định lập tổ kiểm tra hoặc thuê đơn vị kiểm toán để kiểm tra sổ sách và việc thu, chi tài chính của Ban Quản Trị; trường hợp thuê đơn vị chuyên môn thì các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư phải đóng góp kinh phí để thanh toán chi phí cho đơn vị này theo thỏa thuận.

If necessary, the Apartment Building Conference decides to establish an inspection team or hire an audit unit to inspect the books and the revenues and expenditures of the

Management Board; in case a professional unit is hired, Apartment Building Owners and Users must contribute funds to pay for this unit as agreed.

4.6. Nội Quy này mặc nhiên được áp dụng đối với tất cả các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư biểu quyết tán thành tại thời điểm ký kết Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở hoặc hợp đồng mua bán các phần diện tích khác ngoài Căn Hộ trong Nhà Chung Cư. Việc sửa đổi, bổ sung, thay thế từ thời điểm tổ chức Hội Nghị Đầu Tiên sẽ do Hội nghị Nhà Chung Cư hoặc Hội Nghị Cụm Nhà Chung Cư quyết định.

These Regulations are automatically applied to all Apartment Building Owners who vote in favor at the time of signing the Housing Sale and Purchase Contract or contracts for purchase of other areas apart from Apartment in the Apartment Building. Amendments, supplements, and replacements from the time of organizing the First Conference shall be decided by the Apartment Building Conference or Apartment Complex Conference.

Điều 5. Quyền và trách nhiệm của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư/
Article 5. Rights and Responsibilities of Apartment Building Owners and Users

5.1. Quyền và trách nhiệm của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư

Rights and responsibilities of Apartment Building Owners

- (i) 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 Quy Chế Nhà Chung Cư. Có trách nhiệm bảo trì phần sở hữu riêng theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy Chế Nhà Chung Cư; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho chủ sở hữu khác.

Be entitled to own and use private property; entitled to use common property as prescribed by the housing law and Apartment Building Regulations. Be responsible for maintaining private property as prescribed by housing law and Apartment Building Regulations; liable for compensation if maintenance or lack thereof causes damage to other owners.

- (ii) Yêu cầu Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị hoặc UBND cấp xã tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư theo quy định; 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 Nhà Chung Cư.

Require the Investor, Management Board, or Commune-level People's Committee to organize the Apartment Building Conference as prescribed; attend the Apartment Building Conference and vote on meeting business as regulated by the Housing Law and Apartment Building Regulations.

- (iii) Yêu cầu Chủ Đầu Tư khi chưa thành lập Ban Quản Trị, Công Ty Quản Lý, Ban Quản Trị cung cấp thông tin, công khai các nội dung liên quan đến quản lý sử dụng Nhà Chung Cư.

Require the Investor (when the Management Board has not been established), the Management Company, or Management Board to provide information and publicly disclose issues related to the management and use of the Apartment Building.

- (iv) Chấp hành đầy đủ những 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;

Fully comply with the decisions of the Apartment Building Conference, including cases of non-attendance; comply with decisions of competent state authorities;

- (v) Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn Kinh Phí Quản Lý, 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 vận hành 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 Nhà Chung Cư thì thực hiện theo nội quy quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư đã được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua.

Make full and timely contributions of Management Expenses, maintenance fees, and other costs and fees in accordance with the law or as agreed with the service provider. In case the Owner fails to pay the management operation expenses as prescribed, the matter shall be resolved in accordance with the agreement in the Apartment Building management service contract signed by the Management Board with the operation and management unit; if the contract specified in Clause 1, Article 29 of the Apartment Building Regulations has not been signed, the regulations on management and use of the Apartment Building as approved by the Apartment Building Conference shall apply.

- (vi) 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;

Comply with the internal regulations and rules on management and use of the Apartment building; promptly detect and report to the management operating unit or competent state authority any violations in the management and use of the Apartment Building;

- (vii) 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 của sàn, khu vệ sinh thuộc phần sở hữu chung theo quy định;

Repair damages to private ownership areas that affect the use of other owners in the Apartment Building; facilitate and support the competent unit in maintaining and repairing leaks and damages of floors and restrooms that belong to the common ownership areas as prescribed;

- (viii) Khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường thiệt hại nếu gây ra hư hỏng đối với Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của (1) Khu Căn Hộ; hoặc (2) Khu Văn Phòng, Dịch Vụ, Thương Mại; hoặc (3) Nhà Chung Cư; hoặc (4) Dự Án hoặc Khu Vực Sở Hữu Riêng của các chủ sở hữu khác; bị xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại nếu có hành vi can thiệp hoặc hoạt động kinh doanh hợp pháp của các Chủ Sở Hữu Khác;

Restore to original condition or compensate for damages if having caused harms to the Areas and Equipment under Common Ownership of the (1) the Apartment Area; or (2) the Office, Service, and Commercial Area; or (3) the Apartment Building; or (4) the Project or Private Ownership Areas of other owners; be subject to charges in accordance with the law and compensate for damages if there are acts of interfering with the legitimate business activities of Other Owners;

- (ix) 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.

Purchase mandatory fire and explosion insurance for the privately owned portion, contribute funds to purchase fire and explosion insurance for the common ownership portion in accordance with fire prevention and fighting laws and insurance business laws; be legally responsible and must compensate in the event of causing fire or

explosion in the Apartment building.

- (x) Thực hiện các quy định khác của pháp luật có liên quan;

Comply with other relevant legal provisions;

5.2. Quyền và nghĩa vụ của Người Sử Dụng Nhà Chung Cư không phải là Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư

Rights and obligations of Apartment Building Users who are not Apartment Building Owners

- (i) Được sử dụng Khu Vực Sở Hữu Riêng của chủ thể đó và được sử dụng các phần diện tích thuộc Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của (1) Dự Án; (2) Nhà Chung Cư và (3) Khu Căn Hộ hoặc Khu Văn Phòng, Dịch Vụ, Thương Mại tương ứng với từng chủ thể Người Sử Dụng Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật về nhà ở, Quy Chế Nhà Chung Cư, thỏa thuận của các bên quy định tại Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở và thỏa thuận khác của các bên;

Entitled to use their Private Ownership Area and use Areas and Equipment under Common Ownership of the (1) the Project; (2) the Apartment Building; and (3) the Office, Service, and Commercial Area corresponding to each Apartment Building User in accordance with housing law, Apartment Building Regulations, agreements of the Parties stipulated in the Housing Sale and Purchase Contract and other agreements of the Parties;

- (ii) Thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo đúng nội dung đã thỏa thuận với Chủ Sở Hữu Căn Hộ trong trường hợp người sử dụng không phải là Chủ Sở Hữu Căn Hộ;

Perform rights and obligations in accordance with the contents agreed with the Apartment Owner in case the user is not the Apartment Owner;

- (iii) Tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư (đối với trường hợp nhà chung cư có một chủ sở hữu); thay mặt Chủ Sở Hữu tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư và biểu quyết, bỏ phiếu nếu Chủ Sở Hữu không tham dự (đối với trường hợp nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu); 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;

Attend the Apartment Building Conference (in case the Apartment Building has a single owner); represent the Owner to attend the Apartment Building Conference and vote if the Owner does not attend (in case the Apartment Building has multiple owners); in case an Apartment or other area of the Apartment Building is used by multiple persons, authorize a representative to attend and vote at the Apartment Building Conference;

- (iv) Thực hiện các nghĩa vụ, trách nhiệm của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư quy định từ mục (ii) đến mục (viii) và mục (x) tại Điều 5.1.

Fulfill the obligations and responsibilities of the Apartment Building Owner as stipulated from item (ii) to item (viii) and item (x) of Article 5.1.

Điều 6. Các hành vi nghiêm cấm trong việc sử dụng Nhà Chung Cư/ *Article 6. Prohibited acts in the use of Apartment Building*

6.1 Danh sách các hành vi nghiêm cấm /*List of prohibited acts*

- (i) **Danh sách các hành vi bị nghiêm cấm:**

List of prohibited acts:

- a) Không đóng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư (sau đây gọi chung là kinh phí bảo trì); quản lý, sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì không đúng quy định của pháp luật về nhà ở;

Failure to pay maintenance expenses for the common ownership area of the Apartment Building (hereinafter collectively referred to as maintenance expenses); expenses contrary to the housing law;

- b) Cố ý gây thấm dột; 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; chăn, thả gia súc, gia cầm; giết mổ gia súc trong khu vực nhà chung cư;

Intentionally causing leakage or dampness; causing noise or vibration in excess of regulations; discharging waste, wastewater, exhaust gases, or hazardous substances in violation of environmental protection laws or regulations on the management and use of Apartment Building; painting or decorating the exterior of the apartment or apartment building contrary to design or architectural regulations; keeping or grazing livestock or poultry; slaughtering animals within the Apartment Building area;

- c) 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;

Arbitrarily converting the function or purpose of use of common ownership or shared use areas of the Apartment Building; using apartments for purposes other than residential; altering or damaging load-bearing structures; subdividing or separating apartments without permission from a competent state agency;

- d) 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;

Arbitrarily using common ownership area or equipment for private use; changing the purpose of service area use in mixed-use Apartment Building without authorized approval for such change;

- e) 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;

Causing disorder, endangering safety, causing fire or explosion in the Apartment Building; trading in flammable or explosive materials and industries, trades endangering life or property of Apartment Building Users under fire prevention and fighting laws and other relevant legal regulations;

- f) 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.

Operating discotheques, karaoke bars, bars; trading in repair of motor vehicles; other businesses causing pollution as stipulated by environmental protection laws; operating restaurant services without ensuring fire safety requirements, emergency exits, and compliance with other business conditions as stipulated by law.

- (ii) **Các hành vi vi phạm khác và hình thức xử lý:** 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.

Other violations and forms of handling: Other acts negatively affecting the community and Apartment building Users as considered and decided by the Apartment Building Conference.

6.2 Trách nhiệm thực thi

Implementation responsibilities

- (i) Công Ty Quản lý và Ban Quản Trị có trách nhiệm giám sát, phát hiện và xử lý các hành vi vi phạm.

The Management Company and the Management Board are responsible for supervising, detecting, and handling violations.

- (ii) Các vi phạm nghiêm trọng liên quan đến an ninh trật tự, ma túy, mại dâm, kinh doanh vật liệu nguy hiểm sẽ được báo cáo ngay cho Công an hoặc UBND phường để xử lý theo pháp luật.

Serious violations related to security, order, drugs, prostitution, and trading in dangerous materials will be immediately reported to the Police or the Ward People's Committee for handling in accordance with the law.

- (iii) Vi phạm gây thiệt hại tài sản chung hoặc cá nhân sẽ phải bồi thường theo mức độ thiệt hại.

Violations causing damage to common or individual property must be compensated according to the extent of damage.

Điều 7. Các khoản phí, mức phí phải đóng góp/ *Article 7. Fees and charges to be contributed*

7.1 Phí Bảo Trì/*Maintenance Fund*

- (i) Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư thực hiện việc đóng góp, quản lý và sử dụng Kinh Phí Bảo Trì theo quy định của Luật Nhà Ở 2023 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Apartment Building Owners shall contribute, manage, and use the Maintenance Fund in accordance with the Housing Law 2023 and guiding documents.

- (ii) Kinh Phí Bảo Trì sẽ được gửi vào một tài khoản tiền gửi tiết kiệm tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam do Chủ Đầu Tư lập. Sau khi Ban Quản Trị đã được thành lập, việc lập tài khoản, bàn giao và quản lý Kinh Phí Bảo Trì được thực hiện như sau:

- a) Ban Quản Trị lập một tài khoản tại một tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để quản lý, sử dụng Kinh Phí Bảo Trì;
- b) Kỳ hạn gửi tiền và tên người đứng tên chủ tài khoản tiền gửi Kinh Phí Bảo Trì được quy định trong quy chế thu, chi tài chính của Ban Quản Trị do Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua;
- c) Chủ sở hữu Khu Văn Phòng, Dịch Vụ, Thương Mại có trách nhiệm tự quản lý kinh phí được để lại theo quy định tại Điểm (b) Khoản (iii) Điều này để bảo trì phần sở hữu chung của khu chức năng này.

The Maintenance Fund shall be deposited in a savings account at a credit institution operating in Vietnam established by the Investor. After the Management Board has been established, the establishment of the account, transfer, and management of the Maintenance Fund shall be implemented as follows:

- a) *The Management Board shall establish an account at a credit institution operating in Vietnam to manage and use the Maintenance Fund;*
- b) *The deposit term and the account holder's name for the Maintenance Fund*

deposit account are specified in the financial collection and expenditure regulations of the Management Board approved by the Apartment Building Conference;

- c) *Owners of the Office, Service, and Commercial Areas are responsible for managing the funds retained under Point (b) Clause (iii) of this Article for maintaining the common ownership of this functional area.*

(iii) Việc bàn giao, quản lý Kinh Phí Bảo Trì được quy định như sau:

- a) Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày có văn bản đề nghị của Ban Quản Trị, Chủ Đầu Tư và Ban Quản Trị phải thống nhất quyết toán số liệu Kinh Phí Bảo Trì để làm cơ sở bàn giao Kinh Phí Bảo Trì;
- b) Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày hoàn thành việc quyết toán Kinh Phí Bảo Trì, Chủ Đầu Tư có trách nhiệm chuyển giao Kinh Phí Bảo Trì đã thu và Kinh Phí Bảo Trì mà Chủ Đầu Tư phải nộp bao gồm cả lãi suất tiền gửi theo quy định của Luật Nhà Ở sang tài khoản do Ban Quản Trị đã lập theo quy định để quản lý, sử dụng theo quy định;
- c) Đối với Kinh Phí Bảo Trì mà Chủ Đầu Tư có nghĩa vụ đóng góp và thu của các chủ sở hữu Khu Văn Phòng, Dịch Vụ, Thương Mại, Chủ Đầu Tư có trách nhiệm chuyển phần Kinh Phí Bảo Trì mà cá nhân sở hữu Khu Văn Phòng, Dịch Vụ, Thương Mại phải đóng góp theo tỷ lệ đã thống nhất với Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư trong Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở hoặc thống nhất trong Hội Nghị Nhà Chung Cư (nếu có) hoặc theo quy định của Sở Hữu Nhà Chung Cư trong Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở và bàn giao khoản do Ban Quản Trị để Ban Quản Trị quản lý và sử dụng, đối với phần kinh phí còn lại thì Chủ Đầu Tư tự tổ chức quản lý và sử dụng theo quy định.

The handover and management of the Maintenance Fund are specified as follows:

- a) *Within 30 days from the date of written request by the Management Board, the Investor and the Management Board must agree on the finalization of the Maintenance Fund figures as a basis for handover of the Maintenance Fund;*
- b) *Within 15 days from the date of completion of the finalization of the Maintenance Fund, the Investor is responsible for transferring the collected Maintenance Fund and the Maintenance Fund that the Investor must pay, including deposit interest in accordance with the Housing Law, to the account established by the Management Board for management and use as prescribed;*
- c) *For the Maintenance Fund that the Investor is obligated to contribute and collect from owners of the Office, Service, and Commercial Areas, the Investor is responsible for transferring the portion of the Maintenance Fund that the individual owners of the Office, Service, and Commercial Areas must contribute at the rate agreed with the Apartment Building Owners in the **Housing Sale and Purchase Contract** or agreed at the Apartment Building Conference (if any) or as per the Apartment Building Ownership specified in the Housing Sale Contract and hand over the portion managed by the Management Board for the Management Board to manage and use, while the remaining portion shall be managed and used by the Investor as prescribed.*

- (iv) Trường hợp thành lập cụm nhà chung cư thì căn cứ vào mục đích sử dụng của từng tòa nhà, Ban Quản Trị cụm nhà chung cư phải lập các tài khoản riêng để quản lý Kinh Phí Bảo Trì cho từng tòa nhà theo quy định tại Quy Chế Nhà Chung Cư.

In case of establishment of an Apartment building cluster, based on the intended use of

each building, the Apartment building Cluster Management Board must set up separate accounts to manage the Maintenance Fund for each building in accordance with the Apartment building Regulation.

- (v) Việc bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư được thực hiện theo nguyên tắc sau đây:

a) Đối với Các Phần Diện Tích và Thiết bị Thuộc Sở Hữu Chung Của (1) Khu Căn Hộ và (2) Nhà Chung Cư thì các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư thực hiện bảo trì theo kế hoạch đã được hội nghị nhà chung cư thông qua và quy trình bảo trì đã được lập trừ trường hợp có hư hỏng đột xuất do thiên lai, hỏa hoạn gây ra;

b) Đối với phần sở hữu chung của Khu Văn Phòng, Dịch Vụ, Thương Mại thì chủ sở hữu khu chức năng này thực hiện bảo trì theo quy trình bảo trì Tòa Nhà và quy trình bảo trì hệ thống thiết bị đã được lập theo quy định.

Maintenance of the common ownership areas of the Apartment Building shall be carried out as follows:

a) For the Areas and Equipment under Common Ownership of (1) the Apartment Area and (2) the Apartment Building, the Apartment Building Owners shall carry out maintenance according to the plan approved by the Apartment Building Conference and the established maintenance process, except in cases of unexpected damage due to natural disasters or fire;

b) For the common ownership of the Office, Service, and Commercial Area, the owner of this functional area shall carry out maintenance according to the established maintenance procedure and equipment system maintenance process for the Building as prescribed.

- (vi) Việc bảo trì phần sở hữu chung của cụm nhà chung cư do các chủ sở hữu, người sử dụng cụm nhà chung cư thực hiện.

Maintenance of the common ownership areas of the Apartment Complex shall be performed by the owners or users of the Apartment Complex.

- (vii) Việc bảo trì Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung Của Dự Án sẽ thực hiện theo thỏa thuận giữa Các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và các chủ sở hữu khác trong Dự Án.

Maintenance of the Areas and Equipment under Common Ownership of the Project shall be carried out in accordance with agreements between Apartment Building Owners and other owners in the Project.

- (viii) Trường hợp Kinh Phí Bảo Trì không đủ để sử dụng cho nhu cầu thực tế, Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư sẽ đóng góp thêm phí bảo trì trên cơ sở tính toán và phân bổ theo diện tích sử dụng thực tế của Khu Vực Sở Hữu Riêng tương ứng, ghi nhận trong Biên bản bàn giao. Mức thu cụ thể sẽ do Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định.

If the Maintenance Fund is insufficient for actual needs, the Apartment Building Owners shall make additional maintenance contributions based on calculations and allocation by the actual usable area of the corresponding Private Ownership Area, as recorded in the Handover Minutes. The specific contribution amount shall be decided by the Apartment Building Conference.

- (ix) Kinh Phí Bảo Trì có thể bao gồm các khoản tiền khác (nếu có) được quy định rõ ràng tại Nội Quy và sẽ được sử dụng làm Kinh Phí Bảo Trì trong phạm vi pháp luật cho phép.

The Maintenance Fund may include other amounts (if any) as clearly specified in the Internal Regulations and shall be used as the Maintenance Fund within the scope

permitted by law.

7.2 Kinh Phí Quản Lý/Management Expenses

- (i) Kinh Phí Quản Lý cho năm đầu tiên sẽ được xác định phù hợp với quy định tại Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở.

The Management Expenses for the first year shall be determined according to the Housing Sale and Purchase Contract.

- (ii) Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư, theo ủy quyền và thỏa thuận với Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, có trách nhiệm đóng phí quản lý hàng tháng cho việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư ("Kinh Phí Quản Lý") được tính trên cơ sở diện tích bàn giao thực tế của Căn Hộ tương ứng trong trường hợp chưa được cấp Giấy chứng nhận hoặc diện tích ghi trong Giấy chứng nhận tương ứng trong trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận.

The Apartment Building Owner and/or Apartment Building User, by authorization and agreement with the Apartment Building Owner, are responsible for paying monthly management expenses for the operation management of the Apartment Building ("Management Expenses") based on the actual handed-over area of the respective Apartment in case the Certificate has not been issued or the area stated in the Certificate in case it has been issued.

- (iii) Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị (sau khi được thành lập) tính toán, cân đối và quy định mức Kinh Phí Quản Lý phù hợp với quy định tại Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở, thực tế nhu cầu quản lý vận hành Nhà Chung Cư và mặt bằng chung thị trường tại từng thời điểm và phù hợp với quy định Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh, trừ trường hợp các cơ quan có hướng dẫn khác.

The Investor or Management Board (after establishment) shall calculate, balance, and stipulate the Management Expenses in accordance with the Housing Sale Contract, actual operational management needs of the Apartment Building, and the prevailing market rate at each time, and in accordance with the regulations of the Ho Chi Minh City People's Committee, unless otherwise guided by the authorities.

- (iv) Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư theo ủy quyền và thỏa thuận với Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư có trách nhiệm thanh toán trước và đầy đủ Kinh Phí Quản Lý Hàng Tháng trong vòng năm (5) ngày đầu tiên của mỗi tháng.

The Apartment Building Owners and/or Apartment Building Users, by authorization and agreement with the Apartment building Owner, are responsible for prepaying in full the Monthly Management Expenses within the first five (5) days of each month.

- (v) Kinh Phí Quản Lý sẽ được sử dụng để Công Ty Quản Lý thực hiện các công việc trong Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý vận hành Nhà Chung Cư và các chi phí quản lý vận hành hợp lý khác. Ban Quản Trị có thể điều chỉnh danh mục các dịch vụ quản lý tại từng thời điểm, sau khi được Hội Nghị Nhà Chung Cư phê duyệt, với thông báo trước bằng văn bản gửi cho Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư.

The Management Expenses shall be used by the Management Company to perform the tasks in the Apartment Building Management Service Contract and other reasonable operational management costs. The Management Board may adjust the management service list from time to time, after approval by the Apartment Building Conference, with prior written notice to the Apartment Building Owners.

- (vi) Ban Quản Trị theo đề nghị của Công Ty Quản Lý có thể điều chỉnh Kinh Phí Quản Lý hàng tháng cho phù hợp với các điều kiện kinh tế hoặc mặt bằng chung của thị trường tại từng thời điểm và phù hợp với quy định của pháp luật, với điều kiện được Hội Nghị Nhà

Chung Cư chấp thuận, và bằng cách thông báo bằng văn bản gửi cho Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư trước một (1) tháng kể từ ngày bắt đầu áp dụng mức phí mới.

The Management Board, at the proposal of the Management Company, may adjust the monthly Management Expenses to suit economic conditions or the prevailing market at each time and in accordance with the law, provided that it is approved by the Apartment Building Conference, and by written notice to the Apartment Building Owner and/or Apartment Building User one (1) month prior to the new fee taking effect.

7.3 Kinh phí bảo trì Khu Vực Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư/*Maintenance expenses for the Private Ownership Area of the Apartment Building Owner*

Phí bảo trì, sửa chữa và mọi thiệt hại phát sinh từ hoạt động bảo trì, sửa chữa hoặc không bảo trì sửa chữa Khu Vực Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư sẽ do Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư chịu trách nhiệm. Đối với trường hợp các chung cư có nhiều tầng mà các tầng đó được Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư cho Người Sử Dụng Nhà Chung Cư/người khác sử dụng Căn Hộ thì Người Sử Dụng Nhà Chung Cư/người đang sử dụng Căn Hộ có trách nhiệm thực hiện chi trả. Việc bảo trì Khu Vực Sở Hữu Riêng phải thực hiện theo các quy định của pháp luật và bảo trì có tính công trình xây dựng.

The maintenance, repair fees, and any damages arising from maintenance, repair, or lack thereof of the Private Ownership Area of the Apartment Building Owner shall be the responsibility of the Apartment Building Owner. For Apartment Buildings with multiple floors where the Apartment Building Owner allows the Apartment Building Users/other persons to use the Apartment, the Apartment Building Users/persons using the Apartment shall be responsible for payment. Maintenance of the Private Ownership Area must comply with legal regulations and construction work maintenance standards.

7.4 Chi phí sử dụng các dịch vụ gia tăng (nếu có)/*Expenses for use of additional services (if any)*

- (i) Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư theo ủy quyền và thỏa thuận với Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư có trách nhiệm thanh toán các chi phí của Khu Vực Sở Hữu Riêng do mình sở hữu/sử dụng như chi phí điện, nước, điện thoại, chi phí trông giữ xe hoặc bất kỳ dịch vụ nào khác ("**Tiện Ích Sinh Hoạt và Dịch Vụ Khác**") cho đơn vị cung cấp dịch vụ hoặc Công Ty Quản Lý nếu được đơn vị này ủy quyền, trong thời hạn yêu cầu của đơn vị cung cấp dịch vụ hoặc Công Ty Quản Lý, theo nguyên tắc thu tiền trên cơ sở nhu cầu sử dụng thực tế của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư theo các mức giá và cách tính được cơ quan có thẩm quyền liên quan/đơn vị cung cấp dịch vụ ấn định tùy từng thời điểm cho Nhà Chung Cư phù hợp với quy định của pháp luật và cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Mức giá này phải được công khai và Công Ty Quản Lý có trách nhiệm thực hiện việc công khai này.

*The Apartment Building Owners and/or Apartment Building Users, by authorization and agreement with the Apartment Building Owner, are responsible for paying for the Private Ownership Area they own/use, such as electricity, water, telephone, parking, or any other service fees ("**Utilities and Other Services**") to the service provider or the Management Company if authorized by the provider, within the period required by the service provider or Management Company, based on the actual usage of the Apartment Building Owner and/or Apartment Building User at prices and calculation methods determined by the competent authority/service provider from time to time for the Apartment Building in accordance with the law and the competent state agency. These prices must be publicly disclosed, and the Management Company is responsible for such disclosure.*

- (ii) Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư có nghĩa vụ bồi hoàn cho Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị/Công Ty Quản Lý đối với các chi phí thực tế phát sinh mà Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị/Công Ty Quản Lý phải chịu để khắc phục những thiệt hại mà

chính Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư gây ra ("**Chi Phí Sửa Chữa**").

*The Apartment Building Owner and/or Apartment Building User is obligated to reimburse the Investor/Management Board/Management Company for actual costs incurred by the Investor/Management Board/Management Company to remedy damages caused by the Apartment Building Owner and/or Apartment Building User ("**Repair Costs**").*

7.5 Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư (tùy từng trường hợp) phải thanh toán các khoản phí nợ quá hạn bị phạt này theo quy định tại hợp đồng giữa họ cùng khoản tiền, phạt đó. Trong trường hợp có vi phạm, Ban Quản Trị/Công Ty Quản Lý có quyền, ngoại trừ trường hợp trực tiếp vi phạm nghĩa vụ đối với đơn vị cung cấp dịch vụ, áp dụng biện pháp xử lý vi phạm theo quy định tại Điểm 7.4(i).

The Apartment Building Owner and/or Apartment Building User (as applicable) must pay overdue fees and penalties as stipulated in their contract along with the respective amount and penalty. In case of violation, the Management Board/Management Company shall have the right, except in cases where there is a direct breach of obligations to the service provider, to apply sanctions as prescribed in Point 7.4(i).

- (i) Thu tiền lãi quá hạn trên khoản tiền chưa thanh toán với lãi suất là 150% lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng tại thời điểm xử lý đối với lãi suất tiết kiệm do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) ("**Lãi Suất Quá Hạn**") áp dụng cho khoảng thời gian tính từ ngày đến hạn thanh toán đến ngày thanh toán thực tế. Mục đích sử dụng của khoản tiền này sẽ được quy định cụ thể tại quy chế tài chính của Ban Quản Trị.

*Collect overdue interest on unpaid amounts at 150% of the 12-month term saving deposit interest rate at the time of handling, based on the interest rate of the Bank for Investment and Development of Vietnam (BIDV) ("**Overdue Interest Rate**") applied for the period from the due date to the actual payment date. The purpose of this amount shall be specified in detail in the financial regulations of the Management Board.*

- (ii) Thông báo đến Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư thông tin liên quan về những Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư/ Người Sử Dụng Nhà Chung Cư đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán (và/hoặc các quy định khác trong Nội quy này) và đăng các thông tin về vi phạm này trên các khu vực thông báo công cộng trong Nhà Chung Cư cho đến khi các vi phạm này đã được khắc phục.

Notify the Apartment Building Owner and/or Apartment Building User of information related to Apartment Building Owners/Users who have violated payment obligations (and/or other regulations in these Internal Regulations) and post information about such violations on the public notice areas in the Apartment Building until the violations are remedied.

Điều 8. Quy định về ra, vào Căn Hộ/ *Article 8. Regulations on access to the Apartment*

8.1 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 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 Văn Phòng, Dịch Vụ, Thương Mại thì không cần phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân.

Guests entering and exiting the Apartment Building must register and present identification documents at the reception desk (if any) or with security and must follow the instructions of the reception or security staff of the Apartment Building. Where necessary, the reception or security may retain the guest's identification documents for security and safety control of the Apartment Building. For the Office, Service, and Commercial Area, registration and presentation of identification documents are not required.

8.2 Người đến tạm trú tại Căn Hộ phải đăng ký danh sách người tạm trú với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại bảo vệ, đăng ký tạm trú tại cơ quan công an cấp phường sở tại.

Persons staying temporarily at the Apartment must register their temporary residence with the reception desk (if any) or with security, and register temporary residence with the local ward police authority.

8.3 Bằng việc gửi thông báo trước hợp lý (trừ trường hợp cấp thiết có thể vào bất cứ thời điểm nào), đại diện Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý có quyền yêu cầu Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư cho phép vào và kiểm tra các thiết bị thuộc Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của (1) Khu Căn Hộ; (2) Nhà Chung Cư hoặc (3) Dự Án hoặc thiết bị có nguy cơ cháy nổ trong Khu Vực Sở Hữu Riêng. Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư/Người Sử Dụng Nhà Chung Cư sẽ chấp thuận và tạo điều kiện cho Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý và các nhà thầu, công nhân và nhân viên của Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý ra vào Khu Vực Sở Hữu Riêng để thực hiện công tác bảo hành, bảo trì, trường hợp khẩn cấp cụ thể như sau:

By giving reasonable prior notice (except in urgent cases where entry may be at any time), the representative of the Management Board and the Management Company have the right to request the Apartment Building Owner and/or Apartment Building User to allow entry for inspection of devices belonging to the Areas and Equipment under Common Ownership of (1) the Apartment Area; (2) the Apartment Building; or (3) the Project or devices with fire or explosion risk within the Private Ownership Area. The Apartment Building Owner/User shall agree and facilitate access by the Management Board, Management Company, and their contractors, workers, and employees to the Private Ownership Area for warranty, maintenance, or in specific emergency cases as follows:

(i) Xem xét, kiểm tra các thiết bị thuộc Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của (1) Khu Căn Hộ; (2) Nhà Chung Cư hoặc (3) Dự Án hoặc thiết bị có nguy cơ cháy nổ trong Khu Vực Sở Hữu Riêng (nếu thấy cần thiết).

Trường hợp sau khi thanh tra (định kỳ hoặc đột xuất), Ban Quản Trị/Công Ty Quản Lý phát hiện thấy hành vi vi phạm cam kết, gây hỏng hóc, hư hao (do sử dụng sai chức năng hoặc bảo quản không đúng cách), dịch chuyển thiết bị cấm di dời hoặc tự ý thay đổi, cài đặt thêm thiết bị mà không có sự phê duyệt của Ban Quản Trị hoặc Công Ty Quản Lý (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình), Ban Quản Trị hoặc Công Ty Quản Lý (tùy từng trường hợp và phạm vi trách nhiệm của mình) sẽ gửi văn bản thông báo tại Căn Hộ, yêu cầu Chủ Sở Hữu

Nhà Chung Cư/Người Sử Dụng Nhà Chung Cư phải sửa chữa khắc phục hoặc thế chấp bổ sung tài sản tương ứng. Trong trường hợp Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư không đáp ứng yêu cầu của Công Ty Quản Lý trong vòng ba (03) ngày, kể từ ngày có thông báo tại Căn Hộ hoặc Công Ty Quản Lý sẽ tự cho tiến hành các công việc sửa chữa, thay thế hay di dời đó và mọi chi phí thực tế sẽ do Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư chi trả.

Inspect devices belonging to the Areas and Equipment under Common Ownership of (1) the Apartment Area; (2) the Apartment Building; or (3) the Project or devices with fire or explosion risk in the Private Ownership Area (if deemed necessary).

In the event that after inspection (periodic or ad hoc), the Management Board/Management Company discovers violations of commitments, damages (due to misuse or improper maintenance), movement of equipment prohibited from relocation, or unauthorized modification/installation of additional equipment without prior approval from the Management Board or Management Company (within their scope of authority and responsibility), the Management Board or Management Company (depending on the case and their scope of responsibility) shall send a written notice at the Apartment, requesting the Apartment Building Owner/User to repair, remedy or provide additional collateral of corresponding value. If the Apartment Building Owner and/or Apartment Building User fails to comply with the Management Company's request within three (03) days from the date of notification at the Apartment, the Management Company shall carry out the repairs, replacements, or relocations and all actual costs shall be borne by the Apartment Building Owner.

- (ii) Kiểm tra, lắp đặt, di dời, thay thế, bổ sung hay thực hiện bất cứ công việc gì liên quan đến hệ thống đường dẫn.

Inspect, install, relocate, replace, supplement, or carry out any work related to pipeline systems.

- (iii) Thực hiện hoạt động bảo trì, sửa chữa, thay thế, bổ sung hay làm mới hạng mục bất kỳ nào khác mà Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình) thấy là phù hợp hay cần thiết với bất kỳ bộ phận nào của Căn Hộ và Nhà Chung Cư.

Carry out maintenance, repair, replacement, addition, or renewal of any other item deemed appropriate or necessary by the Management Board and Management Company (within their scope of authority and responsibility) to any part of the Apartment or Apartment Building.

- (iv) Thực hiện các nghĩa vụ liên quan đến việc sửa chữa, bảo dưỡng hay làm mới Căn Hộ hoặc Nhà Chung Cư.

Fulfill obligations related to repairing, maintaining, or renewing the Apartment or Apartment Building.

- (v) Xây dựng, thay thế, bảo dưỡng hay tự sửa bất kỳ thứ gì thuộc về Nhà Chung Cư hay diện tích khác liền kề hoặc Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của (1) Khu Căn Hộ hoặc (2) Nhà Chung Cư hoặc (3) Dự Án chạy qua hoặc nằm trên hoặc trong Khu Vực Sở Hữu Riêng.

Build, replace, maintain, or repair anything belonging to the Apartment Building or adjacent areas or the Areas and Equipment under Common Ownership of (1) the Apartment Area or (2) the Apartment Building or (3) the Project passing through or located on or within the Private Ownership Area.

- (vi) Trong các trường hợp khẩn cấp, bao gồm nhưng không giới hạn ở nguy cơ cháy nổ, rò rỉ khí gas, sự cố kỹ thuật nghiêm trọng có thể ảnh hưởng đến an toàn của cư dân hoặc tài sản chung

cur, Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý có quyền tiếp cận Căn Hộ để xử lý, khắc phục sự cố. Việc tiếp cận phải tuân thủ các quy định sau:

- Phải có ít nhất một (01) người làm chứng là nhân viên bảo vệ hoặc cư dân khác.
- Lập biên bản ghi nhận tình trạng căn hộ trước và sau khi tiếp cận, có chữ ký xác nhận của người làm chứng.
- Trong vòng 24 giờ sau khi xử lý, Công Ty Quản Lý phải có báo cáo bằng văn bản gửi cho Chủ Sở Hữu Căn Hộ, nêu rõ lý do tiếp cận, biện pháp xử lý và tình trạng căn hộ sau khi can thiệp.
- Thiệt hại và chi phí phát sinh từ việc tiếp cận này sẽ do Chủ Sở Hữu Căn Hộ chi trả.

In emergency cases, including but not limited to the risk of fire or explosion, gas leaks, serious technical incidents that may affect residents' safety or Apartment Building assets, the Management Board and Management Company have the right to access the Apartment to handle and remedy the incident. Access must comply with the following regulations:

- *There must be at least one (01) witness who is a security staff or another resident.*
- *Prepare a record acknowledging the condition of the apartment before and after access, with confirmation signatures of the witness.*
- *Within 24 hours after handling, the Management Company must submit a written report to the Apartment Owner, specifying the reason for access, the handling measures, and the condition of the apartment after intervention.*
- *Damages and costs incurred from this access shall be borne by the Apartment Owner.*

8.4 Công Ty Quản Lý/Ban Quản Trị khi ra vào Căn Hộ với mục đích, quyền hạn nêu trên sẽ không phải bồi thường cho bất cứ phiền toái nào đã gây ra cho Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư nhưng với điều kiện là họ thực hiện quyền hạn của mình một cách hợp lý và có thông báo trước (ngoại trừ trường hợp khẩn cấp hoặc bất khả kháng). Trường hợp việc Công Ty Quản Lý/Ban Quản Trị khi ra vào Căn Hộ gây hư hại đến phần sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư.

The Management Company/Management Board, when entering or leaving the Apartment for the purposes and within the authority stated above, shall not be liable for any inconvenience caused to the Apartment Building Owner, provided that they exercise their authority reasonably and with prior notice (except in emergency or force majeure cases). In the event that the Management Company/Management Board's entry into the Apartment causes damage to the private property of the Apartment Building Owner.

Điều 9. Sử dụng Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung/ *Article 9. Use of Areas and Equipment under Common Ownership*

Mọi Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư, khách ra vào đều có quyền và nghĩa vụ ngang nhau trong việc sử dụng chung Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của (1) Khu Căn Hộ; (2) Khu Văn Phòng, Dịch Vụ, Thương Mại; (3) Nhà Chung Cư; (4) Dự Án (Sau đây gọi chung là “**Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung**”) đúng với chức năng và quy định của Nội Quy và Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở hoặc hợp đồng mua bán phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư. Để đảm bảo duy trì chất lượng và việc sử dụng phù hợp Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung theo Nội Quy và Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở hoặc hợp đồng mua bán phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư, Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư trong bất kỳ trường hợp nào và dưới bất kỳ hình thức nào không được phép thực hiện những hành vi sau đây:

All Apartment Building Owners and/or Apartment Building Users, and visitors have equal rights and

obligations in the joint use of Areas and Equipment under Common Ownership of (1) the Apartment Area; (2) Office, Service, and Commercial Area; (3) Apartment Building; (4) Project (hereinafter collectively referred to as “Areas and Equipment under Common Ownership”) in accordance with the function and provisions of the Regulations and the Housing Sale and Purchase Contract or other area sale and purchase contract in the Apartment. To ensure maintenance of quality and proper use of Areas and Equipment under Common Ownership in accordance with the Regulations and the Housing Sale and Purchase Contract or other area sale and purchase contract in the Apartment Building, the Apartment Building Owner and/or Apartment Building User in any case and under any form are not permitted to perform the following acts:

- 9.1. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung không 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.

Using elevators and other shared equipment not in accordance with the intended purpose or design function. Children under 12 years old using elevators or other common facilities must be accompanied and supervised by a parent or guardian.

- 9.2. Không tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.

Failure to fully comply with regulations on parking and stopping vehicles at designated parking or stopping areas.

- 9.3. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng không đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Using the community activity room for improper purposes or not in accordance with the functions specified by housing law.

- 9.4. Sử dụng hoặc cho phép sử dụng Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung mà có thể ngăn cản hoặc gây trở ngại hoặc cản trở việc sử dụng bình thường và hợp pháp Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Chủ Sở Hữu nhà Chung cư và/hoặc người sử dụng nhà chung cư khác, chủ đầu tư và chủ sở hữu khác;

Using or allowing the use of Areas and Equipment under Common Ownership so as to hinder, obstruct, or impede the normal and lawful use of the Areas and Equipment under Common Ownership by other Apartment Building Owners and/or Apartment Building Users, investors and other owners;

- 9.5. Sử dụng hoặc cho phép sử dụng Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung vào các mục đích bất hợp pháp hoặc gây tổn hại đến danh tiếng của Nhà Chung Cư và Dự Án hoặc gây rắc rối, phiền hà hoặc nguy hiểm cho bất kỳ Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư khác, chủ đầu tư và chủ sở hữu khác, bao gồm nhưng không giới hạn việc lưu trữ hàng hóa nguy hiểm hoặc nuôi thả vật, đốt lửa tại các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, đánh nhau, mở nhạc/tiệc tùng ồn ào, phát tán mùi tại các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung và sử dụng quá mức các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung gây ảnh hưởng đến việc sử dụng khu vực sở hữu riêng và/hoặc các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung và/hoặc gây thiệt hại cho các chủ sở hữu nhà chung cư khác;

Using or allowing the use of Areas and Equipment under Common Ownership for illegal purposes or causing damage to the reputation of the Apartment Building and Project or causing trouble, inconvenience or danger to any other Apartment Building Owner and/or Apartment Building User, investor or other owner, including but not limited to storage of hazardous goods, keeping or releasing animals, lighting fires in Areas and Equipment under Common Ownership, fighting, playing loud music/parties, spreading odors in the Areas and Equipment under Common Ownership, excessive use of Areas and Equipment under Common

Ownership affecting the use of private areas and/or other Areas and Equipment under Common Ownership and/or causing damage to other Apartment Building owners;

- 9.6. Sử dụng các khu vực giải trí ngoài thời điểm được phép theo quy định chung của Chủ Đầu Tư cho Dự Án;

Using entertainment areas outside of the permitted times as set by the Investor for the Project;

- 9.7. Sử dụng sảnh, hành lang và cầu thang của căn hộ làm sân chơi dưới bất kỳ hoàn cảnh và theo bất kỳ cách thức nào;

Using the lobby, corridors, and stairs of the apartment as playgrounds under any circumstances and in any manner;

- 9.8. Thực hiện bất cứ việc nào mà sẽ gây tắc nghẽn hoặc bằng cách khác làm hư hại hệ thống thoát nước hoặc vứt rác, chất thải hoặc các chất độc hại khác vào toa-lét, bồn vệ sinh, bồn rửa hoặc ống dẫn nước. Phải sử dụng bộ lọc và/hoặc các thiết bị lọc rác thải đối với hệ thống thoát nước do Nhà Chung Cư cung cấp lắp đặt.

Performing any act that causes blockage or otherwise damages the drainage system or disposing of garbage, waste, or other hazardous substances into toilets, sinks, washbasins, or water pipes. Filters and/or waste filtering devices provided and installed by the Apartment Building for the drainage system must be used.

- 9.9. Lấn chiếm, sử dụng hoặc cho phép sử dụng các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung không đúng với mục đích xây dựng ban đầu hoặc mục đích được phép theo Nội Quy và Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở hoặc hợp đồng mua bán phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư. Đặc biệt, nghiêm cấm chủ sở hữu nhà chung cư và/hoặc người sử dụng Nhà Chung Cư lấn chiếm và sử dụng hoặc cho phép sử dụng các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung vì mục đích chứa hay giữ đồ đạc, buôn bán, kinh doanh, biển hiệu, thương mại, sản xuất, hội họp, giải trí, tiêu khiển hay cho bất kỳ mục đích không được phép nào khác;

Encroaching, using, or allowing the use of Areas and Equipment under Common Ownership not in accordance with the original construction purpose or permitted purpose as per the Regulations and Housing Sale and Purchase Contract or other area sale and purchase contract in the Apartment Building. In particular, Apartment Building owners and/or users are strictly prohibited from encroaching or using or allowing the use of Areas and Equipment under Common Ownership for storage, trading, business, signage, commercial, production, meetings, entertainment, recreation, or any other unauthorized purposes;

- 9.10. Vào bất cứ khu vực nào trong các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung mà được quy định là chỉ có những người có trách nhiệm mới được vào, nếu không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị/Công Ty Quản Lý (tùy từng trường hợp cụ thể);

Entering any area within the Areas and Equipment under Common Ownership which is designated as restricted access unless prior written consent is obtained from the Investor/Management Board/Management Company (as applicable to each specific case);

- 9.11. Cho phép bất kỳ người nào vào hoặc ra khỏi Khu Vực Sở Hữu Riêng sau khi cổng bên ngoài đã đóng trong giờ quy định, tuy nhiên nếu được bảo vệ cho phép thì phải khóa cửa ngoài mỗi lần ra hoặc vào. Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư phải đăng ký với nhân viên tiếp tân hoặc nhân viên bảo vệ tất cả khách thăm ra vào Khu Vực Sở Hữu Riêng ngoài thời gian quy định.

Allowing anyone to enter or leave the Private Area after the external gate has closed during the regulated hours; however, if allowed by security, the external door must be locked each time upon exit or entry. The Apartment Owner or Apartment User must register all visitors entering or exiting the Private Area outside the regulated hours with the receptionist or security staff.

- 9.12. Thực hiện bất cứ các hành động nào có thể làm tăng phí bảo hiểm đối với Nhà Chung Cư. Trong trường hợp vi phạm dẫn tới việc tăng phí bảo hiểm đối với Nhà Chung Cư, phải bồi hoàn phần phí bảo hiểm tăng thêm;
- Performing any act that may increase the insurance premium for the Apartment Building. In the event of a violation leading to an increased insurance premium for the Apartment Building, the additional amount must be compensated;*
- 9.13. Điều chỉnh hoặc thay đổi bất kỳ bộ phận nào của Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung mà được quy định là chỉ có những người có trách nhiệm mới được thực hiện;
- Modifying or altering any part of the Areas and Equipment under Common Ownership that is designated as being under the responsibility of authorized personnel only;*
- 9.14. Can thiệp vào các thiết bị điều hòa không khí và bộ phận kèm theo tại Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung bằng bất kỳ cách thức nào. Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư thuê (các) nhà thầu có chuyên môn và năng lực phù hợp để tiến hành các công việc có ảnh hưởng đến các dịch vụ dành cho Khu Vực Sở Hữu Riêng bao gồm hệ thống điều hòa không khí, hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống chiếu sáng và hệ thống cung cấp điện;
- Interfering with air-conditioning equipment and related components in the Areas and Equipment under Common Ownership in any manner. The Apartment Building Owner and/or Apartment Building User must hire suitably qualified and competent contractors to carry out works affecting services for the Private Area, including air-conditioning, fire protection, lighting, and electrical systems;*
- 9.15. Xây dựng hay lắp đặt bất kỳ công trình nào dưới bất cứ hình thức gì ở trên, bên dưới hay xung quanh Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung;
- Constructing or installing any structure in any form on, under, or around the Areas and Equipment under Common Ownership;*
- 9.16. Gắn, dựng hoặc treo bất cứ ăng-ten truyền thanh hoặc truyền hình nào trên hoặc lên trong bên ngoài Khu Vực Sở Hữu Riêng;
- Mounting, erecting or hanging any radio or television antennas on or outside the Private Area;*
- 9.17. Phá hoại, có chủ ý phá hoại, hoặc thực hiện hoặc có bất kỳ hành vi bất hợp pháp hoặc không được phép nào khác đối với Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung;
- Vandalizing, intentionally damaging, or committing or having any other illegal or unauthorized acts regarding the Areas and Equipment under Common Ownership;*
- 9.18. Hút thuốc trong Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung, ngoại trừ tại các khu vực được cho phép và có chỉ dẫn cho phép hút thuốc.
- Smoking in the Areas and Equipment under Common Ownership, except in designated and permitted smoking areas.*
- 9.19. Việc sử dụng các công trình tiện ích khác không thuộc Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung có thể bị tính phí độc lập và không tính vào Kinh Phí Quản lý.
- The use of other utility structures not belonging to the Areas and Equipment under Common Ownership may be subject to separate charges and is not included in the Management expenses.*
- 9.20. Các khu vực thuộc phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư phải được sử dụng đúng mục đích và không gây ảnh hưởng đến cộng đồng cư dân. Việc lấn chiếm hoặc sử dụng sai mục đích, chẳng hạn như để đỗ cá nhân ngoài hành lang, đậu xe sai vị trí, sẽ bị xử lý theo quy trình sau:

Common areas of the Apartment Building must be used for their intended purposes and must not affect the residential community. Encroachment or improper use, such as leaving personal items in corridors or parking vehicles in inappropriate places, will be handled according to the following procedure:

- (i) Nhắc nhở lần 1 bằng văn bản: Ban Quản Trị/Công ty Quản lý sẽ gửi thông báo bằng văn bản yêu cầu cư dân khắc phục vi phạm.

First written reminder: The Management Board/Management Company will send a written notice requesting the resident to remedy the violation.

- (ii) Sau 3 ngày không khắc phục: Tiến hành xử phạt theo nội quy chung cư

After 3 days without remediation: Penalties will be imposed in accordance with Apartment regulations.

- (iii) Sau 7 ngày vẫn vi phạm:

- Ban Quản Trị có quyền báo chính quyền địa phương để can thiệp.
- Đối với vật dụng gây cản trở (đồ cá nhân, xe để sai quy định, vật dụng lấn chiếm không gian chung...), Ban Quản Trị có quyền di dời mà không cần thông báo trước.
- Quá trình di dời sẽ được lập biên bản, quay video, chụp ảnh để đảm bảo minh bạch.

After 7 days of continued violation:

- *The Management Board has the right to report to the local authorities for intervention.*
- *For obstructive items (personal belongings, improperly parked vehicles, items encroaching on common space, etc.), the Management Board has the right to remove them without prior notice.*
- *The removal process will be documented, video recorded, and photographed to ensure transparency.*

Cư dân có trách nhiệm tuân thủ quy định này nhằm đảm bảo an toàn, mỹ quan và quyền lợi chung của cộng đồng.

Residents are responsible for complying with this regulation to ensure safety, aesthetics, and the common interests of the community.

Điều 10. Sửa chữa hư hỏng, Thay đổi, hay Lắp đặt thêm trong Khu Vực Sở Hữu Riêng

Article 10. Repair of Damages, Alterations, or Additions in the Private Area

10.1. Sửa chữa hư hỏng

Repair of Damages

Trong trường hợp Khu Vực Sở Hữu Riêng có hư hỏng thì:

In the event of damage in the Private Area:

1. Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư phải ngay lập tức thông báo cho Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý và thực hiện mọi nỗ lực, sử dụng mọi biện pháp mà theo đánh giá khách quan của bên thứ ba là cần thiết và hợp lý nhằm hạn chế thiệt hại đến mức tối đa. Trong trường hợp có vi phạm, Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư phải gánh chịu, toàn bộ hay một phần tùy theo mức độ nghiêm trọng của vi phạm đó, mọi chi phí sửa chữa, thay thế và khắc phục hư hỏng và thiệt hại phát sinh;

The Apartment Building Owner and Apartment Building User must immediately notify the Investor, Management Board, and Management Company and make every effort, using all objectively necessary and reasonable measures as assessed by a third Party, to minimize the damage. In case of violation, the Apartment Building Owner and Apartment Building User

shall bear all or part of the repair, replacement, and remediation costs, depending on the severity of the violation;

2. Đối với hư hỏng tại Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung nằm trong Khu Vực Sở Hữu Riêng mà không gây ra do lỗi của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư hay bất kỳ bên thứ ba nào khác hoặc bởi một Sự Kiện Bất Khả Kháng, thì Ban Quản Trị và/hoặc Công Ty Quản Lý sẽ thực hiện việc sửa chữa phù hợp với phạm vi trách nhiệm của mình. Khi đó, Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư sẽ cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho Ban Quản Trị/Công Ty Quản Lý và những công ty chuyên nghiệp do Ban Quản Trị/Công Ty Quản Lý thuê được vào Khu Vực Sở Hữu Riêng và cho phép họ mang vào Khu Vực Sở Hữu Riêng máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc sửa chữa nói trên. Khi tiến hành sửa chữa, Ban Quản Trị/Công Ty Quản Lý và những công ty chuyên nghiệp được thuê phải hạn chế tối đa mọi bất tiện có thể gây ra cho Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư và không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho Khu Vực Sở Hữu Riêng, Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư và cho các tài sản của họ trong Khu Vực Sở Hữu Riêng.

For damages to Areas and Equipment under Common Ownership located within the Private Area not caused by the fault of the Apartment Building Owner, Apartment Building User, or any third party, or by a Force Majeure Event, the Management Board and/or Management Company will carry out the repairs according to their responsibilities. In such cases, the Apartment Building Owner and Apartment Building User shall allow and facilitate the Management Board/Management Company and professional companies hired by them to access the Private Area and permit them to bring in necessary equipment and machinery to perform the repairs. When carrying out repairs, the Management Board/Management Company and hired professional companies must minimize inconvenience to the Apartment Building Owner and Apartment Building User and must not cause any damage to the Private Area, the Apartment Building Owner and Apartment Building User, or their properties within the Private Area.

3. Đối với mọi hư hỏng khác của Khu Vực Sở Hữu Riêng mà do lỗi của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư gây ra, thì Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư phải tự gánh chịu mọi chi phí sửa chữa, thay thế khác phục hư hỏng đó.

For any other damages to the Private Area caused by the Apartment Building Owner and/or Apartment Building User, such Apartment Building Owner and/or Apartment Building User must bear all costs for repair, replacement, and remediation.

- a) Trong trường hợp như vậy, để đảm bảo tính an toàn và đồng bộ của Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung, việc sửa chữa hư hỏng của Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung trong mọi trường hợp phải do Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý hoặc các công ty chuyên nghiệp do Công Ty Quản Lý thuê, nếu được Chủ Đầu Tư chấp thuận, thực hiện. Khi đó, Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho Chủ Đầu Tư, Công Ty Quản Lý và những công ty chuyên nghiệp do Công Ty Quản Lý thuê (tùy từng trường hợp) được vào Khu Vực Sở Hữu Riêng và cho phép họ mang vào Khu Vực Sở Hữu Riêng máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc sửa chữa nói trên. Khi tiến hành sửa chữa, Công Ty Quản Lý và những công ty chuyên nghiệp do Công Ty Quản Lý thuê phải hạn chế tối đa mọi bất tiện có thể gây ra cho Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư và không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho Khu Vực Sở Hữu Riêng, Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư và cho các tài sản của họ trong Khu Vực Sở Hữu Riêng.

In such cases, to ensure safety and consistency of the Areas and Equipment under Common Ownership, all repairs to the Areas and Equipment under Common Ownership

must in all cases be carried out by the Investor or Management Company or professional companies hired by the Management Company, if approved by the Investor. In such cases, the Apartment Owner and Apartment User must allow and facilitate the Investor, Management Company, and professional companies hired by the Management Company (as applicable) to access the Private Area and permit them to bring in necessary equipment and machinery to perform the repairs. When carrying out repairs, the Management Company and professional companies hired by the Management Company must minimize inconvenience to the Apartment Building Owner and Apartment Building User and must not cause any damage to the Private Area, the Apartment Building Owner and Apartment Building User, or their properties within the Private Area.

- b) Đối với các hư hỏng không liên quan tới Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung, Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư có thể thuê Công Ty Quản Lý hay tự thuê các công ty chuyên nghiệp được Công Ty Quản Lý chấp thuận để sửa chữa. Trong trường hợp Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư muốn tự thuê các công ty chuyên nghiệp để sửa chữa hư hỏng thì:

For damages not related to the Areas and Equipment under Common Ownership, the Apartment Building Owner and Apartment Building User may hire the Management Company or independently hire professional companies approved by the Management Company to do the repairs. If the Apartment Building Owner and Apartment Building User wish to independently hire professional companies for repairs, then:

- b.(i) Để duy trì chất lượng cho toàn bộ Nhà Chung Cư, tất cả các công việc sửa chữa do Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư tự định thực hiện trong phạm vi Khu Vực Sở Hữu Riêng phải được gửi cho Chủ Đầu Tư và Ban Quản Trị xem xét và chấp thuận trước khi thực hiện. Các thông tin chi tiết liên quan đến công việc sửa chữa như: nội dung công việc sửa chữa, dự kiến, biện pháp thi công, kế hoạch thi công dự kiến, các bản vẽ thiết kế thi công (phải được Chủ Đầu Tư và Ban Quản Trị phê duyệt trước khi được thực hiện thi công), danh sách thi công (nếu rõ họ tên, số CMT/ID, địa chỉ) kèm theo ảnh chụp, tiến độ thi công, cam kết tuân thủ các nội quy và quy định của Nhà Chung Cư của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư hoặc đơn vị thi công, ... phải được cung cấp cho Chủ Đầu Tư và Ban Quản Trị xem xét và chấp thuận thực hiện (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình). Chủ Đầu Tư và Ban Quản Trị sẽ không từ chối nếu không có lý do chính đáng.

- b.(i) To maintain the overall quality of the Apartment, all repairs independently carried out by the Apartment Building Owner and Apartment Building User within the Private Area must be submitted to the Investor and Management Board for review and approval prior to commencement. Detailed information regarding the repairs, such as: description of work, expected method of execution, proposed construction plan, detailed construction drawings (must be approved by the Investor and Management Board prior to execution), list of construction personnel (with full names, ID numbers/IDs, addresses) with photos, progress schedule, commitment to comply with the Apartment Building's internal regulations and rules by the Apartment Building Owner or contractor, etc., must be provided to the Investor and Management Board for review and approval (within their authority and responsibility). The Investor and Management Board shall not refuse without justified reasons.*

- b.(ii) Trong quá trình các công ty chuyên nghiệp đó sửa chữa Khu Vực Sở Hữu Riêng thì Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình) có quyền vào Khu Vực Sở Hữu Riêng để theo dõi, xem

xét, kiểm tra và giám sát việc sửa chữa này nhằm đảm bảo an toàn chung cho Nhà Chung Cư, Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung và các Khu Vực Sở Hữu Riêng khác ở bên trên, bên dưới hay xung quanh. Đơn vị thi công có trách nhiệm tự vận chuyển thiết bị, công cụ và vật liệu xây dựng phục vụ thi công, rác thải thi công vào và ra từ Khu Vực Sở Hữu Riêng (phải đăng ký sử dụng thang máy với Công Ty Quản Lý và được chấp thuận trước khi bắt đầu vận chuyển).

- b.(ii) During the repair process by such professional companies in the Private Area, the Investor, Management Board, and Management Company (within their authority and responsibilities) have the right to enter the Private Area to monitor, inspect, review, and supervise the repairs to ensure the overall safety of the Apartment Building, the Areas and Equipment under Common Ownership, and other Private Areas above, below, or around. The contractor must be responsible for transporting its equipment, tools, and construction materials, as well as construction waste, into and out of the Private Area (elevator use must be registered with the Management Company and approved before transport begins).*
- b.(iii) Trong mọi trường hợp, việc sửa chữa nói trên không được làm ảnh hưởng hay phiền hà đến sinh hoạt bình thường của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư của các Khu Vực Sở Hữu Riêng ở bên trên, bên dưới và xung quanh, cũng như không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho các Khu Vực Sở Hữu Riêng này hay Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư. Trường hợp gây thiệt hại, Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư phải bồi thường toàn bộ thiệt hại theo quy định của pháp luật;
- b.(iii) Under all circumstances, the above repairs must not affect or inconvenience the normal activities of the Apartment Building Owner and Apartment Building User of the Private Areas above, below, and around, nor cause any damage to these Private Areas or to the Apartment Building Owner and Apartment Building User. In case of damage, the Apartment Building Owner and/or Apartment Building User must compensate all losses according to the law;*
- b.(iv) Để tránh gây tiếng động, tiếng ồn hoặc gây mùi khó chịu làm phiền đến những người xung quanh, các công việc liên quan đến việc sửa chữa kể trên, bao gồm nhưng không giới hạn ở tiếng máy khoan, tiếng gõ búa, hoặc bất cứ việc gì gây tiếng ồn quá mức trong Khu Vực Sở Hữu Riêng, sơn phun, đánh vec-ni... sẽ không được thực hiện vào ngày Chủ nhật, ngày nghỉ lễ và trong thời gian từ 8 giờ sáng tới 18 giờ chiều hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của Nhà Chung Cư.
- b.(iv) To avoid causing noise, disturbance, or unpleasant odors to others, any repair work as mentioned above, including but not limited to drilling, hammering, or any activity causing excessive noise in the Private Area, spray painting, varnishing, etc., shall not be conducted on Sundays, public holidays, and during the hours from 8:00 a.m. to 6:00 p.m. daily in order to avoid affecting the Apartment's operations.*
- b.(v) Trường hợp Nhà Chung Cư có Khu Văn Phòng, Dịch Vụ, Thương Mại mà có hư hỏng Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu Văn Phòng, Dịch Vụ, Thương Mại thì Chủ Sở Hữu Khác phải thực hiện sửa chữa, thay thế theo quy định của Quy Chế Nhà Chung Cư.
- b.(v) In case the Apartment has an Office, Service, and Commercial Area where*

damages occur to the Areas and Equipment under Common Ownership of such area, the Other Owner must carry out repairs or replacement in accordance with the Apartment Building Regulations.

10.2. Thay đổi hoặc Lắp đặt thêm

10.2. Alterations or Additions

(i) Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư trong bất kỳ trường hợp nào và dưới bất kỳ hình thức nào không được phép:

(i) The Apartment Building Owner and Apartment Building User in any case and under any form are not permitted to:

a) Trổ cửa, lỗ thông hơi, đục tường, cột, coi nói, che chắn, tháo dỡ, xây thêm tường hay các công trình xây dựng khác, v.v.... đối với Khu Vực Sở Hữu Riêng hay Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung;

Create new doors, ventilation holes, drill into walls or columns, extend, screen, dismantle, construct additional walls or other constructions, etc., with respect to the Private Area or the Areas and Equipment under Common Ownership;

b) Tiến hành bất cứ thay đổi nào đối với lô gia, cửa sổ và cửa chính tiêu chuẩn đặt ở mặt ngoài của Khu Vực Sở Hữu Riêng mà chưa được sự đồng ý trước bằng văn bản từ Chủ Đầu Tư;

Make any changes to loggias, standard windows, and main doors placed on the external side of the Private Area without the prior written consent of the Investor;

c) Thi công các công trình ngầm dưới mặt đất, trong Khu Vực Sở Hữu Riêng hoặc ngay dưới Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung bao gồm nhưng không giới hạn bởi việc lắp đặt ống dẫn, dây cáp ngầm, xây tường ngăn lên mặt sàn, phá vỡ, hệ thống kỹ thuật gắn với Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung...; và

Construct underground works below ground level, within the Private Area or immediately under the Areas and Equipment under Common Ownership, including but not limited to installing conduits, underground cables, constructing partition walls on the floor, breaking, or altering technical systems attached to the Areas and Equipment under Common Ownership; and

d) Thực hiện hay có bất kỳ công việc hay hành vi nào khác mà có thể làm thay đổi, biến dạng hay hư hỏng kết cấu bên trong hay bên ngoài Nhà Chung Cư, các Tiện Ích Sinh Hoạt và Dịch Vụ Khác hoặc cấu trúc bên trong hay bên ngoài Khu Vực Sở Hữu Riêng hoặc Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung, việc vận hành, khai thác, sử dụng Nhà Chung Cư cũng như trái với quy định pháp luật hiện hành bao gồm nhưng không giới hạn việc đặt các biển quảng cáo, panô, áp phích, biển hiệu ở phía mặt ngoài của Khu Vực Sở Hữu Riêng, coi nói thêm ra xung quanh và/hoặc tác động, can thiệp dưới bất kỳ hình thức nào làm ảnh hưởng tới kiến trúc tổng thể của Nhà Chung Cư và/hoặc mặt ngoài của Khu Vực Sở Hữu Riêng.

Perform or have any other work or action that may alter, deform, or damage the internal or external structure of the Apartment, other Utilities and Services, or the internal or external structure of the Private Area or the Areas and Equipment under Common Ownership, the operation, exploitation, use of the Apartment, as well as contrary to current law, including but not limited to placing advertising signs, billboards, posters, nameplates on the exterior of the Private Area, extending outward and/or affecting or interfering in any way that impacts the overall architecture of the Apartment and/or the exterior of the Private Area.

(ii) Nếu có nhu cầu sửa chữa hay cải tạo, Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư phải thông báo cho Chủ Đầu Tư và Ban Quản Trị để được chấp thuận và chỉ được

thực hiện sửa chữa, cải tạo theo đúng phạm vi thiết kế, yêu cầu kỹ thuật và các yêu cầu khác mà Chủ Đầu Tư và Ban Quản Trị (hoặc Công Ty Quản Lý theo ủy quyền của Ban Quản Trị) chấp thuận hay đưa ra và phải chịu hoàn toàn trách nhiệm bồi thường và khắc phục bất kỳ hư hỏng hay thiệt hại nào khác phát sinh. Công Ty Quản Lý sẽ cung cấp các quy định liên quan đến việc phê chuẩn, vấn đề thiết kế, nhân công, vật liệu, sử dụng thang máy, xử lý rác, nhà thầu được chấp thuận ... Nếu trong quá trình giám sát và nghiệm thu, Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị, Công Ty Quản Lý hoặc đại diện (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình) nhận thấy chất lượng thi công không đảm bảo an toàn, yêu cầu kỹ thuật và tiêu chuẩn của Nhà Chung Cư thì Công Ty Quản Lý có quyền yêu cầu Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc đơn vị thi công đình chỉ thi công, thực hiện các biện pháp thay đổi, khắc phục để đảm bảo chất lượng, an toàn và tiêu chuẩn kỹ thuật của Nhà Chung Cư trong thời hạn cụ thể. Nếu quá thời hạn yêu cầu mà Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư/Nhà thầu thi công không sửa chữa, khắc phục, Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị hoặc Công Ty Quản Lý (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình) có quyền thực hiện bên thứ ba độc lập, sau khi đã báo trước cho Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, vào thi công và hoàn tất công việc và mọi chi phí liên quan sẽ do Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư chi trả. Mọi công việc thi công, sửa chữa, thay mới, lắp thêm phải được Công Ty Quản Lý nghiệm thu và phê chuẩn trước khi đưa vào sử dụng.

If there is a need for repair or renovation, the Apartment Building Owner and Apartment Building User must notify the Investor and Management Board for approval and may only carry out repairs or renovations within the design scope, technical requirements, and other requirements approved or issued by the Investor and Management Board (or the Management Company as authorized by the Management Board) and must bear full responsibility for compensation and remediation of any arising damages or losses. The Management Company will provide regulations related to approval, design, manpower, materials, use of elevators, waste management, approved contractors, etc. If during supervision and acceptance the Investor, Management Board, Management Company, or their representatives (within their authority and responsibility) determine that construction quality does not meet safety, technical requirements, and Apartment Building standards, the Management Company shall have the right to require the Apartment Building Owner and/or contractor to suspend construction and implement changes or remedies to ensure the quality, safety, and technical standards of the Apartment Building within a specific period. If by the deadline the Apartment Building Owner/contractor does not repair or remedy, the Investor, Management Board, or Management Company (within their authority and responsibility) has the right to engage an independent third party, after prior notice to the Apartment Building Owner, to execute and complete the work, and all related costs shall be borne by the Apartment Building Owner. All construction, repair, replacement, or installation work must be inspected and approved by the Management Company before being put into use.

Điều 11. Bảo hiểm của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư

Article 11. Insurance of Apartment Building Owner

Các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc (và các bảo hiểm khác, nếu có) đối với phần sở hữu chung, sử dụng chung theo quy định của pháp luật vào từng thời điểm và theo quy định tại Phụ lục 4 đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở.

Apartment Building Owners are responsible for purchasing compulsory fire and explosion insurance (and other insurance, if any) for the common ownership and common use parts in accordance with regulations at each time and as stipulated in Appendix 4 attached to the Housing Sale and Purchase Contract.

Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư theo ủy quyền hoặc thỏa thuận với Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư sẽ, bằng chi phí và phí tổn riêng của mình, phải mua và duy trì hiệu lực bảo hiểm cho Khu Vực Sở Hữu Riêng kể từ ngày bàn giao tại một công ty bảo hiểm hoạt động hợp pháp tại Việt Nam và có đầy đủ chức năng bảo hiểm cho Khu Vực Sở Hữu Riêng theo quy định

dưới đây:

The Apartment Building Owner and/or Apartment Building User, as authorized or agreed with the Apartment Building Owner, shall, at their own cost and expense, purchase and maintain in force insurance for the Private Area from the handover date at a legally operating insurance company in Vietnam which is fully authorized to insure the Private Area as set forth below:

11.1 Loại hình và phạm vi bảo hiểm bao gồm

Types and scope of insurance include

- (i) Bảo hiểm trách nhiệm công cộng, với mức giới hạn trách nhiệm tối thiểu là 05 tỷ đồng hoặc mức giới hạn trách nhiệm cao hơn do Ban Quản Trị quy định tùy từng thời điểm, cho mỗi tổn thất và không giới hạn số lần tổn thất trong suốt thời hạn bảo hiểm, để bảo hiểm cho toàn bộ số tiền mà Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư có trách nhiệm pháp lý phải bồi thường cho các tổn thất, thiệt hại về người và tài sản gây ra đối với Chủ Đầu Tư, Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư liên kế, cũng như các bên thứ ba khác (sau đây gọi chung là Bên thứ ba).

Public liability insurance, with a minimum liability limit of 5 billion Vietnamese dong or a higher liability limit as prescribed by the Management Board from time to time, for each loss and with unlimited number of losses throughout the insurance term, to insure the total amount for which the Apartment Building Owner and/or Apartment Building User is legally liable to compensate for losses, damages to persons and property caused to the Investor, Apartment Building Owner and/or adjacent Apartment Building User, as well as other third parties (hereinafter collectively referred to as Third Parties).

- (ii) Bảo hiểm cháy, nổ đối với Khu Vực Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư.

Fire and explosion insurance for the Private Ownership Area of the Apartment Building Owner.

- #### **11.2** Đối với trang thiết bị nội thất và tài sản khác thuộc quyền sở hữu, quản lý, hoặc sử dụng của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư, Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư tự chịu trách nhiệm mua, duy trì, giải quyết bảo hiểm mọi rủi ro tài sản và chịu mọi rủi ro đối với tài sản đó.

For interior equipment and other assets owned, managed, or used by the Apartment Building Owner and/or Apartment Building User, the Apartment Building Owner and/or Apartment Building User is solely responsible for purchasing, maintaining, and settling all-risk property insurance and assuming all risks for such assets.

- #### **11.3** Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư sẽ phải cung cấp cho Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý một bản sao y bản chính hợp đồng bảo hiểm và biên lai nộp phí bảo hiểm của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày bắt đầu thời hạn bảo hiểm (nhưng trong mọi trường hợp không quá bốn mươi lăm (45) ngày sau ngày bàn giao Khu Vực Sở Hữu Riêng và trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày gia hạn của hợp đồng bảo hiểm). Nếu Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư vẫn không mua bảo hiểm trong thời hạn 5 (năm) ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo của Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị hoặc Công ty Quản Lý, Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị hoặc Công Ty Quản Lý có quyền ngưng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngưng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác.

The Apartment Building Owner and/or Apartment Building User must provide the Investor, Management Board and Management Company with a certified copy of the original insurance contract and receipt of insurance premium payment of the Apartment Building Owner and/or Apartment Building User within thirty (30) days from the commencement date of the insurance period (but in any case not exceeding forty-five (45) days after the handover date of the Private Ownership Area and within thirty (30) days from the extension date of the insurance

contract). If the Apartment Building Owner and/or Apartment Building User still fails to purchase insurance within 5 (five) working days from the date of receiving notice from the Investor, Management Board or Management Company, the Investor, Management Board or Management Company has the right to suspend or request the service provider to suspend the supply of electricity, water, and other utility services.

- 11.4** Bất cứ khi nào có văn bản yêu cầu của Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị hoặc Công ty Quản Lý, trong vòng 24h, Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư hoặc/và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư sẽ phải cung cấp hợp đồng bảo hiểm và các văn bản liên quan mà Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư cần xác lập theo Nội Quy này và biên lai thanh toán phí bảo hiểm mới nhất theo hợp đồng bảo hiểm đó.

Whenever requested in writing by the Investor, Management Board or Management Company, within 24 hours, the Apartment Building Owner and/or Apartment Building User must provide the insurance contract and related documents that the Apartment Building Owner and Apartment Building User are required to establish according to this Regulation and the latest insurance premium payment receipt under that insurance contract.

- 11.5** Trong các trường hợp:

In the cases:

- (i) Toàn bộ hay bất cứ phần nào tài sản của Bên thứ ba bị thiệt hại hoặc/và
All or any part of Third Parties' property is damaged and/or
- (ii) Bất kỳ tổn thương cá nhân nào gây ra cho Bên thứ ba, nhưng số tiền bảo hiểm không thể thu được do việc vi phạm của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư đối với bất kỳ điều khoản nào của Nội Quy này hay hợp đồng bảo hiểm của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư; hoặc số tiền bảo hiểm không thể thu được do vượt quá giới hạn trách nhiệm của hợp đồng bảo hiểm của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư; hoặc số tiền bảo hiểm thu được không đủ để bồi thường thiệt hại, thì Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư phải trả cho Bên thứ ba khoản thiếu hụt đó.

Any personal injury caused to Third Parties, but the insurance money is not recoverable due to the violation by the Apartment Building Owner and Apartment Building User of any provision of this Regulation or the insurance contract of the Apartment Building Owner; or the insurance money is not recoverable due to exceeding the liability limit of the insurance contract of the Apartment Building Owner and/or Apartment Building User; or the insurance proceeds are insufficient to compensate for the damage, then the Apartment Building Owner and/or Apartment Building User must pay the shortfall to the Third Parties.

Điều 12. Nơi đỗ xe và Phí gửi xe/Article 12. Parking Area and Parking Fees

- 12.1** Khu vực đỗ xe cho xe đạp, xe máy, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh, ba bánh ứng với mỗi Khu Vực Sở Hữu Riêng sẽ được Chủ Đầu Tư phân chia sau khi Dự Án hoàn thành. Các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư, tùy thực trạng của khu vực đỗ xe vào mỗi thời điểm, có quyền được đỗ xe tại khu vực đỗ xe của Dự Án. Công Ty Quản Lý của Nhà Chung Cư thực hiện quản lý chỗ đỗ xe.

The parking area for bicycles, motorcycles, vehicles for the disabled, two-wheeled and three-wheeled motor vehicles corresponding to each Private Ownership Area will be allocated by the Investor after the completion of the Project. The Apartment Building Owners and/or Apartment Building Users, depending on the prevailing condition of the parking area at each time, have the right to park vehicles in the Project's parking area. The Management Company of the Apartment Building manages the parking spaces.

- 12.2** Khu đỗ xe ô tô được đặt tại khu vực do Chủ Đầu Tư quy định. Các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư, tùy thực trạng của khu vực đỗ xe vào mỗi thời điểm, có quyền được đỗ xe tại khu vực đỗ xe ô tô của Dự Án và trả phí gửi xe theo quy định.

The car parking area is located in the area specified by the Investor. The Apartment Building Owners and/or Apartment Building Users, depending on the prevailing condition of the parking area at each time, have the right to park vehicles in the Project's car parking area and pay parking fees according to regulations.

- 12.3** Các loại xe sẽ không được cấp một ô đỗ xe thường xuyên (nghĩa là không chiếm giữ độc quyền); Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư không được cho mượn, chuyển nhượng hoặc cho thuê lại chỗ đỗ xe trong Tầng hầm đỗ xe, chỉ có những xe có Thẻ để xe riêng do Chủ Đầu Tư cấp mới được phép ra vào Tầng hầm đỗ xe dành cho Khu Căn Hộ. Nếu không gắn Thẻ để xe trên tấm kính chắn trước một cách rõ ràng, các xe ô tô sẽ không được phép vào khu vực Tầng hầm đỗ xe. Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư cũng cần trình/chờ xem Thẻ để xe trong khi đang để xe hoặc khi được yêu cầu bởi nhân viên trông giữ xe của Công Ty Quản Lý.

Vehicles will not be allocated a permanent parking slot (i.e., no exclusive occupation); Apartment Building Owners and/or Apartment Building Users are not allowed to lend, transfer or sublease parking spaces in the Parking Basement; only vehicles with individual Parking Cards issued by the Investor are allowed to enter and exit the Parking Basement designated for the Apartment Area. If the Parking Card is not clearly attached to the windshield, cars will not be permitted to enter the Parking Basement area. Apartment Building Owners and/or Apartment Building Users must also present/show the Parking Card while parking or when requested by parking staff of the Management Company.

- 12.4** Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư có nghĩa vụ tuân thủ các hướng dẫn, quy định chung trong khu vực đỗ xe (bao gồm và không giới hạn về việc sử dụng tầng hầm để xe và trả phí gửi xe) do Công Ty Quản Lý hoặc nhà thầu phụ trách khu vực để xe ban hành tại từng thời điểm, phù hợp với quy định của pháp luật.

Apartment Building Owners and/or Apartment Building Users are obligated to comply with the instructions, general regulations in the parking area (including but not limited to the use of the parking basement and payment of parking fees) issued by the Management Company or the parking contractor from time to time, in accordance with legal regulations.

- 12.5** Việc quản lý chỗ đỗ xe công cộng của Nhà Chung Cư (chỗ đỗ xe dành cho các đối tượng không phải là Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư) được thực hiện theo quy định sau đây:

The management of public parking spaces in the Apartment Building (parking spaces for entities other than Apartment Building Owners, Apartment Building Users) shall be implemented as follows:

- (i) Trường hợp chủ sở hữu Khu Văn Phòng, Dịch Vụ, Thương Mại mua chỗ để xe công cộng của Chủ Đầu Tư thì chủ sở hữu khu chức năng này có trách nhiệm quản lý.

In case the owner of the Office, Service, and Commercial Area purchases public parking spaces from the Investor, the owner of this functional area is responsible for management.

- (ii) Trường hợp thuộc sở hữu của Chủ Đầu Tư thì Chủ Đầu Tư có trách nhiệm quản lý; nếu chủ sở hữu Khu Văn Phòng, Dịch Vụ, Thương Mại thuộc Chủ Đầu Tư thì việc quản lý chỗ đỗ xe này được thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê chỗ đỗ xe;

In case of ownership by the Investor, the Investor is responsible for management; if the owner of the Office, Service, and Commercial Area is the Investor, the management of these parking spaces shall be carried out as agreed in the parking space lease agreement;

- (iii) Trường hợp chỗ đỗ xe công cộng do Nhà nước quản lý theo hồ sơ dự án được phê duyệt thì đơn vị được Nhà nước giao quản lý có trách nhiệm quản lý chỗ đỗ xe này.

In case the public parking space is managed by the State according to the approved project documentation, the unit assigned by the State for management is responsible for managing this parking space.

Điều 13. Quy định về việc phòng chống cháy nổ, xử lý khẩn cấp tại Nhà Chung Cư/Article 13. Regulations on Fire Prevention and Fighting, Emergency Handling in the Apartment Building

- 13.1** Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư phải tuân thủ đầy đủ các quy định về phòng chống cháy, nổ trong Nhà Chung Cư của Nội Quy này.

Apartment Building Owners must fully comply with the regulations on fire and explosion prevention in the Apartment Building as set forth in this Regulation.

- 13.2** 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 Nhà Chung Cư, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư phải thông báo ngay cho Công Ty Quản Lý để xử lý.

When an incident occurs that could endanger life and property safety in the Apartment Building, the Apartment Building Owner and Apartment Building User must immediately notify the Management Company for handling.

- 13.3** 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.

In case of emergency incidents requiring evacuation from the Apartment Building, it must be carried out according to instructions on the loudspeaker system or exit signboards or as guided by security personnel or competent authorities to move people to safety.

Điều 14. Quy định về việc công khai thông tin của Nhà Chung Cư/Article 14. Regulations on Disclosure of Information of the Apartment Building

- 14.1** Công Ty Quản Lý phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của Nhà Chung Cư.

The Management Company must publicly announce information related to the management and use of the Apartment Building on the bulletin board or notice board or other information media of the Apartment Building.

- 14.2** 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.

Fire prevention and fighting regulations must be posted at the prescribed places; elevator usage regulations must be posted next to the equipment to ensure safe and convenient use.

Điều 15. Trách nhiệm chung của tất cả Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư, người tạm trú và khách ra vào Nhà Chung Cư/ Article 15. General Responsibilities of All Apartment Building Owners, Apartment Building Users, Temporary Residents and Visitors to the Apartment Building

- 15.1** Tuân thủ nghiêm túc và thực hiện đúng các hướng dẫn, và yêu cầu mà Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý đưa ra có liên quan đến:

- (i) Việc tuân thủ và thực hiện Nội Quy này; và
- (ii) Việc quản lý, điều hành và sử dụng Nhà Chung Cư, Khu Vực Sở Hữu Riêng, Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung và mọi vấn đề có liên quan.

Strictly comply with and properly implement the instructions and requirements given by the Investor, the Management Board, and the Management Company relating to:

- (i) Compliance and implementation of this Regulation; and*
- (ii) Management, operation, and use of the Apartment Building, Private Ownership Area, Common Ownership Areas and Equipment, and all other related matters.*

15.2 Tuân thủ nghiêm túc và thực hiện đúng mọi nghĩa vụ của mình theo Nội Quy này và trong trường hợp có vi phạm thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật Việt Nam về các tổn thất và thiệt hại xảy ra cho các Khu Vực Sở Hữu Riêng khác và/hoặc Chủ Đầu Tư;

Strictly comply with and properly fulfill all obligations under this Regulation and, in case of violation, must provide compensation in accordance with Vietnamese law for losses and damages caused to other Private Ownership Areas and/or the Investor;

15.3 Tuân thủ và áp dụng các biện pháp phòng cháy, chữa cháy theo quy định của pháp luật Việt Nam và quy định riêng của Công Ty Quản Lý. Cam kết phối hợp chặt chẽ cùng với Công Ty Quản Lý để thực hiện tốt các biện pháp đảm bảo an toàn phòng cháy, chữa cháy, tham gia diễn tập phòng cháy, chữa cháy định kỳ hàng năm của Nhà Chung Cư.

Comply with and apply fire prevention and fighting measures in accordance with Vietnamese law and specific regulations of the Management Company. Commit to closely coordinate with the Management Company to effectively implement measures to ensure fire safety and participate in the annual fire prevention and fighting drills of the Apartment Building.

15.4 Thực hiện tốt các chính sách, chuẩn mực về gia đình và nếp sống văn hóa do chính quyền địa phương đưa ra. Thiết lập và duy trì, gìn giữ môi quan hệ tốt đẹp và sống hòa đồng với Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư của các Khu Vực Sở Hữu Riêng khác. Khi có vấn đề phát sinh, bất đồng, hay không hài lòng, nên trực tiếp trao đổi với nhau một cách thẳng thắn trên tinh thần xây dựng và hợp lý, tránh to tiếng, cãi nhau, đánh nhau làm ảnh hưởng đến Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư của các Khu Vực Sở Hữu Riêng khác.

Properly implement policies and standards on family and cultural lifestyle as set out by the local authorities. Establish, maintain, and foster good relationships and harmony with the Apartment Building Owners and Apartment Building Users of other Private Ownership Areas. When problems, disagreements, or dissatisfaction arise, exchange directly and frankly with each other in a constructive and reasonable spirit, avoiding loud arguments, quarrels, or fighting that may affect other Apartment Building Owners and Apartment Building Users of other Private Ownership Areas.

15.5 Nghiêm chỉnh chấp hành và thực hiện đúng các quy định của pháp luật Việt Nam như đăng ký tạm trú, tạm vắng, trật tự an ninh v.v...;

Strictly comply with and properly implement the regulations of Vietnamese law such as temporary residence and absence registration, public order and security, etc.;

15.6 Phải thông báo ngay cho Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý về bất kỳ vi phạm nào đối với Nội Quy của bất kỳ Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư hay bất kỳ hành vi nào có ảnh hưởng nghiêm trọng hay gây hư hỏng, thiệt hại cho các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư, Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung hoặc hành vi có ảnh hưởng đến sự an toàn, an ninh trật tự chung, sức khỏe, vệ sinh môi trường của các Khu Vực Sở Hữu Riêng trong Nhà Chung Cư mà mình biết hay phát hiện được.

Must immediately notify the Management Board and Management Company of any violation of the Regulations by any Apartment Building Owner and Apartment Building User or any act that significantly affects or causes damage or harm to the Apartment Building Owners,

Apartment Building Users, Common Ownership Areas and Equipment, or any act affecting common safety, public order, health, and environmental sanitation of the Private Ownership Areas in the Apartment Building that you know or discover.

- 15.7** Cung cấp một chìa khóa, mã số, thẻ từ dự phòng cho Ban Quản Trị/Công Ty Quản Lý để sử dụng trong trường hợp khẩn cấp. Chìa khóa này sẽ được đựng trong phong bì dán kín và được niêm phong có xác nhận của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, đồng thời được lưu trữ tại kết an toàn tại Ban Quản Trị/Công Ty Quản Lý. Chìa khóa này sẽ chỉ được sử dụng trong các trường hợp khẩn cấp phát hiện nguy cơ cháy, nổ, vỡ nước, ngập lụt có thể gây nguy hại đối với Khu Vực Sở Hữu Riêng nơi riêng và Nhà Chung Cư nơi chung. Ngay trước khi mở niêm phong, Ban Quản Trị/ Công Ty Quản Lý sẽ liên hệ với Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư theo số điện thoại đã được đăng ký trước và chìa khóa sẽ được niêm phong lại ngay sau đó với sự chứng kiến và xác nhận của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư. Trong trường hợp có thay đổi, Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư có trách nhiệm phải thông báo và gửi ngay chìa khóa, mã số, thẻ từ thay thế.. cho Ban Quản Trị/ Công Ty Quản Lý để cập nhật.

Provide one spare key, code, or magnetic card to the Management Board/Management Company for use in emergencies. This key will be placed in a sealed envelope certified by the Apartment Building Owner and stored in a safe at the Management Board/Management Company. This key will only be used in emergencies upon detection of fire, explosion, water leakage, flooding that may pose a hazard to the respective Private Ownership Area and the common Apartment Building. Immediately before unsealing, the Management Board/Management Company will contact the Apartment Building Owner at the pre-registered phone number and the key will be resealed immediately thereafter in the presence and confirmation of the Apartment Building Owner. In case of changes, the Apartment Building Owner is responsible for promptly notifying and submitting the replacement key, code, or magnetic card to the Management Board/Management Company for updating.

- 15.8** Đăng ký với Ban Quản Trị/ Công Ty Quản Lý ít nhất một số điện thoại (di động hoặc cố định) để Ban Quản Trị/Công Ty Quản Lý liên hệ trong trường hợp cần thiết. Số điện thoại này phải là số điện thoại giữ liên lạc thường xuyên và trong trường hợp có thay đổi, Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư có trách nhiệm phải thông báo ngay cho Ban Quản Trị/ Công Ty Quản Lý để cập nhật.

Register with the Management Board/Management Company at least one phone number (mobile or landline) for the Management Board/Management Company to contact when necessary. This phone number must be regularly accessible and in case of any changes, the Apartment Owner is responsible for immediately notifying the Management Board/Management Company for updating.

- 15.9** Chịu trách nhiệm hoàn toàn đối với những hư hại, tai nạn hay mất mát gây ra cho nhân viên, khách hàng, khách mời hay bất kỳ bên thứ ba nào khác; tự chịu trách nhiệm quản lý tài sản và đồ dùng cá nhân của mình trong Khu Vực Sở Hữu Riêng.

Be fully responsible for any damage, accidents, or loss caused to employees, clients, guests, or any other third party; assume responsibility for managing one's own property and personal belongings in the Private Ownership Area.

- 15.10** Tự trang trí các chi phí về thiết kế và bày trí Khu Vực Sở Hữu Riêng và chỉ phải lắp đặt thêm hệ thống kỹ thuật (điện, điều hòa không khí, vệ sinh...) hay các vật liệu bên trong Khu Vực Sở Hữu Riêng sau khi được Ban Quản Trị/Công Ty Quản Lý phê duyệt bằng văn bản.

Personally decorate and bear the costs of design and furnishing of the Private Ownership Area and may only install additional technical systems (electricity, air-conditioning, sanitation, etc.) or materials inside the Private Ownership Area after obtaining written approval from the Management Board/Management Company.

15.11 Nghiêm chỉnh chấp hành và tuân thủ pháp luật Việt Nam.

Strictly comply with and adhere to Vietnamese law.

15.12 Có trách nhiệm phối kết hợp chặt chẽ cùng với Chủ Đầu Tư hoặc đại diện của Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị, Công Ty Quản Lý trong các hoạt động vì mục đích chung cho Nhà Chung Cư, các hoạt động mang tính xã hội không phục vụ mục đích kinh doanh thu lợi, các hoạt động do chính quyền địa phương hoặc các cơ quan quản lý có thẩm quyền phát động và yêu cầu, các chiến dịch ngăn chặn, phòng ngừa, các cuộc diễn tập phòng cháy, chữa cháy... mà Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư cũng như Người Sử Dụng Nhà Chung Cư có trách nhiệm và nghĩa vụ tham gia, thực hiện.

Have the responsibility to closely coordinate with the Investor or its representative, the Management Board, and the Management Company in activities for the common interests of the Apartment Building, non-profit social activities, activities organized and required by local authorities or competent management agencies, prevention and emergency campaigns, fire prevention and fighting drills, etc., that the Apartment Building Owner as well as the Apartment Building User is responsible and obligated to participate in and implement.

Điều 16. Thỏa thuận về việc quản lý, vận hành Dự Án/ Article 16. Agreement on Management and Operation of the Project:

16.1 Việc quản lý, vận hành Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu Căn Hộ được thực hiện theo quy định của pháp luật, quy định tại Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở này hoặc các thỏa thuận khác được ký kết giữa Các Bên.

The management and operation of Common Ownership Areas and Equipment of the Apartment Area shall be implemented in accordance with the law, provisions of this Housing Sale and Purchase Contract, or other agreements signed between the Parties.

16.2 Việc quản lý, vận hành Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu Văn Phòng, Dịch Vụ, Thương Mại được thực hiện theo quy định của pháp luật, quy định tại Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở này hoặc các thỏa thuận khác được ký kết giữa Các Bên.

The management and operation of Common Ownership Areas and Equipment of the Office, Service, and Commercial Area shall be implemented in accordance with the law, provisions of this Housing Sale and Purchase Contract, or other agreements signed between the Parties.

16.3 Việc quản lý, vận hành Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư được thực hiện theo quy định của pháp luật, quy định tại Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở này hoặc các thỏa thuận khác được ký kết giữa Các Bên.

The management and operation of Common Ownership Areas and Equipment of the Apartment building shall be implemented in accordance with the law, provisions of this Housing Sale and Purchase Contract, or other agreements signed between the Parties.

16.4 Việc quản lý, vận hành Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Dự Án được thực hiện theo quy định của pháp luật, quy định tại Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở này hoặc các thỏa thuận khác được ký kết giữa Các Bên.

The management and operation of Common Ownership Areas and Equipment of the Project shall be implemented in accordance with the law, provisions of this Housing Sale and Purchase Contract, or other agreements signed between the Parties.

Điều 17. Điều khoản thi hành/ Article 17. Enforcement Provisions

17.1 Giải Quyết Tranh Chấp

Dispute Resolution

- (i) Các tranh chấp liên quan đến quyền sở hữu trong Nhà Chung Cư do tòa án có thẩm quyền giải quyết.

Disputes related to ownership rights in the Apartment Building shall be settled by the competent court.

- (ii) Các tranh chấp liên quan đến việc sử dụng Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung, quản lý sử dụng, vận hành, khai thác, cải tạo, sửa chữa trong Nhà Chung Cư được giải quyết bằng phương thức hòa giải, thương lượng. Ban Quản Trị có trách nhiệm làm trung gian hòa giải giữa các bên tranh chấp. Nếu tranh chấp không thể giải quyết được bằng con đường hòa giải, thương lượng thì các bên có quyền khởi kiện ra tòa án có thẩm quyền.

Disputes related to the use of Areas and Equipment under Common Ownership, and the management, operation, exploitation, renovation, or repair of the Apartment Building shall be resolved by means of conciliation and negotiation. The Management Board is responsible for acting as a mediator between the disputing parties. If the dispute cannot be resolved through conciliation and negotiation, the Parties have the right to initiate a lawsuit at the competent court.

- (iii) Tranh chấp về Kinh Phí Quản Lý, quản lý, sử dụng Kinh Phí Bảo Trì do Ủy ban nhân dân có thẩm quyền nơi có Nhà Chung Cư giải quyết; trường hợp không đồng ý với quyết định của Ủy ban nhân dân có thẩm quyền thì có quyền khởi kiện tại Tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.

Disputes over Management Fund, management and use of Maintenance Fund shall be resolved by the competent People's Committee where the Apartment Building is located; if disagreeing with the decision of the competent People's Committee, the Parties have the right to initiate a lawsuit at the People's Court in accordance with the law on administrative procedures.

- 17.2 Nếu pháp luật cho phép, các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư thống nhất sử dụng Nội Quy này thay cho toàn bộ nội dung của nội quy mẫu theo quy định của pháp luật vào từng thời điểm.

If permitted by law, Apartment Building Owners may unanimously use this Regulation to replace the entire contents of the model regulation as prescribed by law from time to time.

- 17.3 Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý có trách nhiệm phổ biến Nội Quy này tại các vị trí thuận lợi để các Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng Nhà Chung Cư biết và nghiêm chỉnh chấp hành.

The Investor, Management Board, and Management Company are responsible for disseminating these Regulations at convenient locations for Apartment Building Owners/ Apartment Building Users to be aware of and strictly comply with.

- 17.4 Trong quá trình thực hiện Nội Quy này, nếu có những kiến nghị cần sửa đổi, bổ sung Nội Quy, các tổ chức, cá nhân có liên quan gửi ý kiến đóng góp bằng văn bản về Công Ty Quản Lý và/hoặc Ban Quản Trị để đưa ra Hội Nghị Nhà Chung Cư hoặc Chủ Đầu Tư quyết định theo thẩm quyền quy định tại Nội Quy này. Cho đến khi tổ chức Hội Nghị Chủ Sở Hữu lần đầu, trên cơ sở tham vấn ý kiến của các bên liên quan, Chủ Đầu Tư có thể tiến hành việc điều

chỉnh, sửa đổi một số điều khoản của Nội Quy trên cơ sở phù hợp với nhu cầu quản lý, vận hành thực tế của Nhà Chung Cư, và đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành.

During the implementation of these Regulations, if there are proposals for amendments or supplements to the Regulations, relevant organizations or individuals shall submit their written comments to the Management Company and/or the Management Board to be presented at the Apartment Building Conference or decided by the Investor in accordance with the authority stipulated in these Regulations. Until the first Apartment Building Owners Conference is held, based on consultation with relevant parties, the Investor may make adjustments or amendments to certain provisions of the Regulations based on actual management and operation needs of the Apartment Building and in compliance with current legal regulations.

BÊN MUA

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

BUYER

(Sign and write full name; if the buyer is an organization, affix the organization's seal)

BÊN BÁN

(Ký và ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu của doanh nghiệp)

SELLER

(Sign and write full name, position, and affix the enterprise's seal)

DIỆP THÙY LINH