HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ

DỰ ÁN PANORAMA NHA TRANG

CONTRACT FOR SALE AND PURCHASE OF APARTMENT

NHA TRANG PANORAMA PROJECT

giữa

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VỊNH NHA TRANG

Và

……

between

NHA TRANG BAY INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

and

……..

Căn hộ: …… Tầng: ……. *Apartment No. …… - Floor:* ……

Tháp : …. *Tower: ……*

nhatrang4rent.com

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ

Số:...../HĐMB/PANORAMA NHA TRANG

CONTRACT FOR SALE AND PURCHASE OF APARTMENT

No. ...../HDMB/PANORAMA NHA TRANG

Căn cứ Bộ Luật dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;

Pursuant to the Civil Code dated 24 November 2015;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Pursuant to the Housing Law dated 25 November 2014;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Pursuant to the Real Estate Business Law dated 25 November 2014;

Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng ngày 17 tháng 11 năm 2010;

Pursuant to the Law on Protection of customers' rights and benefits dated 17 November 2010;

Căn cứ Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Pursuant to Decree 99/2015/ND-CP dated 20 October 2015 of the Government providing in details and guiding the Housing Law;

Căn cứ Nghị định 76/2015/NĐ-CP ngày 10 tháng 09 năm 2015 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Pursuant to Decree 76/2015/ND-CP dated 10 September 2015 of the Government providing in details and guiding some Articles of the Real Estate Business Law;

Căn cứ Nghị định 99/2011/NĐ-CP ngày 27 tháng 10 năm 2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;

Pursuant to Decree 99/2011/ND-CP dated 27 October 2011 of the providing in details and guiding some Articles of the Law on Protection of customers' rights and benefits;

Căn cứ văn bản số 5759/UBND-XDNĐ ngày 02/08/2016 của UBND tỉnh Khánh Hòa về Thỏa thuận phương án kiến trúc Dự án Panorama Nha Trang tại số 02 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Lộc Thọ, TP.Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa;

Pursuant to the Official Correspondence No. 5759/UBND-XDND dated 2 August 2016 of the People's Committee of Khanh Hoa province regarding Agreement on architectural solutions of

nhatrang4rent.com

Panorama Nha Trang Project at No. 02 Nguyen Thi Minh Khai, Loc Tho ward, Nha Trang city, Khanh Hoa province; and

Căn cứ nhu cầu mua bán Căn Hộ của Bên Mua và Bên Bán.

Pursuant to demand for sale and purchase of apartment of the Seller and the Buyer.

Hợp đồng mua bán căn hộ này ("**Hợp Đồng**") được kývào ngày_ tháng năm 2017 giữa các bên sau đây:

*This contract for sale and purchase of apartment ("this **Contract**") is entered into on _____2017 between the following parties:*

(A) CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VỊNH NHA TRANG

Mã số doanh nghiệp: ……..

Địa chỉ: ….. ……..

Đại diện bởi bà: …….

Chức vụ: ……

Điện thoại: ……..

Số tài khoản: ……

Tại Ngân hàng: ……..

(Sau đây gọi là **"Bên Bán"**); và

(A) NHA TRANG BAY INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

Enterprise Registration Number: ……..

Adress: ……

Represented by: ……

Position: ……

Phone Number: ……

Account Number: ……

Bank of Account opening: …….

*(hereinafter referred to as "the **Seller**"); and*

nhatrang4rent.com

(B) **Ông:** ……..

Số CMND (hộ chiếu) số: …….. cấp ngày : …….. tại: …….

……..

Điện thoại: …….

Email: …….

Số tài khoản:

Mở tại: [*Tên Ngân hàng/Chi nhánh ngân hàng và địa chỉ*]

ĐỒNG SỞ HỮU

Bà: ……

Số CMND (hộ chiếu) số: …….. cấp ngày : …… tại: …..

……..

Điện thoại: ……

Email: …….

Số tài khoản:

Mở tại: [*Tên Ngân hàng/Chi nhánh ngân hàng và địa chỉ*]

(**Sau đây gọi là "Bên Mua"**)

***(B)* ……..**

Identity Card/Passport No.: …….. *issued on :* …… *by:* …….

……

Phone Number: …….

Email address: …….

Bank Account Number:

Opened at: [name of the relevant bank and address]

*(hereinafter referred to as "the **Buyer**")*

nhatrang4rent.com

CO-OWNER

MRS . ……

Identity Card/Passport No.: …… issued on : …….. by: …….

Permanent address: ……

Current address: ……

Phone Number: …….

Email address: …….

Bank Account Number:

Opened at: [name of the relevant bank and address]

*(hereinafter referred to as "the **Buyer**")*

Bên Bán và Bên Mua sau đây được gọi chung là "**Các Bên"** và gọi riêng là "**Bên".**

The Seller and the Buyer are hereinafter referred to collectively as "Parties" and separately as "Party".

Các Bên tại đây đồng ý với các điều khoản và điều kiện sau đây:

Parties herein agree with the following terms and conditions:

Điều 1. Định nghĩa và Giải thích

1. Definition and Interpretation

Định nghĩa

Definition

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

1.1. In this Contract, the following capitalised words and phrases shall have the following meanings:

1.1.1. **"Bản Nội Quy Tòa Nhà"**, tùy từng thời điểm, có nghĩa là

(a) Bản nội quy quản lý, sử dụng Tòa Nhà được Bên Bán áp dụng để quản lý và vận hành Tòa Nhà bao gồm cả Căn Hộ sau khi Tòa Nhà được hoàn thành xây dựng và đưa vào sử dụng; hoặc

(b) Trong trường hợp Căn Hộ được quản lý như một căn hộ chung cư, bản nội quy quản lý, sử dụng Tòa Nhà được Hội Nghị Nhà Chung Cư họp lần đầu thông qua hoặc các văn bản sửa đổi thay thế.

nhatrang4rent.com

1.1.1. "Building Rules" (Bản Nội Quy Tòa Nhà), means, from time to time,

(a) The internal rules of management and use of the Building applied by the Seller in management and operation of the Buiding inclusive of the Apartment, after the construction is completed and the Building is put into operation; or

(b) In case the Apartment is managed as a residential apartment (căn hộ chung cư), the internal rules of management and use of the Building which is approved by the first-convened Meeting of Apartment Owners (Hội Nghị Nhà Chung Cư) and any amendment or supplement thereafter.

1.1.1. **"Bảo Hành Căn Hộ"** là việc khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục của Căn Hộ được liệt kê cụ thể tại Điều 9 khi các hạng mục đó bị hỏng, khiếm khuyết hoặc khi các hạng mục đó vận hành và sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng Căn Hộ gây ra trong Thời Hạn Bảo Hành.

1.1.2. "Apartment Warranty" (Bảo Hành Căn Hộ) means the remedy, reparation or replacement of items specifically listed in clause 9 in cases of damages, defects, or mal-operations not caused by the Apartment users' errors during the Warranty Period.

1.1.3. **"Bảo Trì Tòa Nhà"** là việc duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ, sửa chữa đột xuất Tòa Nhà và thiết bị xây dựng công nghệ gắn với Tòa Nhà đó nhằm duy trì chất lượng Tòa Nhà.

1.1.3. "Building Maintenance" (Bảo Trì Tòa Nhà) means the regular maintenance, planned or unplanned repair of the Building and technological, constructional equipment attached to the Building in order to maintain the quality of the Building.

1.1.1. **"Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ"** là văn bản được lập giữa Bên Bán và Bên Mua vào Ngày Bàn Giao Thực Tế theo Điều 8.5 và có mẫu như quy định tại Phụ Lục 6.

1.1.4. "Minutes of Apartment Handover" (Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ) means the minutes made between the Seller and the Buyer on Actual Handover Date in accordance with clause 8.5 and in the form specified in Schedule 6.

1.1.5. "**Biên Bản Nghiệm Thu**" là biên bản do Bên Bán lập với tư cách là chủ đầu tư khi nghiệm thu hoàn thành Tòa Nhà trước khi đưa vào sử dụng.

nhatrang4rent.com

1.1.5. "Minutes of Acceptance" (Biên Bản Nghiệm Thu) means the minutes made by the Seller as the Project's owner upon acceptance of completion of the Building before putting the Building into operation.

1.1.6. **"Căn Hộ"** là một căn hộ được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế do Bên Bán thực hiện và đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt nằm trong khu căn hộ thuộc Dự Án.

1.1.6. "Apartment" (Căn Hộ) means an apartment built up in a closed structure type in accordance with the Seller's design approved by the competent State Agency and located in the Building being a part of the Project.

1.1.7. **"Chủ Sở Hữu"** là mỗi chủ sở hữu của căn hộ thuộc Tòa Nhà và chủ sở hữu diện tích khác không phải là căn hộ thuộc Tòa Nhà.

1.1.7. "Apartment Owner" (Chủ Sở Hữu) means each owner of an apartment in the Building and owner of other area than apartments of the Building.

1.1.8. **"Cơ Quan Nhà Nước"** nghĩa là bất kỳ cơ quan nào sau đây của Việt Nam: Quốc Hội; Ủy Ban Thường vụ Quốc hội; Chủ Tịch Nước; Chính phủ; Thủ tướng; Văn phòng Chính phủ; các Bộ thuộc Chính phủ; Ủy ban Nhân dân các cấp; Hội đồng Nhân dân; Tòa án Nhân dân Tối cao; Viện Kiểm sát Nhân dân Tối cao; các cơ quan, tổ chức trực thuộc các cơ quan trên; và bất kỳ cơ quan, tổ chức nào khác có thẩm quyền hoặc quyền hạn về lập pháp, hành pháp, tư pháp, hành chính, cảnh sát hoặc quản lý thuế theo quy định của Pháp Luật Việt Nam; hoặc cán bộ của bất kỳ cơ quan nào kể trên tại Việt Nam.

1.1.8. "State Agency" (Cơ Quan Nhà Nước) means any of the following agencies of Vietnam: the National Assembly, the Standing Committee of the National Assembly; the Government; the Prime Minister; the Government Office; Ministries under the Government; the People's Committee of all levels; the People's Councils of all levels ; the Supreme Court; the Supreme Prosecution; other units, organizations under the above agencies; and any other unit, organization having authority regarding legislative, administrative, executive, judicial, police, regulatory or taxing authority in accordance with Vietnamese Laws; or cadres of any of the above agencies in Vietnam.

1.1.9. **"Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà"** là các dịch vụ quản lý, vận hành Tòa Nhà , do Người Quản Lý Tòa Nhà chịu trách nhiệm, bao gồm nhưng không giới hạn việc quản lý vận hành hệ thống kỹ thuật, trang thiết bị, phòng cháy chữa cháy, vận hành trang thiết bị gắn với Tòa Nhà, cung cấp dịch vụ an ninh, vệ sinh, môi trường,... nhằm đảm bảo hoạt động bình thường của Tòa Nhà.

1.1.9. "Building Management and Operation Services" (Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà) means the services performed by the Building Manager, relating to management, operation of the Building, including but not limited to the management and operation of the technical system, facilities, fire prevention and fighting, equipment attached to the Building, security, hygiene, environmental protection, etc to ensure normal operation of the Building.

1.1.10. **"Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ"** là diện tích được tính từ tim tường bao, tường ngăn Căn Hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ.

nhatrang4rent.com

1.1.10. "Apartment Gross Floor Area" (Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ) means the area calculated from the center line of boundary walls, the walls dividing the various apartments, including the floor area containing columns or technical boxes inside the Apartment.

1.1.11. **"Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ"** là diện tích bên trong Căn Hộ được tính theo kích thước "thông thủy" bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn Hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với Căn Hộ đó; không tính diện tích tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ thuộc Tòa Nhà và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung nhưng được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ đã được phê duyệt.

1.1.11. "Use Area of Apartment" (Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ) means the area inside the Apartment, calculated in accordance with net measurement method (kích thước "thông thủy"), including the area of walls dividing rooms inside the Apartment and the area of balcony and loggia (if any) associated with that Apartment; but excluding the boundary walls of the Apartment, the walls dividing the various apartments in the Building, and the floor area containing columns or technical boxes inside the Apartment.

When calculating the area of balcony, the entire floor area of the balcony is included. In case the balcony contains an area of common wall then its area shall be calculated from the inner edge of such common wall as prescribed in the Apartment's approved layout drawing.

1.1.12. **"Diện Tích Sử Dụng Dự Kiến"** là Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ được Bên Bán dự kiến sẽ xây dựng vào ngày của Hợp Đồng này và được ghi nhận tại Phụ Đính 1 của Phụ Lục 1.

1.1.12. "Projected Use Area" (Diện Tích Sử Dụng Dự Kiến) means the use area of the Apartment that the Seller projects to build on the date of this Contract and is provided in Annex 1 of Schedule 1.

1.1.13. **"Diện Tích Sử Dụng Thực Tế"** là Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ được Bên Bán bàn giao cho Bên Mua vào thời điểm bàn giao và được ghi nhận tại Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ.

1.1.13. "Actual Use Area" (Diện Tích Sử Dụng Thực Tế) means the use area that the Seller hands over to the Buyer on the hand-over date and recorded in the Minutes of Apartment Handover.

1.1.14. "**Dự Án**" là dự án bất động sản có tên gọi là "Panorama Nha Trang" do Bên Bán làm chủ đầu tư theo văn bản số 5759/UBND-XDNĐ do Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Khánh Hòa ban hành ngày 02/08/2016, bao gồm các khu căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại, văn phòng và các công trình tiện ích chung, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại khu đất có địa chỉ số 02 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Lộc Thọ, TP.Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

1.1.14. "Project" (Dự Án) means the real estate project named "Panorama Nha Trang" of which the Seller is the project owner according to Decision No. 5759 issued by Khanh Hoa People's Committee on 2 August 2016, consisting of apartment areas, trading, commercial, office areas and common utilities including the precinct area (if any) developed on Land Lot at No. 02

nhatrang4rent.com

Nguyen Thi Minh Khai, Loc Tho Ward, Nha Trang city, Khanh Hoa province.

1.1.15. "**Đơn Giá Căn Hộ**" là giá bán thuần của một đơn vị diện tích (tức là một m^2) Căn Hộ được quy định tại Phụ Lục 2.

1.1.15. "Unit Price" (Đơn Giá Căn Hộ) means the net sale price of each unit area (i.e. one square meter) of the Apartment as provided in Schedule 2.

1.1.16. **"Giá Bán Thuần"** được tính bằng:

(a) Đơn Giá Căn Hộ nhân với Diện Tích Sử Dụng Dự Kiến, vào thời điểm trước và trong khi bàn giao Căn Hộ; hoặc

(b) Đơn Giá Căn Hộ nhân với Diện Tích Sử Dụng Thực Tế vào thời điểm sau khi bàn giao Căn Hộ.

Để làm rõ, Giá Bán Thuần không bao gồm Thuế GTGT và Kinh Phí Bảo Trì và được quy định chi tiết tại Phụ Lục 2**.**

1.1.16. "Net Sale Price" (Giá Bán Thuần) is calculated by:

(a) Unit Price multiplied by the Projected Use Area, before and at the time of handing over the Apartment; or

(b) Unit Price multiplied by the Actual Use Area, after the time of handing over the Apartment.

To clarify, VAT and Maintenance Fee are excluded from the Net Sale Price as provided in details at Schedule 2.

1.1.17. **"Giấy Chứng Nhận Của Căn Hộ"** là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua, chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà của Bên Mua đối với Căn Hộ theo quy định của Pháp Luật.

1.1.17. "Apartment Title Certificate" (Giấy Chứng Nhận Của Căn Hộ) means the Certificate of land use rights, ownership over residential house and property attached to land granted by the competent State Agency to the Buyer, certifying the Buyer's land use rights and ownership over the Apartment in accordance with Laws.

1.1.18. **"Hợp Đồng"** là hợp đồng mua bán Căn Hộ này và toàn bộ các Phụ Lục, Phụ Đính đính kèm cũng nhưng mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản do các bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này.

1.1.18. "Contract" (Hợp Đồng) means this contract for sale and purchase of apartment and all schedules, annexes attached to it, and all amendment and supplements in writing agreed between and signed by the Parties during the performance of this Contract.

1.1.19. "**Hợp Đồng Bảo Lãnh**" là hợp đồng giữa Bên Bán và một ngân hàng thương mại có đủ năng lực theo danh sách được Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố để thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của Bên Bán đối với Bên Mua trong trường hợp Bên Bán không bàn giao nhà

nhatrang4rent.com

theo đúng tiến độ đã cam kết với Bên Mua.

1.1.19. "Guarantee Contract" (Hợp Đồng Bảo Lãnh) means the contract between the Seller and a commercial bank qualified, according the relevant list announced by the State Bank of Vietnam, to issue guarantee of the financial obligations of the Seller to the Buyer in case the Seller does not hand over the Apartment in accordance with the progress committed with the Buyer.

1.1.1. "**Khu Đất**" có nghĩa như quy định tại Điều 2.8.

1.1.20. "Land Lot" (Khu Đất) means the land lot with the information provided at clause 2.8.

1.1.21. **"Kinh Phí Bảo Trì"** là khoản tiền mà mỗi Bên có nghĩa vụ phải đóng góp, tương đương với 2% giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng của mình để phục vụ cho việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà theo quy định của Pháp Luật và, trong trường hợp Căn Hộ được quản lý như một căn hộ chung cư, quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư;

1.1.21. "Maintenance Fee" (Kinh Phí Bảo Trì) means the amount of money that each Party shall contribute, equivalent to 2% of the value of the area belonging to such Party's private ownership, used for purpose of maintenance of the Building Common Area in accordance with Laws and, in case the Apartment is managed as a residential apartment, the decision of the Meeting of Apartment Owners;

1.1.1. "**Lệ Phí Của Bên Mua**" là toàn bộ những khoản phí, lệ phí liên quan đến việc mua bán Căn Hộ như được nêu tại Điều 7.1 mà Bên Mua phải nộp cho Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền.

1.1.22. "Buyer Charge" (Lệ Phí Của Bên Mua) means all expenses, charges relating to the sale and purchase of the Apartment as provided at clause 7.1 that the Buyer has to pay to the competent State Agency.

1.1.23. "**Luật Nhà Ở**" là Luật Nhà ở do Quốc Hội thông qua ngày 25 tháng 11 năm 2014.

1.1.23. "Housing Law" (Luật Nhà Ở) means the Law on Residential Housing adopted by the National Assembly on 25 November 2014.

1.1.1. **"Ngày Bàn Giao"** nghĩa là ngày mà Căn Hộ được bàn giao trên thực tế được xác định theo Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ theo Điều 8.5 hoặc ngày Căn Hộ được coi là đã bàn giao theo Điều 8.8.

1.1.24. "Handover Date" (Ngày Bàn Giao) means either the date on which the Apartment is actually handed over as determined in the Minutes of Apartment Handover as provided under clause 8.5; or the date on which the Apartment is deemed to be handed over in accordance with clause 8.8.

1.1.1. **"Ngày Bàn Giao Dự Kiến"** được định nghĩa tại Điều 8.3.

1.1.25. "Projected Handover Date" (Ngày Bàn Giao Dự Kiến) is defined at clause 8.3.

1.1.1. "**Ngày Bàn Giao Thực Tế**" được định nghĩa tại Điều 8.4.

nhatrang4rent.com

1.1.26. "Actual Handover Date" (Ngày Bàn Giao Thực Tế) is defined at clause 8.4.

1.1.3. "**Ngân Hàng Bảo Lãnh**" là Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Kỹ Thương Việt Nam.

1.1.27. "Guarantee Bank" (Ngân Hàng Bảo Lãnh) means Vietnam Technological and Commercial Joint Stock Bank (Techcombank).

1.1.4. **"Người Quản Lý Tòa Nhà"** là đơn vị có chức năng thực hiện Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà theo:

(a) Hợp đồng giữa đơn vị này và Bên Bán trong thời gian chưa thành lập Hội Nghị Nhà Chung Cư để lựa chọn một đơn vị quản lý vận hành tòa nhà; hoặc

(b) Trong trường hợp Căn Hộ được quản lý như một căn hộ chung cư, hợp đồng giữa đơn vị này và Ban Quản Lý Nhà Chung Cư sau khi Tòa Nhà được xây dựng xong, đưa vào sử dụng và đơn vị đó được Hội Nghị Nhà Chung Cư lựa chọn để quản lý vận hành Tòa Nhà.

1.1.28. "Building Manager" (Người Quản Lý Tòa Nhà) means the person who has responsibility to conduct Building Management and Operation Services in accordance with:

(a) The contract between this person and the Seller during the time the Meeting of Apartment Owners has not been established to appoint a person to manage and operate the Building; or

(b) In case the Apartment is managed as a residential apartment, the contract between this person and the Building Management Board after the Building is completed, put into operation and such person is appointed by the Meeting of Apartment Owners to manage and operate the Building.

1.1.1. "**Phạm Vi Bảo Hành**" có ý nghĩa như được quy định tại Điều 9.3.

1.1.29. "Scope of Warranty" (Phạm Vi Bảo Hành) has the meaning given to it at clause 9.3.

1.1.6. "**Pháp Luật**" hoặc "**Pháp Luật Việt Nam**" có nghĩa là tất cả các điều ước, luật, bộ luật, pháp lệnh, nghị định, quy định, quyết định, thông tư, hướng dẫn, lệnh, nghị quyết và các văn bản pháp luật khác của Việt Nam hoặc việc giải thích bất kỳ văn bản nào kể trên mà có giá trị ràng buộc pháp lý và được ban hành hoặc cho phép bất kỳ Cơ Quan Nhà Nước nào tại Việt Nam áp dụng.

1.1.30. "Laws" (Pháp Luật) or "Vietnamese Laws" (Pháp Luật Việt Nam) means all treaties, laws, codes, ordinances, decrees, regulations, decisions, circulars, guidelines, rules, orders, resolutions and other legal instruments of Vietnam or any interpretation of any of the foregoing which are legally binding and which are issued or applied by any State Agency in Vietnam.

1.1.1. "**Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà**" là phần diện tích và hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật được quy định tại Điều 100.2 của Luật Nhà Ở nhưng thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các Chủ Sở Hữu, phù hợp với hồ sơ thiết kế hoặc quy hoạch đã được phê duyệt của Dự Án và được các bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11.3 và Phụ Đính 4 của Phụ Lục 1.

1.1.31. "Building Common Area" (Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà) means the area and the

nhatrang4rent.com

equipment, technical infrastructure system provided at Article 100.2 of the Housing Law but under the common ownership, common use of Apartment Owners, conforming to the approved design dossier or master plan of the Project and agreed by the Parties at clause 11.3 and Annex 4 of Schedule 1.

1.1.8. "**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán**" là phần diện tích trong Tòa Nhà mà Bên Bán không bán hoặc chuyển giao cho các Chủ Sở Hữu. Bên Bán giữ lại phần diện tích này để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào Tổng Giá Bán Căn Hộ.

1.1.32. "Private Area of Seller" (Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán) means the area within the Building that the Seller does not sell or transfer to the Apartment Owners. The Seller reserves this area for use or business activities and the Seller does not allocate value of this area to the Full Sale Price.

1.1.1. "**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua**" là phần Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ được quy định tại Điều 1.1.11, các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ này thuộc sở hữu riêng của Bên Mua, và diện tích khác trong Tòa Nhà (nếu có) được công nhận là diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Mua theo quy định của Hợp Đồng này, thỏa thuận riêng giữa Bên Bán và Bên Mua hoặc theo quy định của Pháp Luật.

1.1.33. "Private Area of the Buyer" (Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua) means the use area of the Apartment provided at clause 1.1.11, technical equipment and facilities fixed to the Apartment under private ownership of the Buyer, and other area within the Building (if any) which is recognised as under private ownership of the Buyer in accordance with this Contract, or separate agreement between the Seller and the Buyer or Laws.

1.1.10. "**Phí Quản Lý**" là khoản tiền mà Bên Mua phải đóng hàng tháng (hoặc định kỳ trong trường hợp có thỏa thuận khác giữa Ban Quản Lý Tòa Nhà và Người Quản Lý Tòa Nhà) để Người Quản Lý Tòa Nhà thực hiện Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà theo quy định của Pháp Luật và hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành ký với Ban Quản Lý Tòa Nhà.

1.1.34. "Management Fee" (Phí Quản Lý) means the amount of money the Buyer shall contribute on a monthly basis (or otherwise periodically if so agreed by the Building Management Board and the Building Manager) for purpose of Building Manager's performance of Building Management and Operation Services in accordance with Laws and the contract for supplying management and operation services signed with the Building Management Board.

1.1.1. "**Sự Kiện Bất Khả Kháng"** là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi Bên hoặc Các Bên trong Hợp Đồng này không thể lường trước được và không thể khắc phục được, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết trong khả năng cho phép để ngăn ngừa. Các trường hợp được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng được Các Bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 14.

1.1.35. "Force Majeure Events" (Sự Kiện Bất Khả Kháng) means events which occur objectively that each Party or Parties to this Contract are unable to predict and remedy, despite taking all necessary measures and possible abilities to prevent. The specific cases that are considered as

nhatrang4rent.com

Force Majeure Events are mutually agreed at clause 14.1.

1.1.1. "**Thông Báo Bàn Giao**" được định nghĩa tại Điều 8.4.

1.1.36. "Notice of Handover" (Thông Báo Bàn Giao) is defined at clause 8.4.

1.1.1. "**Thời Hạn Bảo Hành**" là khoảng thời gian Bên Mua có quyền yêu cầu Bên Bán thực hiện việc Bảo Hành Căn Hộ theo quy định tại Điều 9.7.

1.1.37. "Warranty Period" (Thời Hạn Bảo Hành) means the period within which the Buyer has the right to request the Seller to perform Apartment Warranty in accordance with clause 9.7.

1.1.3. "**Thuế GTGT**" là thuế giá trị gia tăng theo quy định của Pháp Luật Việt Nam.

1.1.38. "VAT" (Thuế GTGT) means the value added tax under Vietnamese Laws.

1.1.4. "**Tòa Nhà**" là toàn bộ tòa nhà thuộc Dự Án được thiết kế hoặc quy hoạch cho mục đích hỗn hợp (để ở, làm trung tâm thoɿơng mại, kinh doanh, văn phòng và các công trình tiện ích chung của Tòa Nhà, kể cả phần khuôn viên) trong đó bao gồm Căn Hộ được mua bán theo Hợp Đồngnày.

1.1.39. "Building" (Tòa Nhà) means the whole building under the Project, which is designed or planned for mixed purposes (for residential purpose, commercial centre, trading, office and common utilities of the Building, including the precinct area) and which contains the Apartment sold and purchased in accordance with this Contract.

1.1.5. "**Tổ Chức Tín Dụng**" là bất kỳ doanh nghiệp nào được phép thực hiện một, một số hoặc tất cả các hoạt động ngân hàng theo quy định của Luật Các Tổ Chức Tín Dụng của Việt Nam.

1.1.40. "Credit Institution" (Tổ Chức Tín Dụng) means any enterprise licensed to conduct one or more or all of banking activities in accordance with the Law on Credit Institutions of Vietnam.

1.1.1. **"Tổng Giá Bán Căn Hộ"** là tổng số tiền mà Bên Mua phải thanh toán theo quy định của Hợp Đồng này để được bàn giao Căn Hộ và Giấy Chứng Nhận Của Căn Hộ. Tổng Giá Bán Căn Hộ được xác định tại Điều 3 và Phụ Lục 2.

1.1.41. "Full Sale Price" (Tổng Giá Bán Căn Hộ) means the total amount of money that the Buyer shall pay the Seller in accordance with this Contract in order to receive the Apartment and the Apartment Title Certificate. Full Sale Price is calculated in accordance with clause 3 and Schedule 2.

1.1.7. "**VND**", "**Đồng**" hoặc "**Đồng Việt Nam**" là đồng tiền của noɿớc Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam.

1.1.42. "VND", "Dong" or "Vietnamese Dong" means the currency of the Socialist Republic of Vietnam.

1.1.1. "**Yêu Cầu Bảo Hành**" có ý nghĩa nhoɿ được quy định tại Điều 9.5.

nhatrang4rent.com

1.1.43. "Request for Warranty" (Yêu Cầu Bảo Hành) has the meaning given to it at clause 9.5.

Giải thích

Interpretation

1.2. Trong Hợp Đồng này, trừ khi ngữ cảnh yêu cầu khác đi:

1.2. In this Contract, unless the context requires otherwise:

1.2.1. Các từ số ít bao gồm cả nghĩa số nhiều và ngược lại;

1.2.1. The singular includes the plural, and the converse also applies;

1.2.2. Dẫn chiếu trong Hợp đồng này đến các "Điều", "Phụ Lục", và "Phụ Đính" là dẫn chiếu đến các Điều, Phụ lục, và Phụ đính của Hợp Đồng này (trừ khi ngữ cảnh yêu cầu khác đi). Các Phụ Lục và Phụ Đính tạo thành các bộ phận không thể tách rời của Hợp Đồng này và có cùng hiệu lực và giá trị như thể các Phụ Lục và Phụ Đính đó được quy định đầy đủ trong phần nội dung chính của Hợp Đồng này. Mặc dù đã có các quy định tại câu trước, trừ trường hợp (1) được quy định khác đi trong các Phụ Lục và Phụ Đính liên quan, hoặc (2) ngữ cảnh yêu cầu khác đi, nếu các quy định của bất kỳ Phụ Lục hoặc Phụ Đính nào trái với các quy định trong phần nội dung chính của Hợp đồng này, thì các quy định của bất kỳ Phụ Lục hoặc Phụ Đính nào như vậy sẽ được ưu tiên áp dụng;

1.2.2. References herein to "clause", "Schedule", and "Annex" are to clauses in, the Schedules, and Annexes to this Contract (unless the context otherwise requires). The Schedules and Annexes form integral parts of this Contract and have the same force and effect as if they are set out in full in the body of this Contract. Notwithstanding the foregoing sentence, except as (1) otherwise indicated in the relevant Schedule and Annex, or (2) the context requires otherwise, if the provisions of any Schedule or Annex are contrary to those contained in the body of this Contract, the provisions of such any Schedule or Annex will prevail;

1.2.3. Bất kỳ dẫn chiếu nào trong Hợp Đồng này đến ngày tháng và một "ngày" sẽ được hiểu là dẫn chiếu đến dương lịch;

1.2.3. Any reference herein to date and a "day" shall be construed with reference to the Gregorian calendar;

1.2.4. Dẫn chiếu đến một hợp đồng hoặc tài liệu là dẫn chiếu đến hợp đồng hoặc tài liệu đó như được sửa đổi, bổ sung, hoặc thay thế;

1.2.4. A reference to an agreement or document is to the agreement or document as amended, supplemented, or replaced;

1.2.5. Dẫn chiếu đến một người là dẫn chiếu đến bất kỳ cá nhân, hợp danh, công ty, quỹ tín thác, công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty cổ phần, các hiệp hội, liên doanh hoặc tổ chức hoặc Cơ Quan Nhà Nước;

1.2.5. A reference to a person is to any individual, partnership, corporation, limited liability

nhatrang4rent.com

company, joint stock company, trust, unincorporated association, joint venture or other entity or a State Agency;

1.2.6. Bất kỳ dẫn chiếu nào đến bất kỳ chủ thể nào trong bất kỳ vai trò nào sẽ bao gồm dẫn chiếu đến các bên kế nhiệm và bên nhận chuyển nhƣợng được phép của chủ thể đó trong vai trò đó;

1.2.6. Any reference to any person in any capacity shall include a reference to his or her permitted successors and assigns in such capacity;

1.2.7. Các từ "gồm", "bao gồm" và "bao gồm cả" là không có giới hạn;

1.2.7. The words include, includes and including are not limiting;

1.2.8. Từ "của Hợp đồng này", "trong Hợp Đồng này", "đối với Hợp đồng này" và "theo Hợp Đồng này" và các từ có cấu trúc tƣơng tự, khi được sử dụng trong Hợp Đồng này, sẽ chỉ đến Hợp Đồng này một cách tổng thể và không đề cập đến bất kỳ điều khoản cụ thể nào của Hợp Đồng này; và

1.2.8. The words "hereof", "herein", "hereto" and "hereunder" and words of similar import, when used in this Contract, shall refer to this Contract as a whole and not to any particular provision of this Contract; and

1.2.9. Tiêu đề của các Điều và Phụ Lục, Phụ Đính chỉ nhằm mục đích tạo thuận lợi cho việc đọc và tra cứu Hợp Đồng này.

1.2.9. Subject of clause and Schedule, Annex are for ease of reference only.

Điều 2. Đặc điểm Căn Hộ mua bán

2. Characteristics of the Apartment

Thỏa thuận mua bán

Agreement on sale and purchase

1.1. Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Căn Hộ sẽ được hình thành trong tƣơng lai sau khi Bên Bán hoàn thành xây dựng Tòa Nhà với những thông tin và đặc điểm chi tiết nhƣ quy định tại Điều 2 và tại Phụ Lục 1.

2.1. The Seller agrees to sell and the Buyer agrees to buy the Apartment to be formed in the future after the Seller complete the construction of the Building with the information and characteristics detailed as provided in clause 2 and Schedule 1.

Đặc điểm và thông tin của Căn Hộ

Characteristics and information of the Apartment

2.2. Căn Hộ có các đặc điểm và thông tin nhƣ sau:

2.2.1. Căn Hộ số ……. tại tầng .... Tháp ...

nhatrang4rent.com

2.2.2. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ là : 57,10 m^2

2.2.3. Mục đích sử dụng: Để ở.

2.2.4. Đặc điểm về thiết kế cũng nhƣ nội thất được quy định chi tiết tại Phụ Đính 1 của Phụ Lục 1.

2.2. The Apartment has characteristics and information as follows:

2.2.1. The Apartment No. .... on the floor ...., Tower No. ....

2.2.2. Use Area of Apartment: 57,10m^2

2.2.3. Use purpose: For residential purpose.

2.2.4. Characteristics of design and furniture as provided in detail in Annex 1 of Schedule 1.

2.3. Để làm rõ, các Bên Mua và Bên Bán hiểu rằng Căn Hộ được xây dựng với mục đích chủ yếu là để ở theo hình thức không hình thành đơn vị ở và để kinh doanh du lịch. Vì vậy, phụ thuộc vào hƣớng dẫn của UBND Tỉnh Khánh Hòa vào từng thời điểm,

2.3. To clarify, the Seller and the Buyer hereby understand that the Apartment is developed mainly for purpose of accommodation without forming a permanent residential unit and for purpose of tourism business. Therefore, subject to guidelines of the People's Committee of Khanh Hoa province from time to time,

2.3.1. Ngƣời mua Căn Hộ không được nhập hộ khẩu (hoặc tạm trú dài hạn) về thành phố Nha Trang, không hình thành đơn vị ở, và không hình thành khu dân cƣ hay tổ dân phố;

2.3.1. The Apartment purchasers is not be entitled to register permanent residence in Nha Trang city, not establishing a residential unit, and not developing a residential area;

2.3.2. Ngƣời mua Căn Hộ có thể không được thành lập ban quản lý nhà chung cƣ; và

2.3.2. The Apartment purchasers may not be entitled to establish a residential apartment management board; and

2.3.3. Các Căn Hộ sẽ được bảo trì, và quản lý điều hành nhƣ một khu nghỉ dƣỡng cao cấp chứ không phải nhƣ một tòa nhà chung cƣ thông thƣờng. Việc quản lý, điều hành và bảo trì Căn Hộ sẽ do Bên Bán hoặc một tổ chức được Bên Bán chỉ định hoặc giao quyền quản lý thực hiện.

2.3.3. All Apartments may be maintained and under management as applicable to a high-class resort but not a normal residential apartment building. The management, operation and maintainance of the Apartment may be conducted by the Seller or an organization appointed or authorized by the Seller.

Bên Bán sẽ cố gắng tổ chức quản lý và vận hành Căn Hộ theo quy định về quản lý chung cƣ nếu nhƣ được sự cho phép của UBND Tỉnh Khánh Hòa.

The Seller shall attempt to manage and operation the Apartment in accordance with regulations on residential apartment administration if so permitted by the People's Committee of Khanh Hoa

nhatrang4rent.com

province.

Diện tích của Căn Hộ

Area of the Apartment

2.4. Các Bên thống nhất rằng Diện Tích Sử Dụng Dự Kiến có thể khác với Diện Tích Sử Dụng Thực Tế. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Tổng Giá Bán Căn Hộ cho Bên Bán theo Diện Tích Sử Dụng Thực Tế *với điều kiện* phần diện tích chênh lệch không vượt quá 10% so với Diện Tích Sử Dụng Dự Kiến. Trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Thực Tế chênh lệch rộng hơn hoặc hẹp hơn từ 1% (một phần trăm) trở xuống so với Diện Tích Sử Dụng Dự Kiến thì Các Bên không điều chỉnh lại Tổng Giá Bán Căn Hộ. Nếu Diện Tích Sử Dụng Thực Tế chênh lệch cao hơn 1% (một phần trăm) trở lên so với Diện Tích Sử Dụng Dự Kiến thì Tổng Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh lại theo Diện Tích Sử Dụng Thực Tế khi bàn giao Căn Hộ. Thời điểm thanh toán khoản tiền chênh lệch phát sinh từ phần diện tích chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Dự Kiến và Diện Tích Sử Dụng Thực Tế được quy định tại Phụ Lục 2.

2.4. The Parties agree that the Projected Use Area may differ from the Actual Use Area. The Buyer shall be responsible for the payment of the Full Sale Price of the to the Seller based on the Actual Use Area provided that the difference of the area does not exceed 10% in comparison with the Projected Use Area. In case the Actual Use Area is wider or narrower than the Projected Use Area of 1% (one percent) or less then the Parties shall not readjust the Full Sale Price. If the Actual Use Area differs from the Project Use Area of 1% (one percent) or more then the Full Sale Price shall be readjusted according to Actual Use Area at the time of the Apartment handover. The payment of the difference amount arising from the disparity between the Projected Use Area and the Actual Use Area is provided in Schedule 2.

2.5. Trong Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ, Các Bên thống nhất sẽ ghi rõ Diện Tích Sử Dụng Thực Tế, diện tích chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Thực Tế và Diện Tích Sử Dụng Dự Kiến ghi trong Hợp Đồng đã ký (nếu có). Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ là một bộ phận không tách rời của Hợp Đồng này. Diện tích Căn Hộ được ghi vào Giấy Chứng Nhận Của Căn Hộ được xác định theo Diện Tích Sử Dụng Thực Tế khi bàn giao Căn Hộ.

2.5. The Parties agree that the Actual Use Area, the difference in the area compared to Projected Use Area in the Contract (if any) will be recorded in the Minutes of Apartment Handover. The Minutes of Apartment Handover is an integral part of this Contract. The Area of Apartment recorded in Apartment Title Certificate shall be based on Actual Use Area at the time of the Apartment handover.

1.1. Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ được quy định tại Phụ Đính 1 của Phụ Lục 1. Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ được tính theo quy định tại Điều 1.1.10.

2.6. The Apartment Gross Floor Area is provided in Annex 1 of Schedule 1. The Apartment Gross Floor Area is calculated in accordance with Clause 1.1.10.

Thông tin và đặc điểm của Tòa Nhà

nhatrang4rent.com

Information and characteristics of the Building

2.7. Tòa Nhà có các thông tin và đặc điểm nhƣ sau:

2.7. The Building has the information and characteristics as follows:

2.7.1. Vị trí: Số 02 Đƣờng Nguyễn Thị Minh Khai, phƣờng Lộc Thọ, TP.Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

2.7.1. Location: No. 02, Nguyen Thi Minh Khai street, Loc Tho ward, Nha Trang city, Khanh Hoa province.

2.7.2. Thông tin về quy hoạch – quy mô:

2.7.2. Information on planning - scale:

Tòa Nhà được xây dựng mới theo văn bản số 5759/UBND-XDNĐ ngày 02/08/2016 của UBND tỉnh Khánh Hòa về Thỏa thuận phƣơng án kiến trúc quy hoạch Dự án Panorama Nha Trang tại Số 02 Nguyễn Thị Minh Khai, phƣờng Lộc Thọ, TP.Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

The Building is newly built under document No. 5759/UBND-XDNĐ dated 2 August 2016 issued by Khanh Hoa People's Committee regarding Agreement on architecture plan of Panorama Nha Trang Project planning at No. 02 Nguyen Thi Minh Khai street, Loc Tho Ward, Nha Trang city, Khanh Hoa province.

2.7.3. Thông tin và đặc điểm kỹ thuật của Toà Nhà: Đặc điểm, tính chất, công năng sử dụng, chất lƣợng của nhà, công trình xây dựng, thông tin về từng loại mục đích sử dụng và Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà phù hợp với Giấy phép xây dựng số 12/GPXD-SXD do Sở Xây Dựng tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 18 tháng 1 năm 2017.

2.7.3. Information and technical characteristics of the Building: Characteristics, essence, function, quality of house and construction works, information relating to each type of use purpose and the Building Common Area in accordance with construction Permit No. 12/GPXD-SXD issued by the Department of Construction of Khanh Hoa province dated 18 January 2017.

2.7.4. Năm dự kiến hoàn thành việc xây dựng: Quy định tại Phụ Đính 1 của Phụ Lục 1.

2.7.4. The projected year of construction completion: provided in Annex 1 of Schedule 1.

*Đặc điểm và thông tin về khu đất xây dựng Toà Nhà (**Khu Đất**)*

Characteristics and information of the land lot where the Building is built. (Land Lot)

2.8. Vào ngày của Hợp Đồng, Khu Đất có các thông tin và đặc điểm nhƣ sau:

2.8. On the date of the Contract, the Land Lot has information and characteristics as follows:

2.8.1. Thửa đất số: 110

2.8.1. Land lot No.: 110

nhatrang4rent.com

2.8.2. Tờ bản đồ địa chính số: 20

2.8.2. Cadastral map No.: 20

2.8.3. Tổng diện tích sàn xây dựng (dự kiến): 83.961,73 m^2

2.8.3. Building gross floor area (expected): 83,961.73 m2

2.8.4. Tổng diện tích đất sử dụng: khoảng 4.483,1 m^2 trong đó:

(a) Sử dụng riêng: khoảng 2.961,23 m^2

(b) Sử dụng chung: khoảng 1.521,87 m^2

2.8.4. Gross land use area: approx. 4,483.1 m2 in which:

(a) Private land use area: approx. 2,961.23 m2

(b) Common land use area: 1,521.87 m2

2.8.5. Nguồn gốc đất: Nhà Nƣớc cho thuê đất có thu tiền thuê đất. Vào ngày ký Hợp Đồng này, Bên Bán đã thanh toán tiền thuê đất cho toàn bộ thời gian thuê đất. Nếu quy định của pháp luật cho phép hoặc tùy thuộc vào hƣớng dẫn của UBND Tỉnh Khánh Hòa, Bên Bán sẽ làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất sang đất ở không hình thành đơn vị ở.

2.8.5. Origin of land: leased by State with collection of land rental. On the siging date of this Contract, the Seller has paid land rental for the whole lease duration. If permitted by laws or subject to specific guidance of Khanh Hoa People's Committee, the Seller shall apply for converting land use purpose into residential land without establishing a permanent residential unit.

Điều 3. Thanh toán

3. Payment

Tổng Giá Bán Căn Hộ

Full Purchase Price

3.1. Tổng Giá Bán Căn Hộ được tính theo công thức sau:

Tổng Giá Bán Căn Hộ = Giá Bán Thuần + Thuế GTGT tƣơng ứng với Giá Bán Thuần + Kinh Phí Bảo Trì

Tổng Giá Bán Căn Hộ của Căn Hộ được quy định cụ thể tại Phụ lục 2.

3.1. Full Purchase Price shall be calculated in accordance with the following formula:

Full Purchase Price = Net Sale Price + the VAT amount applicable to Net Sale Price + Maintenance Fee

Full Purchase Price of the Appartment shall be provided in detail at Schedule 2.

Điều Chỉnh Tổng Giá Bán Căn Hộ

nhatrang4rent.com

Adjustment to Full Purchase Price

1.1. Tổng Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh tăng thêm sau khi các Cơ Quan Nhà Nƣớc có thẩm quyền cho phép Bên Bán thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất nhƣ đề cập tại Điều 2.8.5. Số tiền tăng thêm đối với Tổng Giá Bán Căn Hộ sẽ được Bên Bán thông báo cho Bên Mua và được tính trên cơ sở:

3.2. Full Purchase Price shall be increased after Government Authority allows the Seller to change land use purpose of the Land Lot as mentioned at clause 2.8.5. The Seller shall notify the Buyer of the increased amount which shall be calculated based on the basis of:

1.1.1. Số tiền Bên Bán phải thanh toán thêm cho việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất;

3.2.1. The additional amount that the Seller must pay in order to change the land use purpose;

1.1.2. Diện Tích Sử Dụng Thực Tế; và

3.2.2. Actual Use Area; và

1.1.3. Tổng diện tích sàn xây dựng của Toà Nhà.

3.2.3. Gross floor area of the Building.

Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán số tiền tăng thêm theo thông báo của Bên Bán trong vòng 15 Ngày Làm Việc kể từ ngày thông báo.

The Buyer will pay the increased amount according to notice of the Seller within 15 Business Days from the date of notice.

Các khoản phải trả khác

Other amounts to be paid

1.1. Để làm rõ, Tổng Giá Bán Căn Hộ quy định tại Điều 3.1 chƣa bao gồm:

3.3. For the avoidance of doubt, the Full Purchase Price provided at clause 3.1 does not include:

1.1.1. Các khoản lệ phí trƣớc bạ, phí và chi phí theo quy định của Pháp Luật liên quan cho việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận Của Căn Hộ. Các khoản lệ phí và chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán;

3.3.1. Registration fee, fee and costs provided by relevant Vietnamese Laws arising from the procedures to obtain the Apartment Title Certificate. These fees and costs shall be paid by the Buyer either directly or through the Seller;

1.1.2. Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn Hộ sau khi bàn giao Căn Hộ gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ điện, nƣớc, dịch vụ bƣu 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

nhatrang4rent.com

thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ theo hợp đồng giữa Bên Mua và đơn vị cung ứng dịch vụ đó. Bên Bán không chịu trách nhiệm đối với việc Bên Mua không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ, không đúng hạn các chi phí đó cho đơn vị cung ứng dịch vụ;

3.3.2. Costs for connecting, installation and use of the services supporting the Apartment after hand over of the Apartment including: gas supply services, electricity supply services, water supply services, postal services, telecommunication services, television and other services that the Buyer uses exclusively for the Apartment. These costs shall be paid directly by the Buyer to the relevant service providers in accordance with the relevant service contracts between the Buyer and the relevant service providers. The Seller shall not have any liabilities should the Buyer fails to pay the relevant service providers in full or on time;

1.1.1. Phí Quản Lý: Kể từ Ngày Bàn Giao Thực Tế theo thỏa thuận tại Điều 6.4, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Phí Quản Lý, các loại phí thu cho việc sử dụng các phần sở hữu chung và các công trình công cộng, các loại phí khác do các Bên Mua hoặc ngƣời sử dụng Căn Hộ nộp theo quy định tại Bản Nội Quy Tòa Nhà và theo thỏa thuận tại Điều 9.4;

3.3.3. Management Fee: As from the Actual Hand-over Date as agreed in accordance with clause 8.4, the Buyer shall be responsible for paying Management Fee, other fee payable for the use of the common area and other common facilities, and other fees to be paid by the Buyer or the occupier of the Apartment in accordance with the Building Rules and with clause 11.4;

1.1.4. Các chi phí khác do Các Bên thỏa thuận bao gồm:

3.3.4. Other fees agreed by the Parties include:

(a) Các khoản phí, lệ phí và phí tổn khác liên quan đến việc mua và thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận Của Căn Hộ không thuộc quy định tại Điều 1.1.1, 1.1.2, và 1.1.3 bao gồm phí dịch vụ thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận Của Căn Hộ, phí trả cho các bản vẽ Căn Hộ và bản đồ địa chính do Bên Mua yêu cầu thêm; các khoản phí này sẽ được thu theo thỏa thuận cụ thể của Các Bên trƣớc khi tiến hành;

(a) fees, charges and other costs arising from the purchase and the procedures to obtain the Apartment Title Certificate, which are not contemplated in clauses 3.3.1, 3.3.2, and 3.3.3 including additional services fees for obtaining Apartment Title Certificate, fees to be paid for the Apartment's drawing plan and for additional cadastral map requested by the Buyer; these fees shall be paid in accordance with agreement by the Parties on a case by case basic before the services are provided;

(b) Phần chi phí bảo trì Tòa Nhà mà Bên Mua phải đóng góp thêm tƣơng ứng với diện tích Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua nếu Kinh Phí Bảo Trì đã nộp không đủ để thực hiện bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà;

(b) The additional maintenance fees for the Building that the Buyer must pay in proportion to the Private Area of the Buyer in case the Management Fee already paid is not sufficient to maintain the Building Common Area;

nhatrang4rent.com

(c) Phí đậu xe (nếu có) tại khu vực đậu xe thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà phải nộp theo quy định trong Bản Nội Quy Tòa Nhà; và

(c) *Parking fee (if any) at the parking area of the Building Common Area shall be paid in accordance with the Building Rules; and*

(d) Các khoản phí, lệ phí khác theo quy định của Bản Nội Quy Tòa Nhà và phù hợp với quy định của Pháp Luật mà Bên Mua hoặc Chủ Sở Hữu có nghĩa vụ thực hiện.

(d) *Other fee and charge which are provided in the Building Rules and in accordance with Vietnamese Laws and for which the Buyer or Apartment Owner is responsible.*

1.2. Các bên thống nhất kể từ ngày bàn giao Căn Hộ và trong suốt thời gian Bên Mua sở hữu hoặc sử dụng Căn Hộ thì Bên Mua có nghĩa vụ nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán Phí Quản Lý, và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích nhƣ: khí đốt, điện, nƣớc, điện thoại, internet, truyền hình cáp,…đã quy định do Bên Mua tự chi trả.

3.4. The Parties agree that as from the hand-over date of the Apartment and throughout the period of using or owning the Apartment, the Buyer is responsible for paying all financial obligations under the current regulations, Management Fee, and other service fees relating to the use of utilities such as gas, electricity, water, telephone, internet, cable television, etc which have been allocated for the Buyer to pay.

Phương thức thanh toán

Method of payment

1.3. Mọi khoản thanh toán của Bên Mua theo Hợp Đồng này phải thanh toán bằng đồng Việt Nam thông qua hình thức nộp tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản:

3.5. Method of payment: All payment by the Buyer under this Contract shall be made in Vietnamese Dong in cash or by bank transfer to the following bank account:

1.3.1. Chủ tài khoản: Công Ty Cổ phần Đầu Tƣ Xây Dựng Vịnh Nha Trang

3.5.1. Account holder: Nha Trang Bay Investment and Construction Joint Stock Company

1.3.2. Số tài khoản: 19.128.682.007.998

3.5.2. Account Number: 19.128.682.007.998

1.3.3. Tại ngân hàng: Ngân Hàng Thƣơng Mại Cổ Phần Kỹ Thƣơng Việt Nam (Techcombank) – [Khối Ngân hàng Bán buôn]

3.5.3. Bank: Vietnam Technological and Commercial Joint Stock Bank (Techcombank) – [Corporate Banking Department]

1.4. Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là thời điểm Bên Bán xuất Phiếu thu về các khoản tiền đã nhận thanh toán bằng tiền mặt của Bên Mua hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi

nhatrang4rent.com

có vào tài khoản của Bên Bán.

3.6. The Buyer is deemed to have completed its payment obligation when the Seller shall have issued payment receipt for the Buyer regarding cash payment, or when the transferred amount shall have been credited to the Seller's account.

Thời hạn thanh toán

Payment schedule

1.5. Thời hạn thanh toán Tổng Giá Bán Căn Hộ được quy định chi tiết tại Phụ Lục 2.

3.7. The Full Purchase Price shall be paid in accordance with the payment schedule provided in details at Schedule 2.

1.6. Thời hạn thanh toán Kinh Phí Bảo Trì: Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán tối thiểu 07 ngày trước thời điểm ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ theo Thông Báo Bàn Giao.

3.8. Payment schedule for Maintenance Fee: The Buyer shall be responsible for paying the Seller the Maintenance Fee at least seven days before the execution date of the Minutes of Apartment Handover as provided in the Notice of Handover.

1.7. Tổng Giá Bán Căn Hộ và Kinh Phí Bảo Trì và tiến độ thanh toán sẽ tuân theo quy định tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng.

3.9 The Full Purchase Price, Maintenance Fee and payment schedule of the same shall comply with Schedule 2.

Điều 2. Chất lượng Căn Hộ

***4.* Apartment quality**

Quy định về chất lượng

Quality requirement

2.1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Tòa Nhà, trong đó có Căn Hộ, 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 Hợp Đồng này.

4.1. The Seller undertakes to ensure the quality of the Building including the Apartment which shall comply with the approved design and the Seller shall use the building materials agreed by the Parties and specified in this Contract or building materials of equivalent quality to build the Apartment.

Tiến độ xây dựng

Construction schedule

nhatrang4rent.com

2.2. Tiến độ xây dựng: Bên Bán có trách nhiệm nỗ lực tối đa để thực hiện việc xây dựng Tòa Nhà theo đúng tiến độ quy định tại Phụ Đính 5 của Phụ Lục 1.

4.2. Construction schedule: The Seller shall be use its best effort to construct the Building in accordance with the schedule provided at Annex 5 of Schedule 1.

Các nghĩa vụ khác của Bên Bán

Other obligations of the Seller

2.3. Bên Bán có nghĩa vụ xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội chung cho Tòa Nhà phù hợp với quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ Dự Án đã được phê duyệt.

4.3. The Seller must construct the common technical and social infrastructure supporting the Building in accordance with the approved master plan, design, content and Project development schedule.

Điều 3. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán

5. Rights and obligations of the Seller

Quyền của Bên Bán

Rights of the Seller

3.1. Ngoài các quyền theo Pháp Luật và theo các điều khoản khác của Hợp Đồng này, Bên Bán có các quyền sau:

5.1. In addition to the rights provided by Vietnamese Laws and in other clauses of this Contract, the Seller shall have the following rights:

1.1.1. Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua Căn Hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 và Phụ Lục 2 của Hợp Đồng và được tính lãi suất trên số tiền chậm trả trong trorờng hợp Bên Mua chậm thanh toán so với tiến độ quy định tại Điều 3 và Phụ Lục 2. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại Điều 10.1;

5.1.1. To request the Buyer to pay the amount for purchasing the Apartment as agreed in clause 3 and is entitled to charge interest over the overdue amount in case the Buyer delays the payment as per the agreed schedule as defined in clause 3 and Schedule 2. The calculation of overdue payment interest is provided at clause 12.1.

3.1.2. Yêu cầu Bên Mua thanh toán Kinh Phí Bảo Trì theo quy định tại Hợp Đồng này và quản lý Kinh Phí Bảo Trì theo quy định của Pháp Luật và Hợp Đồng này;

5.1.2. To request the Buyer to pay Maintenance Fee in accordance with this Contract and to manage and use the Maintenance Fee in accordance with Vietnamese Laws and this Agreement;

3.1.3. Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong

nhatrang4rent.com

Hợp Đồng này hoặc thỏa thuận khác bằng văn bản giữa Bên Bán và Bên Mua;

5.1.3. To request the Buyer to accept handover of the Apartment in accordance with the agreed schedule provided herein unless otherwise agreed in writing by the Buyer and the Seller;

3.1.4. Yêu cầu Bên Mua cung cấp toàn bộ các giấy tờ có liên quan, tài liệu cần thiết theo quy định của Pháp Luật để xin cấp Giấy Chứng Nhận Của Căn Hộ;

5.1.4. To request the Buyer to provide all relevant documents and information which are required by Vietnamese Laws in order to obtain the Apartment Title Certificate;

3.1.5. Được bảo lưu quyền sở hữu Căn Hộ, quyền sử dụng đất đối với diện tích đất có liên quan thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà và các quyền hợp pháp khác liên quan đến Căn Hộ và có quyền từ chối bàn giao Căn Hộ và/hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận Của Căn Hộ cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

5.1.5. To be entitled to reserve the ownership of the Apartment, the land use right regarding the land area belonging to the Building Common Area and other legitimate rights relating to the Apartment and to refuse handover of the Apartment and/or the original Apartment Title Certificate until the Buyer settles all payment obligations provided herein;

3.1.6. Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Tòa Nhà có giá trị chất lượng tương đương theo các tiêu chuẩn, quy chuẩn có liên quan hoặc theo thông lệ thị trường;

5.1.6. To be entitled to replace equipment, building materials used to construct the Building with those of equivalent quality in accordance with the applicable standards or market practice;

3.1.7. Thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Ban Quản Lý Tòa Nhà trước khi Ban Quản Lý Tòa Nhà được thành lập, ban hành bản nội quy quản lý Tòa Nhà tạm thời, lựa chọn và ký hợp đồng với một Người Quản Lý Tòa Nhà để quản lý vận hành Tòa Nhà kể từ khi Tòa Nhà được đưa vào sử dụng cho đến khi Ban Quản Lý Tòa Nhà được thành lập. Để làm rõ, bản nội quy quản lý Tòa Nhà tạm thời sẽ có giá trị áp dụng từ thời điểm được ban hành hoặc thời điểm khác được Bên Bán quy định cho đến khi Bản Nội Quy Tòa Nhà do Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua có hiệu lực áp dụng (trong trường hợp Căn Hộ được quản lý như một căn hộ chung cư);

5.1.7. To exercise the rights and responsibilities of the Building Management Board while this entity has not yet been established; issue an interim management rules of the Building, to select and enter into with a Building Manager to manage and operate the Building from the date on which the Building is put into use until the Building Management Board is established. For the avoidance of doubt, the interim management rules of the Building shall be effective from the date of issue or another date decided by the Seller until the Building Rules is approved by the Meeting of Apartment Owners and takes effect (in case the Apartment is managed as a residential aparment);

nhatrang4rent.com

1.1.1. Yêu cầu Bên Mua thanh toán phần Tổng Giá Bán Căn Hộ t ăng thêm được xác định theo Điều 1.1 sau khi các Cơ Quan Nhà Nơớc cho phép chuyển đổi mục đích và hình thức sử dụng đất;

5.1.8. To request the Buyer to pay the increased amount of the Full Purchase Price as contemplated under clause 3.2 after the relevant Government Authorities allow to change the land use purpose and land use form;

3.1.9. Trơớc khi Ban Quản Lý Tòa Nhà được thành lập, có quyền ngừng cung cấp điện, nơớc và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên Mua (hoặc những ngơời sử dụng Căn Hộ được phép của họ) không đóng góp đầy đủ, đúng hạn Phí Quản Lý hàng tháng;

5.1.9. Before the Building Management Board is established, to be entitled to stop providing electricity, water and other utilities if the Buyer (or an user of the Apartment permitted by the Buyer) fails to pay monthly Management Fee in full or on time;

1.1.1. Đơn phơơng chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 11;

5.1.10. To unilaterally terminate this Contract in accordance with clause 13;

3.1.11. Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm Hợp Đồng hoặc bồi thơờng thiệt hại khi vi phạm Hợp Đồng này hoặc theo quy định của Pháp Luật hoặc theo quyết định của các Cơ Quan Nhà Nơớc hữu quan;

5.1.11. To request the Buyer to pay the penalty amount or compensate for damages due to breaches of this Contract or in accordance with Vietnamese Laws or decision by competent State Agencies;

3.1.12. Được quyền ra vào Căn Hộ sau khi đã thông báo trơớc và thuộc trơờng hợp khẩn cấp hoặc cần thiết để thực hiện các công việc thuộc trách nhiệm bảo hành Căn Hộ hoặc bảo trì Tòa Nhà của Bên Bán;

5.1.12. To enter and exit the Apartment after giving prior notice in case of emergency or necessity where the Seller needs to perform tasks which are within the Buyer's obligations to repair the Apartment under warranty or maintain the Building;

3.1.13. Có đầy đủ quyền sở hữu, quản lý, khai thác và thực hiện hoạt động kinh doanh và các quyền khác đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán theo quy định của Pháp Luật phù hợp với thiết kế đã được phê duyệt;

5.1.13. To have full ownership rights, rights to operate, manage and conduct business activities and other rights regarding the Private Area of the Seller in accordance with Vietnamese Laws and approved design;

3.1.14. Yêu cầu Bên Mua cung cấp các biện pháp bảo đảm phù hợp với quy định của Pháp Luật để bảo đảm cho nghĩa vụ thanh toán Tổng Giá Bán Căn Hộ (bao gồm nhơng không giới hạn ở việc thực hiện ký các hợp đồng bảo đảm được yêu cầu trong trơờng hợp Bên Mua thế chấp Căn Hộ tại Tổ Chức Tín Dụng);

nhatrang4rent.com

5.1.14. To request the Buyer to provide security interest consistent with Vietnamese Laws to secure for payment of Full Purchase Price (including but not limited to executing security agreement as requested when the Buyer mortgages the Apartment with the Credit Institution);

3.1.15. Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban Quản Lý Tòa Nhà, ban hành Bản Nội Quy Tòa Nhà; lựa chọn và ký hợp đồng với Ngƣời Quản Lý Tòa Nhà để quản lý vận hành Tòa Nhà kể từ khi đƣa Tòa Nhà vào sử dụng đến trƣớc khi Ban Quản Lý Tòa Nhà được thành lập; và

5.1.15. To perform rights and duties of the Building Management Board, issue Building Rules; select and sign contracts with the Building Managers to manage and operate the Building from the date on which the Building is put into use until the date on which the Building Management Board is established; and

3.1.16. Các quyền khác được quy định tại Hợp Đồng này và Pháp Luật.

5.1.16. Other rights provided in this Contract and Vietnamese Laws.

Nghĩa vụ của Bên Bán:

Obligations of the Seller

3.2. Bên Bán có các nghĩa vụ sau:

5.2. The Seller shall have the following obligations:

3.2.1. Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Tòa Nhà và thiết kế Căn Hộ đã được phê duyệt; cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp Đồng này 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn Hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Tòa Nhà có Căn Hộ đã được phê duyệt và 01 (một) bản vẽ mặt bằng khu vực để xe do Bên Bán lập trên cơ sở hồ sơ Dự Án và thiết kế đã được phê duyệt, trong đó phân định rõ khu vực để xe công cộng, khu vực để xe thuộc sở hữu chung và khu vực để xe ô tô của Bên Mua (nếu có). Các bản vẽ này có thể được trình bày trên một hoặc nhiều trang giấy với điều kiện đảm bảo Bên Mua có thể tiếp nhận được thông tin một cách thuận lợi; hoặc được trình bày và gửi cho Bên Mua dƣới dạng điện tử nếu được Bên Mua đồng ý;

5.2.1. To provide the Buyer with correct information about the planning and design of the Building and design of the Apartment as approved. To provide the Buyer as appendixes to the Contract one layout design of the Apartment, one layout design of the Building's floor where the Apartment is located as approved, and one layout design of the parking area which have been prepared by the Seller based on the Project's approved documents and design, the layout design of the parking area must clearly specify the common parking area and the car parking area of the Buyer (if any). The layout design may be presented in one or more page provided that the Buyer may receive the relevant information conveniently or be presented and sent to the Buyer via electronic means if agreed by the Buyer;

3.2.2. Xây dựng Căn Hộ, Tòa Nhà và các công trình hạ tầng theo nội dung hồ sơ Dự Án và

nhatrang4rent.com

tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thƣờng;

5.2.2. To construct the Apartment, the Building and other infrastructure works in accordance with the content of the Project's documents and the schedule as approved so that at the time of handover, the Buyer can use and operate normally;

3.2.3. Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn Hộ và Tòa Nhà tuân thủ quy hoạch và các quy định của Pháp Luật về xây dựng; thiết kế diện tích, mặt bằng Căn Hộ sẽ không bị thay đổi, trừ trƣờng hợp có yêu cầu của Cơ Quan Nhà Nƣớc có thẩm quyền, hoặc theo thỏa thuận giữa Bên Mua và Bên Bán và được Cơ Quan Nhà Nƣớc có thẩm quyền chấp thuận;

5.2.3. To design the floor area of the Apartment and the Building in accordance with the construction master plan and other provisions of Vietnamese Laws regarding construction. Design of the floor area of the Apartment shall not be changed unless there is a request by the State Agency or there is an agreement between the Buyer and the Seller which is approved by the competent State Agency;

3.2.4. Đảm bảo chất lƣợng xây dựng của Tòa Nhà theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;

5.2.4. To ensure the construction quality of the Building in accordance with the current design standards and technical standards;

1.1.1. Bảo quản Căn Hộ trong thời gian chƣa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua; thực hiện bảo hành Căn Hộ và Tòa Nhà theo quy định tại Điều 7;

5.2.5. To take care of the Apartment prior to handover of the Apartment; Repair the Apartment and Building during warranty period in accordance with clause 9;

3.2.6. 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;

5.2.6. To hand over the Apartment and other legal documents relating to the Apartment to the Buyer within the time limit provided herein;

3.2.7. Hƣớng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện, nƣớc, viễn thông, truyền hình cáp, internet;

5.2.7. To guide and support the Buyer to sign service contracts with suppliers of electricity, water, telecommunication, cable television and internet; and

3.2.8. Nộp tiền thuê đất hoặc, nếu pháp luật có yêu cầu, tiền sử dụng đất và các khoản thuế, phí, lệ phí khác thuộc trách nhiệm của Bên Bán liên quan đến việc bán Căn Hộ theo quy định của Pháp Luật;

5.2.8. To pay land rental or, if required by laws, the land use fee and other taxes, fees or charges which are within responsibility of the Seller relating to the sale of the Apartment as

nhatrang4rent.com

required by Vietnamese Laws;

3.2.9. Với điều kiện Bên Mua đã hoàn thành toàn bộ các nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng và Bên Mua đã cung cấp/nộp đầy đủ các hồ sơ, giấy tờ hợp lệ theo quy định của Pháp Luật và/hoặc của Cơ Quan Nhà Nƣớc có thẩm quyền cho Bên Bán, Bên Bán có trách nhiệm:

5.2.9. Provided that the Buyer has fulfilled all payment obligations under this Contract and the Buyer has submitted or provided all proper documents and files as requested by Vietnamese Laws and/or competent State Agencies to the Seller, the Seller shall have the following obligations:

(a) Trong thời gian 50 ngày kể từ Ngày Bàn Giao Thực Tế hoặc ngày Bên Mua hoàn thành thủ tục chuyển đổi hình thức và mục đích sử dụng đất (tùy ngày nào muộn hơn), thaymặt Bên Mua nộp hồ sơ đề nghị Cơ Quan Nhà Nƣớc có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận Của Căn Hộ cho Bên Mua, trừ trƣờng hợp Bên Mua có văn bản tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận Của Căn Hộ; và

(a) Within 50 days from the Actual Handover Date or the date on which the Buyer completes procedures to change the land use form and land use purpose (whichever is later), the Seller shall on behalf of the Buyer to submit an application to the competent State Agency to obtain the Apartment Title Certificate unless the Buyer voluntarily requests in writing to obtain the Apartment Title Certificate on its own; and

(b) Trong phạm vi có thể, hỗ trợ Bên Mua làm thủ tục thế chấp Căn Hộ đã mua tại Tổ Chức Tín Dụng trong trƣờng hợp Bên Mua có yêu cầu.

(b) *To the extent possible, to support the Buyer to complete procedures to mortgage the Apartment at the Credit Institution if requested by the Buyer.*

Không ảnh hƣởng tới các quy định tại Điều 3.2.9(a), trong trƣờng hợp UBND Tỉnh Khánh Hòacó hƣớng dẫn riêng về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất áp dụng đối với loại hình căn hộ sử dụng chủ yếu vào mục đích lƣu trú du lịch nhƣ các Căn Hộ thuộc Dự Án, Bên Bán sẽ thực hiện theo hƣớng dẫn riêng đó để làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận Của Căn Hộ (hoặc giấy tờ khác có giá trị tƣơng đƣơng theo hƣớng dẫn của Pháp Luật hoặc của UBND Tỉnh Khánh Hòa vào từng thời điểm cụ thể). Bên Mua tại đây đồng ý rằng việc thực hiện theo hƣớng dẫn hay quy định chuyên biệt đó không được coi là một vi phạm Hợp Đồng của Bên Bán.

Notwithstanding clause 5.2.9(a), if the People's Committee of Khanh Hoa province has separate guidelines for issuance of certificate of land use rights, ownership over residential house and assets attached to land applicable to the type of apartment which is mainly used for purpose of tourism accommodation as same as the Apartments of the Project, the Seller shall comply with those guidelines in applying for Apartment Title Certificate (or another title certificate with equivalent effectiveness) according to the Laws or guidelines of the

nhatrang4rent.com

People's Committee of Khanh Hoa province from time to time. The Buyer hereby agrees that such compliance of the Seller with those specilized guidelines or regulations will not be considered as a breach of this Contract by the Seller.

3.2.10. Bên Bán có trách nhiệm thông báo bằng văn bản cho Bên Mua về việc nộp các hồ sơ, giấy tờ cần thiết để làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận Của Căn Hộ. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì coi nhƣ Bên Mua sẽ tự mình thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận Của Căn Hộ. Khi Bên Mua tự mình thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận Của Căn Hộ thì Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn Hộ (nếu được yêu cầu) cho Bên Mua;

5.2.10. The Seller shall be responsible to notify the Seller of the submission of documents and file necessary to obtain the Apartment Title Certificate. Within 15 days after receipt of the Seller's notice, if the Buyer fails to submit all the requested documents and files then the Buyer shall be deemed to have agreed to complete the procedures to obtain the Apartment Title Certificate on its own. If the Buyer obtains the Apartment Title Certificate on its own then the Seller must support and provide all legal documents relating to the Apartment to the Buyer if so requested;

3.2.11. 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;

5.2.11. To assist the Buyer in completing procedures to mortgage the Apartment at the Credit Institution if so requested by the Buyer;

3.2.12. Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thƣờng thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thƣờng trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của Cơ Quan Nhà Nƣớc có thẩm quyền;

5.2.12. To pay penalty and compensate for the Buyer if the Seller commits breaches which are subject to penalties or compensations as stipulated in this Contract, or as decided by competent State Agencies;

3.2.13. Nộp kinh phí bảo trì theo quy định của pháp luật đối với Phần Diện Tích Thuộc Sở Hữu Riêng Của Bên Bán và trích nộp, chuyển toàn bộ Kinh Phí Bảo Trì đã thu của Bên Mua vào tài khoản tại ngân hàng và giao cho Ban Quản Lý Tòa Nhà quản lý, sử dụng theo đúng thỏa thuận tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này;

5.2.13. To contribute Maintenance Fee in accordance with Vietnamese Laws for the Private Area of the Seller and transfer all Maintenance Fee collected from the Buyer to a bank account and handover the same to the Building Management Board for use in accordance with Schedule 2 of this Contract;

3.2.14. Cung cấp bản sao Hợp Đồng Bảo Lãnh cho Bên Mua;

5.2.14. To provide a copy of the Guarantee Contract to the Buyer;

nhatrang4rent.com

3.2.15. Có trách nhiệm bảo vệ thông tin của Bên Mua, không được phép thu thập, sử dụng, chuyển giao thông tin của Bên Mua cho bên thứ ba khi chƣa được sự đồng ý của Bên Mua, trừ các trƣờng hợp sau:

5.2.15. To protect information about the Buyer, the Seller is not permitted to collect, use or transfer about the Buyer to a third party without agreement of the Buyer, unless in the following cases:

(a) Theo yêu cầu của Cơ Quan Nhà Nƣớc có thẩm quyền; hoặc

(a) At the request by a competent State Agency; or

(b) Bên thứ ba đó là công ty mẹ, công ty con, hoặc một công tyliên kết khác của Bên Bán. Để làm rõ, Bên Mua tại đây đồng ý rằng Bên Bán có thể sử dụng những thông tin được Bên Mua cung cấp theo hoặc phát sinh từ Hợp Đồng này để cung cấp công ty mẹ, công ty con, hoặc một công ty liên kết khác của Bên Bán cho mục đích cung cấp cho Bên Mua thông tin về dự án bất động sản của công ty đó;

(b) The third party is the parent company, subsidiary company or another affiliated company of the Seller. For the avoidance of doubt, the Buyer hereby agrees that the Seller may provide information provided by the Buyer under this Contract to the parent company, subsidiary company or another affiliated company of the Seller for the purpose of supplying information regarding real estate project of such company to the Buyer;

3.2.16. Nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật;

5.2.16. To pay corporate income tax in accordance with Laws;

3.2.17. Thông báo cho Bên Mua các hạn chế về quyền sở hữu Căn Hộ (nếu có) bao gồm nhƣng không giới hạn các quyền và nghĩa vụ đối với Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà và Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua;

5.2.17. To notify the Buyer of the limitations on ownership rights of the Apartment (if any) including but not limited to the Building Common Area and the Private Area of the Buyer;

3.2.18. Phối hợp với Bên Mua, thực hiện các thủ tục mua bán Căn Hộ theo quy định của Pháp Luật;

5.2.18. To coordinate with the Buyer to complete procedures to complete the sale and purchase of the Apartment in accordance with Vietnamese Laws;

3.2.19. Cung cấp thông tin về tiến độ xây dựng cho Bên Mua và tạo điều kiện cho Bên Mua kiểm tra thực tế tại công trình theo yêu cầu hợp lý của Bên Mua theo quy định của Hợp Đồng này; và

5.2.19. To provide information regarding construction schedule to the Buyer and create favourable conditions for the Buyer to visit the construction site in accordance with reasonable request of the Buyer in accordance with this Contract; and

nhatrang4rent.com

3.2.20. Các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp Đồng này và Pháp Luật.

5.2.20. Other obligations provided in this Contract and Vietnamese Laws.

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua

***6.* Rights and obligations of Buyer**

Quyền của Bên Mua

Rights of Buyer

4.1. Ngoài các quyền theo Pháp Luật và theo các điều khoản khác của Hợp Đồng này, Bên Mua có các quyền sau:

6.1. In addition to rights under Laws and other terms and conditions of this Contract, the Buyer shall have the following rights:

1.1.1. Yêu cầu Bên Bán bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Điều 2 có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại Phụ Đính 3 của Phụ Lục 1 theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

6.1.1. To request the Seller to handover the Apartment in accordance with clause 2 and with quality and equipment and material as specified in Annex 3 of Schedule 1 in as agreed in this Contract;

4.1.2. Được sử dụng bãi đỗ xe của Tòa Nhà cho mục đích đỗ xe ô tô, xe động cơ hai bánh, xe đạp và các loại xe chiếm diện tích đậu xe tương đương theo nguyên tắc sau:

6.1.2. To use the parking area of the Building for parking purpose of cars, motorized two-wheeled vehicles, bicycles and other vehicles occupying equivalent parking area according to the following principles:

(a) Đối với chỗ để xe đạp, xe động cơ hai bánh và tương đương thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các Chủ Sở Hữu thì Bên Mua được đỗ không quá 02 xe mỗi Căn Hộ và có trả phí giữ xe, vị trí đỗ xe do đơn vị giữ xe sắp xếp dựa trên thiết kế bãi đỗ xe đã được duyệt; và

(a) Regarding parking space for bicycles, motorized two-wheeled vehicles and the equivalent which is under common ownership, common use of Apartment Owners, the Buyer shall be entitled to use no more than 02 slots per each Apartment and pay parking fee; the specific parking slots shall be arranged by the parking control unit in conformity with the approved design of the parking area; and

(b) Đối với chỗ để xe ô tô và các loại xe tương đương thuộc sở hữu riêng của Bên Bán thì Bên Mua được mua hoặc thuê chỗ để xe nhưng không quá 01 xe mỗi Căn Hộ. Vị trí đỗ xe do đơn vị trông xe sắp xếp dựa trên thiết kế bãi đỗ xe đã được duyệt, đảm bảo nguyên tắc ưu tiên cho các Chủ Sở Hữu trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng.

(b) Regarding parking space for cars and the equivalent belonging to the private

nhatrang4rent.com

ownership of the Seller, the Buyer is entitled to purchase or lease parking slots but no more than 01 slot per each Apartment. The specific parking slot shall be arranged by the parking management unit, in conformity with the approved design of the parking area and the principle that the Apartment Owners have first priority before spaces can be used for public parking.

Chi phí đầu tƣ xây dựng chỗ để xe ô tô thuộc sở hữu riêng của Bên Bán không được tính vào Tổng Giá Bán Căn Hộ;

The investment costs for construction of such parking space under the Seller's private ownership shall not be included in the Full Sale Price.

4.1.3. Yêu cầu Bên Bán nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận Của Căn Hộ theo quy định của Pháp Luật và của Hợp Đồng này, trừ trƣờng hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này;

6.1.3. To request the Seller to carry out procedures for application for Apartment Title Certificate in accordance with Laws and this Contract, unless the Buyer voluntarily implement the procedures;

4.1.4. 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 của Toà Nhà quy định của Bản Nội Quy Toà Nhà;

6.1.4. To be fully entitled to possess, use, and perform transactions to the purchased Apartment in accordance with Laws, as well as be entitled to use the services relating to the Building in accordance with the Building Rules;

4.1.5. Nhận Giấy Chứng Nhận Của Căn Hộ sau khi đã thanh toán đủ 100% Tổng Giá Bán Căn Hộ và nộp các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn Hộ mua bán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của Pháp Luật và sau khi Bên Bán thực hiện xong việc chuyển đổi hình thức và mục đích sử dụng đất;

6.1.5. To receive Apartment Title Certificate after full payment of 100% of the Full Sale Price and all taxes, charges and fees relating to the Apartment as agreed in this Contract and in accordance with Laws; and after the Seller completes the conversion of land use form and land use purpose;

4.1.6. Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phù hợp với nội dung, tiến độ Dự Án đã được phê duyệt.

6.1.6. To request the Seller to complete the construction of technical and social infrastructure works in accordance with the approved content and progress of the Project.

1.1.1. Có quyền từ chối nhận bàn giao Căn Hộ nếu Bên Bán không đảm bảo các điều kiện bàn giao Căn Hộ theo Điều 6.1 hoặc trong trƣờng hợp Diện Tích Sử Dụng Thực tế nhỏ hơn hoặc lớn hơn 10% so với Diện Tích Sử Dụng Dự Kiến. Việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ trong trƣờng hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Căn Hộ của Bên Mua đối

nhatrang4rent.com

với Bên Bán;

6.1.7. To reserve the right to refuse to accept the handover of the Apartment if the Seller fails to perform conditions for Apartment handover as provided in clause 8.1 or if the actual use area of the Apartment is 10% different from those of the Projected Use Area. The refusal to accept the Apartment handover in these cases is not considered a breach of conditions for the Apartment handover of the Buyer to the Seller;

4.1.8. Yêu cầu Bên Bán nộp kinh phí bảo trì Tòa Nhà tƣơng đƣơng 2% giá trị Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán được tính theo Đơn Giá Căn Hộ của căn hộ có giá trị cao nhất thuộc Tòa Nhà hoặc một tỷ lệ khác theo quy định của Pháp Luật;

6.1.8. To request the Seller to contribute maintenance fee equivalent to 2% of the value of the Private Area of the Seller for purpose of maintenance of the Building, calculating on the basis of the Unit Price of the Apartment with highest value in the Building or another portion in accordance with Laws;

4.1.9. Yêu cầu Bên Bán cung cấp thông tin về tiến độ xây dựng Căn Hộ và yêu cầu, một cách hợp lý, được kiểm tra thực tế tại công trình vào giờ hành chính và phải đảm bảo điều kiện an toàn thi công Tòa Nhà;

6.1.9. To request the Seller to provide information about construction progress of the Apartment and reasonably request for on-site visit provided that the on-site visit shall occur during working time and comply with safety construction conditions of the Building;

4.1.10. Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ làm các thủ tục thế chấp Căn Hộ đã mua tại Tổ Chức Tín Dụng;

6.1.10. To request the Seller to support in applying for mortgage of the purchased Apartment at Credit Institutions;

1.1.1. Đơn phƣơng chấm dứt Hợp Đồng này theo Điều 11;

6.1.11. To unilaterally terminate this Contract in accordance with clause 13;

1.1.1. Yêu cầu Bên Bán bảo hành Căn Hộ theo Điều 7;

6.1.12. To request the Seller to perform Apartment Warranty in accordance with clause 9;

1.1.3. Yêu cầu Bên Bán hoàn thành các thủ tục mua bán Căn Hộ theo thời hạn đã thỏa thuận trong Hợp Đồng này; và

6.1.13. To request the Seller to complete procedures to sell and purchase the Apartment in accordance with the term agreed in this Contract; and

1.1.4. Yêu cầu Bên Bán bồi thƣờng thiệt hại do việc giao Căn Hộ không đúng thời hạn, chất lƣợng và các cam kết khác trong Hợp Đồng này.

6.1.14. To request the Seller to compensate for damage due to the failure to hand over the

nhatrang4rent.com

Apartment timely and in accordance with agreed quality and undertakings under this Contract.

Nghĩa vụ của Bên Mua

Obligations of the Buyer

1.2. Ngoài các nghĩa vụ theo Pháp Luật và tại các điều khoản khác của Hợp Đồng, Bên Mua có các nghĩa vụ sau:

6.2. In addition to obligations under Laws and other terms and conditions of this Contract, the Buyer shall have the following obligations:

1.1.1. Thanh toán đầy đủ và đúng hạn Tổng Giá Bán Căn Hộ và Kinh Phí Bảo Trì theo thỏa thuận tại Điều 3 và Phụ Lục 2 không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán Tổng Giá Bán Căn Hộ của Bên Bán;

6.2.1. To pay in full and on time the Full Sale Price and Maintenance Fee as agreed in clause 3 and Schedule 2, whether or not there is a notice of payment for Full Sale Price from the Seller;

1.2.2. Nhận bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

6.2.2. To accept the Apartment handover as agreed in this Contract;

1.2.3. Kể từ Ngày Bàn Giao, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ đã mua (trừ các trƣờng hợp thuộc trách nhiệm bảo hành Căn Hộ của Bên Bán) 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;

6.2.3. From the Handover Date, the Buyer is solely responsible for the purchased Apartment (except for cases under the Seller's responsibilities of Apartment Warranty) and be self-responsible for purchasing, maintaining necessary insurance policies against all risks, losses related to the Apartment and civil liability insurance in accordance with Laws;

1.2.4. Kể từ Ngày Bàn Giao, kể cả trƣờng hợp Bên Mua chƣa đƣa Căn Hộ vào sử dụng thì Căn Hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo Bản Nội Quy Tòa Nhà. Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản Nội Quy Tòa Nhà;

6.2.4. From the Handover Date, even if the Buyer has not put the Apartment into use, the Apartment shall be managed and maintained in accordance with the Building Rules. The Buyer shall comply with regulations of the Building Rules;

1.1.1. Thanh toán các khoản thuế và lệ phí theo quy định của Pháp Luật mà Bên Mua phải nộp nhƣ thỏa thuận tại Điều 2;

6.2.5. To pay taxes and fee falling under the Buyer's responsibility in accordance with Laws as agreed at clause 7;

1.2.6. Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ nhƣ: điện, nƣớc, truyền hình cáp, truyền hình vệ

nhatrang4rent.com

tinh, thông tin liên lạc, internet và các khoản thuế, phí khác phát sinh theo quy định do nhu cầu sử dụng của Bên Mua;

6.2.6. To pay for service fee such as electricity, cable TV, satellite TV, communication, internet and other taxes, fee incurred by the Buyer's use;

1.1.1. Thanh toán Phí Quản Lý và các chi phí khác theo Điều 6.4, kể cả trƣờng hợp Bên Mua không sử dụng Căn Hộ sau khi đã nhận bàn giao;

6.2.7. To pay Management Fee and other expense provided at clause 11.4, even if the Buyer does not use the Apartment after undertaking the Apartment handover;

1.2.8. Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng Tòa Nhà do Bộ Xây dựng ban hành (nếu được áp dụng) và Bản Nội Quy Tòa Nhà;

6.2.8. To comply with provisions of the Rules on management and use of apartment building issued by the Ministry of Construction (if applicable) and the Building Rules;

1.2.9. Tạo điều kiện thuận lợi cho Ngƣời Quản Lý Tòa Nhà trong việc bảo trì, quản lý vận hành Tòa Nhà hoặc khắc phục, sửa chữa những hƣ hỏng đối với Phần Sở Chung Của Tòa Nhà sau khi nhận được thông báo trƣớc một thời hạn hợp lý từ Bên Bán hoặc Ngƣời Quản Lý Tòa Nhà;

6.2.9. To facilitate the Building Manager in maintenance, management and operation of the Building or repair, recover defects to the Building Common Area after receiving prior notice within a reasonable time from the Seller or the Building Manager;

1.2.10. Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích theo quy định của Luật Nhà Ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này; chỉ sử dụng Căn Hộ vào mục đích khác khi được Bên Bán chấp thuận bằng văn bản và phù hợp với những quy định khác của Pháp Luật hiện hành;

6.2.10. To use the Apartment in accordance with provisions of the Housing Law and this Contract; only use the Apartment for other purposes after receiving the Seller's consent in writing and providing the use complies with the prevailing Laws;

1.2.11. Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thƣờng thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thƣờng theo quy định trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của Cơ Quan Nhà nƣớc có thẩm quyền;

6.2.11. To pay penalty for breach of Contract and compensate for damage caused to the Seller if such breach is subject to penalty or compensation under this Contract or subject to decision of competent State Agencies;

1.2.12. Bồi thƣờng đầy đủ cho Bên Bán tất cả chi phí, tổn thất hoặc thiệt hại mà Bên Bán phải gánh chịu trực tiếp hoặc gián tiếp liên quan đến bất kỳ vi phạm nào đối với Hợp Đồng này bởi Bên Mua;

6.2.12. To fully compensate the Seller for all expenses, losses or damage the Seller incurs

nhatrang4rent.com

directly or indirectly, relating to any breach of this Contract committed by the Buyer;

1.2.13. Phối hợp với Bên Bán thực hiện các thủ tục mua bán trong thời hạn theo quy định tại Hợp Đồng này;

6.2.13. To cooperate with the Seller in performing sale and purchase procedures within the time limit provided under this Contract;

1.2.14. Thực hiện và hoàn thành các hồ sơ mà Bên Mua phải cung cấp cho Bên Bán để thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận Của Căn Hộ;

6.2.14. To prepare and complete dossiers that the Buyer must provide to the Seller in order to apply for Apartment Title Certificate;

1.2.15. Tôn trọng và không thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hƣởng đến các quyền sở hữu và hoạt động kinh doanh của Bên Bán trong phần sở hữu riêng của Bên Bán;

6.2.15. To acknowledge, recognize and not to conduct any act which may cause adverse impact to ownership and business activities of the Seller within the Private Area of Seller;

1.2.16. Chịu trách nhiệm bảo quản, sử dụng và bồi thƣờng thiệt hại theo quy định của Pháp Luật và của Hợp Đồng này trong trƣờng hợp làm hỏng hóc, thiệt hại Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà;

6.2.16. To be responsible for preserving, using and compensating for damage in accordance with Laws and this Contract in case of causing malfunctions, damages to the Building Common Area;

1.2.17. Chịu trách nhiệm đối với việc sử dụng Căn Hộ của những ngƣời được Bên Mua cho phép sử dụng Căn Hộ và đảm bảo tất cả những ngƣời đó tuân thủ Bản Nội Quy Tòa Nhà;

6.2.17. To be responsible for using Apartment by other Persons that the Buyer allows to use the Apartment and make sure those Persons comply with the Building Rules;

1.2.18. Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của Cơ Quan Nhà Nƣớc có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng Tòa Nhà; và

6.2.18. To perform other obligations in accordance with decisions of competent State Agencies if violating regulations on management and use of the Building; and

1.2.19. Để làm rõ, trong trƣờng hợp Bên Mua là một cá nhân hay hộ gia đình , Bên Mua tại đây xác nhận việc mua Căn Hộ không nhằm mục đích sinh lợi và Bên Mua không lựa chọn áp dụng Luật Thƣơng Mại của Quốc Hội ngày 14 tháng 6 năm 2005 (hoặc bất kỳ văn bản thay thế) cho Hợp Đồng này.

6.2.19. To clarify, in case the Buyer is an individual or a household, the Buyer hereby acknowledges that the purchase of the Apartment is not for profit-making purposes and the Buyer does not choose the Commercial Law adopted by the National Assembly on 14 June 2005 (or any replacement thereof) as applicable law of this Contract.

Điều 2. Thuế và phí

nhatrang4rent.com

7. Tax, fee and charge

2.1. Bên Mua phải thanh toán lệ phí trƣớc bạ, các loại thuế, lệ phí và các loại phí (**Lệ Phí Của Bên Mua**) có liên quan đến:

7.1. The Buyer shall pay for registration fee, taxes, charges (Buyer Charge) relating to:

2.1.1. Việc cấp Giấy Chứng Nhận Của Căn Hộ theo quy định của Pháp Luật khi Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận Của Căn Hộ cho Bên Mua; và

7.1.1. the issuance of Apartment Title Certificate in accordance with Laws when the Seller applies for Apartment Title Certificate for and on behalf of the Buyer; and

2.1.2. việc sở hữu và sử dụng Căn Hộ của Bên Mua kể từ Ngày Bàn Giao.

7.1.2. the ownership and use of the Apartment of the Buyer from the Handover Date.

2.2. Bên Mua phải thanh toán đầy đủ Lệ Phí Của Bên Mua, trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán, cho Cơ Quan Nhà Nƣớc có thẩm quyền. Trong trƣờng hợp Bên Mua thanh toán Lệ Phí Của Bên Mua thông qua Bên Bán thì Bên Bán sẽ gửi thông báo nêu rõ số tiền Bên Mua cần thanh toán cho Cơ Quan Nhà Nƣớc có thẩm quyền. Lệ Phí Của Bên Mua không được tính vào Tổng Giá Bán Căn Hộ.

7.2. The Buyer shall fully pay Buyer Charge, directly or through the Seller, to the competent State Agency. In case the Buyer pays Buyer Charge via the Seller then the Seller shall send notice informing the Buyer of the money amount the Buyer must pay the competent State Agency. Buyer Charge shall not be calculated in the Full Sale Price.

1.1. Bên Mua phải thanh toán đầy đủ Tổng Giá Bán Căn Hộ, Lệ Phí Của Bên Mua và các chi phí khác (nếu có) theo Hợp Đồng này (kể cả các chi phí nhƣ nêu tại Điều 1.1) cho Bên Bán mà không được khấu trừ hoặc giữ lại bất cứ khoản nào. Trong trƣờng hợp theo quy định của Pháp Luật, Bên Bán phải khấu trừ hoặc giữ lại bất kỳ khoản tiền nào từ Tổng Giá Bán Căn Hộ, Lệ Phí Của Bên Mua hoặc các chi phí khác nêu tại Điều 1.1 mà Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán theo Hợp Đồng này thì Bên Mua đồng ý rằng Bên Mua sẽ có nghĩa vụ thanh toán bổ sung cho Bên Bán khoản tiền tƣơng đƣơng số tiền được khấu trừ hoặc giữ lại đó.

7.3. The Buyer shall make full payment of the Full Sale Price, Buyer Charge and other expenses (if any) according to this Contract (including other expenses specified at clause 3.3) to the Seller without any deduction or retention. In the cases provided by Laws where the Seller must deduct or retain any amount from the Full Sale Price, Buyer Charge or other expenses specified at clause 3.3 for which the Buyer has obligation to pay according to this Contract then the Buyer agrees that the Buyer shall have obligation to make additional payment to the Seller for amount equivalent to such deducted or retained amount.

1.1. Trong trƣờng hợp Bên Mua chuyển nhƣợng Hợp Đồng này theo Điều 5.2, Bên Mua phải thanh toán các nghĩa vụ đến hạn và quá hạn chƣa thanh toán (nếu có) theo Hợp Đồng này trƣớc khi Bên Bán xác nhận chuyển nhƣợng. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm hoàn trả cho Bên Mua bất kỳ khoản tiền nào đã nhận từ Bên Mua trƣớc thời điểm chuyển nhƣợng

nhatrang4rent.com

Hợp Đồng;

7.4. In case the Buyer transfers this Contract according to clause 10.2, the Buyer shall make payment for due amounts and overdue amounts (if any) in accordance with this Contract before the Seller makes confirmation for the transfer. The Seller shall not be responsible for returning the Buyer any amount received from the Buyer before transferring the Contract;

1.3. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà Nƣớc khi bán, chuyển nhƣợng hay bằng cách khác định đoạt Căn Hộ cho ngƣời khác;

7.5. The Buyer has responsibility to pay taxes and fee, charge (if any) to the State in accordance with Laws before selling, transferring to other Persons, or disposing the Apartment in any other manners; and

1.4. Các Bên có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của mình cho Nhà Nƣớc theo quy định của Pháp Luật.

7.6. Parties shall satisfy financial obligations within such Party's responsibility to the State in accordance with Laws.

Điều 2. Bàn giao Căn Hộ

8. **Handover of the Apartment**

Điều kiện bàn giao Căn Hộ

Conditions for handover of the Apartment

2.1. Trừ khi được quy định khác đi tại Hợp Đồng này hoặc theo thỏa thuận của các Bên, Căn Hộ sẽ chỉ được bàn giao cho Bên Mua khi các điều kiện sau được thỏa mãn:

8.1. Unless otherwise provided in this Contract or agreed by the Parties, the Apartment shall only be handed over to the Buyer when the following conditions are satisfied:

2.1.1. Bên Mua không vi phạm Hợp Đồng này và/hoặc bất kỳ quy định của Pháp Luật liên quan đến việc mua và sử dụng Căn Hộ dẫn đến Hợp Đồng bị chấm dứt hoặc vô hiệu;

8.1.1. The Buyer is not in breach of this Contract and or any provisions of Vietnamese Laws relating to the sale and use of this Apartment resulting in the Contract being terminated or invalidated;

1.1.1. Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán Tổng Giá Bán Căn Hộ theo tiến độ thỏa thuận tại Phụ lục 2, các khoản tiền lãi chậm thanh toán (nếu có) tính đến Ngày Bàn Giao, Phí Quản Lý trả trƣớc cho Bên Bán theo Điều 5.4, Lệ Phí Của Bên Mua và các chi phí khác phát sinh trƣớc Ngày Bàn Giao mà Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán theo Hợp Đồng hoặc theo quy định của Pháp Luật; và

8.1.2. The Buyer has paid the Full Purchase Price in accordance with the agreed payment

nhatrang4rent.com

schedule provided at Schedule 2, overdue interest (if any) up to the Handover Date, Management Fee to be paid to the Seller under clause 11.4, the Buyer Charges and other expenses arising before the Handover Date which the Buyer has obligations to pay whether under the Contract or under Vietnamese Laws; and

2.1.3. Bên Bán đã hoàn thành về cơ bản xong việc xây dựng Căn Hộ và Tòa Nhà đủ điều kiện kỹ thuật để đƣa vào sử dụng; Diện Tích Sử Dụng Thực Tế không nhỏ hơn/lớn hơn từ 10% trở lên so với Diện Tích Sử Dụng Dự Kiến ghi trong Hợp Đồng này.

8.1.3. The Seller has substantially completed construction of the Apartment and the Building which have sufficient technical conditions for being put into use; the Actual Use Area is not more or less than 10% of the Projected Use Area recorded in this Contract.

1.1. Bên Mua chỉ có trách nhiệm nhận bàn giao và Bên Bán chỉ có nghĩa vụ bàn giao Căn Hộ trên thực tế cho Bên Mua khi các điều kiện giao nhận Căn Hộ được quy định tại Điều 2.1 trên đã được đáp ứng. Tuy nhiên, đối với các điều kiện tại Điều 2.1.1 và 2.1.2, Bên Bán có quyền (nhƣng không có nghĩa vụ) miễn áp dụng các điều kiện này và tiến hành bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua.

8.2. The Buyer only has the obligation to receive handover and the Seller only has the obligation to handover the Apartment to the Buyer when the conditions for handover of the Apartment as provided in clause 8.1 are satisfied. However, for the conditions listed at clauses 8.1.1 and 8.1.2, the Seller has the right (but not the obligation) to waive such conditions and to handover the Apartment to the Buyer.

2.3. Vào ngày của Hợp Đồng này, Bên Bán dự định bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua vào ngày được nêu tại Phụ Đính 1 của Phụ Lục 1 (**Ngày Bàn Giao Dự Kiến**). Mặc dù có Ngày Bàn Giao Dự Kiến nhƣ trên,

8.3. As at the date of this Contract, the Seller plans to handover the Apartment to the Buyer on the date specified in Appendix 1 of Schedule 1 (Projected Handover Date). Despite the aforementioned Projected Handover Date,

2.3.1. Ngày Bàn Giao Dự Kiến có thể được kéo dài thêm trong trƣờng hợp có Sự Kiện Bất Khả Kháng hoặc do vi phạm của Bên Bán theo quy định của Hợp Đồng này; và

8.3.1. The Projected Handover Date may be prolonged in case of Force Majeure or in case of the Seller's breach of this Contract; and

2.3.2. Bên Bán có quyền quyết định bàn giao Căn Hộ sớm hơn hoặc muộn hơn so với Ngày Bàn Giao Dự Kiến với điều kiện là số ngày sớm hơn hoặc muộn hơn sẽ không quá 180 ngày (trừ khi được cho phép bởi Hợp Đồng này). Trong trƣờng hợp bàn giao sau Ngày Bàn Giao Dự Kiến, Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Căn Hộ.

8.3.2. The Seller may decide to handover the Apartment earlier or later than the Projected Handover Date provided that the number of days in difference shall not exceed 180 days (unless otherwise permitted by this Contract). If the handover occurs after the Projected Handover Date,

nhatrang4rent.com

the Seller must notify the Buyer in writing of the reasons for delay in handing over the Apartment.

2.4. Ít nhất 15 ngày trước ngày mà Bên Bán dự kiến bàn giao Căn Hộ (**Ngày Bàn Giao Thực Tế**), Bên Bán phải thông báo bằng văn bản (**Thông Báo Bàn Giao**) cho Bên Mua về Ngày Bàn Giao Thực Tế, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn Hộ theo mẫu quy định tại Phụ Lục 5.

8.4. At least 15 days before the date that the Seller will handover the Apartment (Actual Handover Date), the Seller must send a written notice (Notice of Handover) to the Buyer about the Actual Handover Date, place and procedures of handing over the Apartment. The Notice of Handover shall follow the form provided in Schedule 5.

Bàn giao có mặt

Handover with the Buyer's presence

2.5. Vào Ngày Bàn Giao Thực Tế, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp của Bên Mua phải đến kiểm tra tình trạng thực tế của Căn Hộ so với thỏa thuận trong Hợp Đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc Diện Tích Sử Dụng Thực Tế và ký vào Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ.

8.5. At the Actual Handover Date, the Buyer or a person legally authorized by the Buyer must examine the actual condition of the Apartment as compared to the agreed conditions contemplated by this Contract and must together with the Seller's representative measure the Actual Use Area of the Apartment and sign the Minutes of Apartment Handover.

2.6. Nếu Bên Mua (hoặc người được ủy quyền hợp pháp của Bên Mua) phát hiện Căn Hộ có khiếm khuyết, thiếu sót lớn so với thiết kế theo bản vẽ mặt bằng Căn Hộ và Danh mục chi tiết vật liệu và trang thiết bị gắn liền với Căn Hộ, Bên Mua có quyền:

8.6. If the Buyer (or the person legally authorized by the Buyer) notices that there is material defects or deficiency as compared against the design as provided in the layout of the Apartment and the detailed list of materials and equipment attached to the Apartment, the Buyer shall have the right:

2.6.1. Tiếp nhận bàn giao Căn Hộ và ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ, đồng thời yêu cầu Bên Bán khắc phục những khiếm khuyết, thiếu sót đó theo quy định về Bảo Hành Căn Hộ của Hợp Đồng này; hoặc

8.6.1. To accept handover of the Apartment and sign the Minutes of Apartment Handover and at the same time request the Seller to rectify the defect or deficiency in accordance with the regulations on Apartment Warranty of this Contract; or

2.6.2. Từ chối tiếp nhận bàn giao Căn Hộ cho đến khi những khiếm khuyết, thiếu sót được khắc phục. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ khắc phục những khiếm khuyết, thiếu sót đó trong một thời hạn được Các Bên thỏa thuận tại Ngày Bàn Giao Thực Tế, và

8.6.1. To accept handover of the Apartment and sign the Minutes of Apartment Handover and at

nhatrang4rent.com

the same time request the Seller to rectify the defect or deficiency in accordance with the regulations on Apartment Warranty of this Contract; or

(a) Nội dung yêu cầu và thỏa thuận về thời hạn khắc phục phải được nêu rõ trong một văn bản yêu cầu khắc phục khiếm khuyết, có chữ ký của Bên Mua (hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp) và xác nhận của đại diện của Bên Bán; và

(a) The content of the request and the agreement on the period for rectifying must be specified in a written request for rectifying such defect or deficiency which has been signed by the Buyer (or the person legally authorized by the Buyer) and is confirmed by the Seller's representative; and

(a) Sau khi Bên Bán đã hoàn thành việc khắc phục những khiếm khuyết, thiếu sót của Căn Hộ, Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua đến nhận bàn giao Căn Hộ theo trình tự và thủ tục nhơ quy định tại Điều 2.4.

(b) After the Seller rectifies such defect or deficiency of the Apartment, the Seller shall give a notice to the Buyer for receiving handover of the Apartment in accordance with the procedures and steps provided at clause 8.4.

2.7. Trơờng hợp các yêu cầu khắc phục khiếm khuyết của Bên Mua không phù hợp với bản vẽ thiết kế Căn Hộ và Danh mục chi tiết vật liệu và trang thiết bị gắn liền với Căn Hộ, Bên Bán có quyền từ chối thực hiện sữa chữa, khắc phục. Trong thời hạn tối đa 05 ngày kể từ ngày nhận được ý kiến không đồng ý bằng văn bản của Bên Bán (nêu rõ lý do), Bên Mua có thể gửi khiếu nại tới Bên Bán (nêu rõ lý do) và Các Bên sẽ cùng xem xét khiếu nại đó. Trong trơờng hợp phát sinh tranh chấp thì việc giải quyết sẽ được thực hiện theo quy định tại Hợp Đồng. Để làm rõ, tranh chấp trong trơờng hợp này không phải là căn cứ chấm dứt Hợp Đồng.

8.7. If the request of rectifying defect by the Buyer is not consistent with design drawing of the Apartment and the detailed list of materials and equipment attached to the Apartment, the Seller has the right to refuse to repair or remedy. Within five days after receipt of the written refusal of the Seller (with clear reasons for refusal), the Buyer may send another complaint to the Seller (with clear reason for complaint) and the Parties shall jointly consider the complaint. In case of dispute, the dispute shall be settled in accordance with this Contract. A dispute arising from this clause is not a ground for termination of this Contract.

Bàn giao vắng mặt

Handover without the Buyer's presence

1.1. Trơờng hợp Bên Mua hoặc ngơời được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn Hộ trong vòng 07 ngày kể từ Ngày Bàn Giao Thực Tế được ấn định tại Thông Báo Bàn Giao, hoặc đến kiểm tra nhơng không nhận bàn giao Căn Hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trơờng hợp nêu tại Điều 1.1.1 và 2.6.2) thì kể từ ngày thứ tám tính từ Ngày Bàn Giao Thực Tế, Bên Bán có quyền (nhơng không có nghĩa vụ) tiến hành bàn giao Căn Hộ mà không cần sự có mặt của Bên Mua. Nếu Bên Bán thực hiện quyền bàn giao Căn Hộ

nhatrang4rent.com

vắng mặt Bên Mua thì Bên Mua được xem là đã đồng ý và 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. Trong trường hợp này, Diện Tích Sử Dụng Thực Tế được xác định là diện tích mà Bên Bán đã thông báo cho Bên Mua trong Thông Báo Bàn Giao. Sau khi thực hiện bàn giao Căn Hộ vắng mặt, Bên Bán sẽ trực tiếp hoặc chỉ định một bên thứ ba tiến hành quản lý Căn Hộ sau khi bàn giao thay mặt và bằng chi phí của Bên Mua. Mọi rủi ro, hỏng hóc hay mất mát đối với Căn Hộ sau khi bàn giao sẽ thuộc về Bên Mua. Bên Mua có nghĩa vụ hoàn tất các thủ tục thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng này.

8.8. If the Buyer or the person legally authorized by the Buyer fails to attend the handover of the Apartment within seven days from the Actual Handover Date as specified in the Notice of Handover, or attend the handover but refuse to accept handover of the Apartment without legitimate reason (except in case provided at clause 6.1.7 and 8.6.2) then from the eighth day after the Actual Handover Date, the Seller has the right (but not the obligation) to handover the Apartment without the Buyer's presence. If the Seller exercises the right to handover the Apartment without the Buyer's presence, then the Buyer shall be deemed to have agreed to formally accept the Apartment as handed over and the Seller shall be deemed to discharge its handover obligations regarding the Apartment under this Contract. In this case, the Actual Use Area shall be determined according to the area that the Seller notifies the Buyer in the Notice of Handover. After the Apartment is handed over without the Buyer's presence, the Seller shall directly or appoint a third party to manage the Apartment after the handover on behalf and at the costs of the Buyer. All risks of losses or damages regarding the Apartment after being handed over shall belong to the Buyer. The Buyer shall have the obligations to complete all payments under this Contract.

2.9. Kể từ Ngày Bàn Giao, Bên Mua được toàn quyền sở hữu hoặc sử dụng Căn Hộ và chịu mọi trách nhiệm hay rủi ro có liên quan đến Căn Hộ, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn Hộ.

8.9. As from the Handover Date, the Buyer has the full ownership rights or use rights of the Apartment and shall be responsible for all liabilities or risks relating to the Apartment regardless whether or not the Buyer has used or occupied the Apartment.

Điều 3. Bảo hành Căn Hộ

9. **Apartment Warranty**

Nghĩa vụ bảo hành

Warranty obligations

3.1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn Hộ đã bán theo đúng quy định của Hợp Đồng này và, nếu được yêu cầu, theo quy định của Pháp Luật.

9.1. The Seller shall has obligations to warrant the Apartment in accordance with the provisions of this Contract and, if required, the provisions of the Laws.

nhatrang4rent.com

3.2. Khi bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua một bản sao biên bản nghiệm thu đoıa công trình Tòa Nhà vào sử dụng theo quy định của Pháp Luật về xây dựng để các bên xác định thời điểm bảo hành Căn Hộ.

9.2. When handing-over the Apartment to the Buyer, the Seller must notify and provide the Buyer with a copy of the Minutes of Acceptance regarding putting the Building into use in accordance with provisions of Laws on construction so that the Parties may determine the Apartment warranty time.

Phạm vi bảo hành của Bên Bán

Scope of Warranty by the Seller

3.3. Phạm vi được Bên Bán bảo hành theo Hợp Đồng này (**Phạm Vi Bảo Hành**) bao gồm:

9.3. Scope of warranty by the Seller according to this Contract (Scope of Warranty) including:

3.3.1. Các hoı hỏng thuộc trách nhiệm của Bên Bán, cụ thể là các hoı hỏng đối với khung, dầm, cột, sàn, toıờng, trần, mái, sân thoıợng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cửa, hệ thống cung cấp chất đốt, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể noıớc; hệ thống cấp noıớc sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát noıớc thải, chất thải sinh hoạt, và việc khắc phục các troıờng hợp nghiêng, lún, nứt, hoặc sụt Căn Hộ; và

9.3.1. Defects under the Seller's responsibilities, i.e. defects of frames, beams, columns, floors, walls, ceilings, roofs, terraces, stairs, pressed, paved, plastered parts, door system, fuel supplying system, life electricity supplying system, lighting electricity supplying system, cistern; water supplying system, septic tank and plumping system, reparation of leaning, sinking, cracking, collapsing parts of the Apartment; and

3.3.2. Các hoı hỏng thuộc trách nhiệm của bên cung ứng thiết bị nhà ở, bao gồm hoı hỏng đối với các thiết bị gắn liền với Căn Hộ nhoı được liệt kê tại Phụ Đính 3 của Phụ Lục 1.

9.3.2. Defects under responsibilities of residential equipment suppliers, including defects of equipment attached to the Apartment as listed in Annex 3 of Schedule 1.

3.4. Nội dung bảo hành:

9.4. Warranty content

3.4.1. Đối với các hoı hỏng thuộc trách nhiệm của Bên Bán: Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành Căn Hộ bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị hoı hỏng hoặc thay thế các đồ vật cùng loại có chất loıợng toıơng đoıơng 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.

9.4.1. Regarding defects under the Seller's responsibilities: The Seller has responsibilities to implement warranty to the Apartment by replacing or repairing defective parts or replacing with objects of the same type at similar or higher quality. The warranty activity by way of replacing or

nhatrang4rent.com

repairing is only conducted by the Seller or a person authorised by the Seller.

3.4.2. Đối với các hơ hỏng thuộc trách nhiệm của bên cung cấp thiết bị nhà ở, Bên Bán có trách nhiệm chuyển giao cho Bên Mua phiếu bảo hành của các nhà sản xuất tơơng ứng vào Ngày Bàn Giao. Khi phát sinh hỏng hóc thuộc trách nhiệm của bên cung cấp thiết bị nhà ở, Bên Mua có quyền yêu cầu bên cung cấp thiết bị nhà ở thực hiện bảo hành theo phạm vi, thời hạn và cách thức nêu tại phiếu bảo hành. Việc sửa chữa kỹ thuật, đổi, thay mới... theo nội dung bảo hành do nhà sản xuất quy định đối với các hơ hỏng này sẽ do bên cung cấp thiết bị nhà ở trực tiếp thực hiện. Bên Bán có trách nhiệm hỗ trợ hợp lý cho Bên Mua trong việc liên hệ, yêu cầu bên cung cấp thiết bị nhà ở thực hiện bảo hành theo chế độ bảo hành của nhà sản xuất thiết bị đó.

9.4.2. Regarding defects under responsibilities of the residential equipment provider, the Seller has responsibilities to transfer to the Buyer certificates of guarantee of respective producers on the Handover Date. When defects under responsibilities of residential equipment supplier occurs, the Buyer is entitled to request residential equipment supplier to warrant in accordance with the scope, period and method stated in the certificates. Technological repairs, changes, new replacements,… in accordance with warranty content set by producers towards these defects will be conducted by the residential equipment supplier. The Seller has responsibilities to reasonably support the Buyer in contacting and requiring residential equipment supplier to warrant in accordance with the warranty regulation of respective equipment producer.

Bảo hành thuộc trách nhiệm của Bên Bán

Warranty in responsibilities of the Seller

3.5. Để được Bên Bán thực hiện bảo hành, Bên Mua phải kịp thời (trong mọi trơờng hợp, trơớc khi hết Thời Hạn Bảo Hành) thông báo bằng văn bản (**Yêu Cầu Bảo Hành**) cho Bên Bán khi Căn Hộ có các hơ hỏng thuộc Phạm Vi Bảo Hành và thuộc trách nhiệm bảo hành của Bên Bán theo Hợp Đồng này. Trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày nhận được Yêu Cầu Bảo Hành của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm bắt đầu thực hiện bảo hành các hơ hỏng thuộc Phạm Vi Bảo Hành và thuộc trách nhiệm bảo hành của Bên Bán. Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành Căn Hộ. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thơờng cho Bên Mua thiệt hại thực tế xảy ra trực tiếp do hơ hỏng và do hành vi chậm bảo hành của Bên Bán.

9.5. For the Seller to conduct warranty, the Buyer must in time (in all circumstances, before the end of Warranty Period) notify in writing (Request for Warranty) to the Seller when the Apartment has defects in the Scope of Warranty and in responsibilities of the Seller in accordance with this Contract. In 10-day period since receiving the Request for Warranty of The Buyer, The Seller has responsibilities to start to warrant defects in Scope of Warranty and in responsibilities of The Seller. The Buyer must create favourable conditions for the Seller to complete the Apartment's warranty. If the Seller fails to fulfil its warranty obligations on time and causes damages to the Buyer, the Seller must compensate the Buyer the actual damages directly occurring because of the defects and late warranty of the Seller.

nhatrang4rent.com

3.6. Bên Mua có trách nhiệm tiến hành các biện pháp cần thiết và hợp lý nhằm hạn chế phát sinh thêm hoị hỏng. Bên Mua có trách nhiệm chịu một phần chi phí bảo hành đối với những thiệt hại lẽ ra có thể ngăn chặn được nếu Bên Mua đã tiến hành những biện pháp cần thiết và hợp lý để ngăn chặn. Bên Bán không chịu trách nhiệm đối với những hoị hỏng do Bên Mua tự ý sửa chữa dẫn đến không thể sửa chữa, khắc phục được.

9.6. The Buyer shall be responsible for conducting necessary and reasonable measures to limit additional defects. The Buyer has responsibilities for a part of warranty costs towards damages that can be prevented if the Buyer conducted necessary and reasonable measures to prevent. The Seller has no responsibilities towards defects occurring because the Buyer repairs on its own initiative, which leads to irreparable.

Thời hạn bảo hành

Warranty Period

1.1. Thời hạn bảo hành Căn Hộ (**Thời Hạn Bảo Hành**) là 60 tháng kể từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đoịa Tòa Nhà vào sử dụng đối với những hoị hỏng nêu tại Điều 3.4.1; hoặc thời hạn khác được quy định trong quy chế bảo hành toịơng ứng của nhà sản xuất đối với những hoị hỏng nêu tại Điều 3.4.2.

9.7. Period to warrant the Apartment (Warranty Period) is 60 months since the date on which the Seller sign Minutes of Acceptance on putting the Building into use towards defects mentioned in clause 9.4.1; or other periods provided in respective warranty rules of producers towards defects provided in clause 9.4.2.

Ngoại lệ của bảo hành

Exception of Warranty

3.8. Bên Bán không thực hiện bảo hành Căn Hộ trong các troịờng hợp sau đây:

9.8. The Seller does not warrant the Apartment in following circumstances:

3.8.1. Troịờng hợp hao mòn tự nhiên và khấu hao thông thoịờng;

9.8.1. Normal wear and tear;

3.8.2. Troịờng hợp hoị hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ ngoịời sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;

9.8.2. Defects arising because of fault of the Buyer or any users or any third party;

3.8.3. Troịờng hợp hoị hỏng do Sự Kiện Bất Khả Kháng;

9.8.3. Defects arising because of Force Majeure;

1.1.1. Troịờng hợp đã hết Thời Hạn Bảo Hành theo thỏa thuận tại Điều 3.7;

9.8.4. Out of Warranty Period agreed at clause 9.7;

nhatrang4rent.com

1.1.1. Trƣờng hợp hƣ hỏng Căn Hộ sau khi bàn giao vắng mặt theo quy định tại Điều 1.1; hoặc

9.8.5. Decays of the Apartment after handover in the absence of the Buyer provided at clause 8.8; or

3.8.6. Các trƣờng hợp không thuộc Phạm Vi Bảo Hành, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền với Căn Hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc các nội dung thuộc Phạm Vi Bảo Hành của Bên Bán mà Bên Mua tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán hoặc bên cung cấp thiết bị nhà ở.

9.8.6. Circumstances not provided in Scope of Warranty, including equipment, parts attached to the Apartment that the Buyer installs himself or contents in Scope of Warranty by the Seller that the Buyer repairs on his own initiative without the Seller's or residential equipment supplier's acceptance.

3.9. Sau Thời Hạn Bảo Hành, việc sửa chữa các hƣ hỏng của Căn Hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua.

9.9. After the Warranty Period, the reparation of defects of the Apartment is under responsibilities of the Buyer.

3.10. Việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà được thực hiện theo quy định của Pháp Luật về nhà ở.

9.10. Maintenance of the Building Common Area is conducted under the provisions of the Laws on residential housing.

Điều 4. Chuyển nhƣợng Hợp Đồng

***10.* Contract Assignment**

4.1. Trƣờng hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ hoặc quyền phát sinh theo Hợp Đồng này cho Tổ Chức Tín Dụng hoặc bên thứ ba (nếu được Pháp Luật cho phép) trƣớc khi Bên Mua được cấp Giấy Chứng Nhận Của Căn Hộ thì Bên Mua phải thông báo trƣớc bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của Tổ Chức Tín Dụng có liên quan và Pháp Luật tại từng thời điểm.

10.1. If the Buyer wishes to mortgage the Apartment or rights arising from this Contract to a Credit Institution or the third party (if permitted by Laws) before the Buyer is granted the Apartment Title Certificate, the Buyer must notify in advance in writing in order that the Buyer and the Seller conduct necessary procedures in accordance with regulations of relevant Credit Institution and the Laws at relevant time.

4.2. Trong trƣờng hợp Bên Mua chƣa nhận bàn giao Căn Hộ từ Bên Bán hoặc đã nhận bàn giao Căn Hộ từ Bên Bán nhƣng chƣa nộp hồ sơ đề nghị cơ quan Nhà nƣớc có thẩm quyền để xin cấp Giấy Chứng Nhận Của Căn Hộ mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhƣợng Hợp Đồng này hoặc Căn Hộ (nếu được Pháp Luật cho phép) cho bên thứ ba thì Các

nhatrang4rent.com

Bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhoịợng Hợp Đồng hoặc Căn Hộ theo quy định của Pháp Luật về nhà ở.

10.2. If the Apartment has not been handed over by the Seller to the Buyer yet or has already been handed over by the Seller to the Buyer but the application file to obtain the Apartment Title Certificate has not been submitted to the competent State Agency while the Buyer wishes to assign this Contract or the Apartment (if permitted by the Laws) to a third party, the Parties must comply with the procedures on transfer of the Contract or the Apartment provided in the Laws on housing.

4.3. Các Bên thống nhất rằng, troịớc khi được cấp Giấy Chứng Nhận Của Căn Hộ, Bên Mua chỉ được chuyển nhoịợng Hợp Đồng hoặc chuyển nhoịợng Căn Hộ cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện sau đây:

10.3. The Parties agree that before being granted the Apartment Title Certificate, the Buyer can assign the Contract or the Apartment to third party only when these following conditions are satisfied:

4.3.1. Căn Hộ không đang trong tình trạng thế chấp tại Tổ Chức Tín Dụng hoặc một bên thứ ba nào khác, trừ troịờng hợp được Tổ Chức Tín Dụng nơi đang nhận thế chấp đồng ý;

10.3.1. The Apartment is not mortgaged with at Credit Institution or any third party, except the circumstance that the Credit Institution receiving mortgage accepts so;

4.3.2. Căn Hộ không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhoịợng theo quyết định của các Cơ Quan Nhà Noịớc hữu quan;

10.3.2. The Apartment does not fall into the circumstances where assignment is restricted in accordance with decisions of related State Agency;

4.3.3. Bên Mua không có tranh chấp với bên thứ ba liên quan đến Căn Hộ;

10.3.3. The Buyer does not have disputes on the Apartment with a third party;

4.3.4. 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 này;

10.3.4. The Buyer has fulfilled due to date liabilities related to the purchased Apartment for the Seller as agreed in this Contract;

4.3.5. Ngoịời nhận chuyển nhoịợng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu Căn Hộ theo quy định của Pháp Luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhoịợng; và

10.3.5. The person accepting the assignment must satisfy the requirements to buy and own the Apartment in accordance with Vietnamese Laws at the time of assignment; and

4.3.6. Ngoịời nhận chuyển nhoịợng Hợp Đồng hoặc nhận chuyển nhoịợng Căn Hộ phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp Đồng này. Trong troịờng hợp này, nếu Bên Bán có yêu cầu, Bên Mua phải đảm bảo ngoịời nhận chuyển nhoịợng Căn Hộ hoặc Hợp Đồng sẽ ký văn bản cam kết với Bên Bán về việc tuân thủ các quyền và nghĩa vụ

nhatrang4rent.com

của Bên Mua và của Chủ Sở Hữu quy định tại Hợp Đồng này và Bản Nội Quy Tòa Nhà theo mẫu do Bên Bán quy định.

10.3.6. The person accepting assignment of the Contract or the Apartment must commit to comply with agreements between the Seller and the Buyers provided in this Contract. In this case, if the Seller requires, the Buyer must ensure that the person accepting assignment of the Contract or the Apartment will sign a written commitment with the Seller on acceptance of rights and obligations of the Buyer and the Apartment Owner provided in this Contract and the Building Rules under model form provided by the Seller.

4.4. Ngƣời nhận chuyển nhƣợng Hợp Đồng hoặc Căn Hộ (kể cả trƣờng hợp nhận chuyển nhƣợng thông qua việc xử lý tài sản bảo đảm) được hƣởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và trong Bản Nội Quy Tòa Nhà kể cả các quyền và nghĩa vụ phát sinh trƣớc ngày chuyển nhƣợng.

10.4. The person accepting assignment of the Contract or the Apartment (even in case receiving assignment by enforcing a mortgage) has rights and obligations of the Buyer as agreed in this Contract and the Building Rules including those arising before the date of assignment.

4.5. Sau khi Giấy Chứng Nhận Của Căn Hộ được cấp cho Căn Hộ, Bên Mua có quyền chuyển nhƣợng hay chuyển giao Căn Hộ theo quy định của Pháp Luật.

10.5. After the Building Title Certificate is granted for the Apartment, the Buyer shall have the rights to transfer or assign the Apartment in accordance with the Laws.

4.6. Bên Mua tại đây đồng ý cho Bên Bán có quyền chuyển giao hoặc chuyển nhƣợng toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên Bán theo Hợp Đồng này (kể cả việc tạo lập và thƣc hiện các biện pháp bả o đảm) mà không cần thêm sự đồng ý nào của Bên Mua nếu các điều kiện sau được thỏa mãn:

10.6. The Buyer hereby agrees that the Seller shall be entitled to assign or transfer all rights and obligations of the Seller in this Contract (including creating and implementing security measures of performance) without additional acceptance of the Buyer if the following requirements are satisfied:

4.6.1. Bên Bán chuyển giao hoặc chuyển nhƣợng toàn bộ hoặc một phần Dƣ Án cho một doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có năng lƣc khác ;

10.6.1. The Seller assign or transfer all or a part of the Project to a qualified real estate business enterprise;

4.6.2. Căn Hộ thuộc về phần Dƣ Án được chuyển nhƣợng hoặc chuyển giao;

10.6.2. The Apartment is a part of transferred Project;

4.6.3. Việc chuyển giao hoặc chuyển nhƣợng đã được Cơ Quan Nhà Nƣớc phê chuẩn theo quy định của Pháp Luật; và

nhatrang4rent.com

10.6.3. The assignment or transfer is approved by the State Agency in accordance with the Laws; and

4.6.4. Người nhận chuyển giao hoặc chuyển nhượng cam kết kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên Bán theo Hợp Đồng này.

10.6.4. The person accepting the assignment or the transfer commits to succeed all rights and obligations of the Seller as provided in this Contract.

Điều 5. Phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và việc sử dụng Căn Hộ

11. **Private area, common area and use of the Apartment**

1.1. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích Căn Hộ (bao gồm cả ban công, lô gia gắn liền với 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 quy định tại Phụ Đính 3 của Phụ Lục 1. Bên Mua có quyền sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà theo quy định tại Điều 5.3.

11.1. The Buyer shall have exclusive ownership rights regarding the Apartment area (including balcony or loggia attached to the Apartment) purchased in accordance with this Contract and technical equipment attached to and exclusively serving the Apartment provided at Annex 3 of Schedule 1. The Buyer shall have ownership and right of use regarding area and equipment in Building Common Area as provided at clause 11.3.

5.2. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán được quy định chi tiết tại Danh mục các công trình tiện ích thuộc sở hữu, sử dụng chung, riêng của Các Bên tại Phụ Đính 4 của Phụ Lục 1. Bên Mua có quyền sử dụng chung theo phần không thể phân chia đối với phần diện tích đất thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà.

11.2. Area and technical equipment under exclusive ownership of the Seller is provided in details in the List of utilities of private, common ownership, use of the Parties at Annex 4 of Schedule 1. The Buyer shall have the rights of common indivisible use regarding the Building Common Area.

5.3. Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các Chủ Sở Hữu (**Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà**) được quy định chi tiết tại Danh mục các công trình tiện ích thuộc quyền sở hữu, sử dụng chung, riêng của Các Bên đính kèm Phụ Đính 4 của Phụ Lục 1.

11.3. The area and equipment of common ownership and common use of Apartment Owner (Building Common Area) are provided in details at the List of Utilities of exclusive, common ownership, use of the Parties at Annex 4 of Schedule 1.

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

11.4. The Parties agreed on the Management Fee as follow:

nhatrang4rent.com

5.4.1. Tính từ Ngày Bàn Giao đến thời điểm Ban Quản Lý Tòa Nhà chuyển giao quyền vận hành Tòa Nhà cho Ngƣời Quản Lý Tòa Nhà theo hợp đồng quản lý và vận hành đã ký với Ban Quản Lý Tòa Nhà, mức Phí Quản Lý dự kiến là 23.000 đồng/m^2/tháng (chƣa bao gồm Thuế GTGT). Mức Phí Quản Lý này có thể được Bên Bán điều chỉnh nhƣng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm và không vƣợt quá mức trần do Cơ Quan Nhà Nƣớc có thẩm quyền quy định tại thời điểm điều chỉnh. Trƣớc Ngày Bàn Giao, Bên Mua có trách nhiệm đóng cho Bên Bán Phí Quản Lý cho một (01) tháng đầu ngay sau Ngày Bàn Giao. Sau đó và đến trƣớc ngày Ban Quản Lý Tòa Nhà được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành Tòa Nhà với Ngƣời Quản Lý Tòa Nhà, Bên Mua có trách nhiệm đóng Phí Quản Lý hàng tháng cho Bên Bán vào ngày 05 hàng tháng;

11.4.1. From the Handover Date to the time when the Building Management Board transfers the rights of operating the Building to the Building Manager in accordance with the management and operation contract signed with the Building Management Board, projected Management Fee is VND 23,000/m2/month (excluding VAT). The Management Fee can be adjusted by the Seller but it must be calculated reasonably to match actual circumstances at particular time and not to exceed the ceiling fee set by authorized State Agency at the time of adjustment. Before the Handover Date, the Buyer shall pay the Seller the Management Fee of the first one (01) month immediately following the Handover Date. After that and until the Building Management Board is founded and signs the Building management, operation contract with the Building Manager, the Buyer shall pay the Management Fee to the Seller in the 5th of every months;

5.4.2. Phí Quản Lý được sử dụng để thực hiện các công việc, dịch vụ quản lý vận hành Tòa Nhà bao gồm: Quản lý việc điều khiển, duy trì hoạt động của hệ thống trang thiết bị (bao gồm thang máy, máy bơm nƣớc, máy phát điện dự phòng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các trang thiết bị khác) thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà; cung cấp các dịch vụ (bảo vệ, vệ sinh, thu gom rác thải, chăm sóc vƣờn hoa, cây cảnh, và diệt côn trùng) đảm bảo cho Tòa Nhà hoạt động bình thƣờng;

11.4.2. The Management Fee is used to conduct the Building operational management tasks, including: management of controlling, maintaining operation of equipment system (including elevator, water pump, standby electric generator, technical infrastructure and other equipment) in the Building Common Area; Provision of services (security, sanitation, garbage collection, flower – garden, plant care and insect elimination) which ensure normal operation of the Building.

5.4.3. Sau khi Ban Quản Lý Tòa Nhà được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức phí và việc đóng Phí Quản Lý sẽ do Ban Quản Lý Tòa Nhà quyết định và thỏa thuận với Ngƣời Quản Lý Tòa Nhà;

11.4.3. After the Building Management Board is established, the Building Management Board will decide and agree with the Building Management on list of tasks, services, Management Fee and Management Fee payment.

1.1.1. Không ảnh hƣởng tới Điều 5.4.1, trƣờng hợp Căn Hộ được quản lý nhƣ một căn hộ chung cƣ và Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ƣơng nơi có Tòa Nhà ấn định mức phí quản lý nhà chung cƣ thì mức Phí Quản Lý theo Hợp Đồng này sẽ được điều chỉnh phù

nhatrang4rent.com

hợp với quy định đó, trừ trƣờng hợp Các Bên có thỏa thuận khác;

11.4.4. Without affecting clause 11.4.1, in case the Aparment is managed as a residential apartment and the People's Committee of province, municipality where the Building is located sets out the apartment management fee, Management Fee in this Contract will be adjusted in accordance with that regulation, otherwise agreed;

5.4.5. Việc đậu xe đạp, xe gắn máy, xe ô tô và các loại xe có động cơ khác trong Tòa Nhà và các khu vực liền kề Tòa Nhà của Bên Mua, của các Chủ Sở Hữu khác hay của khách ra vào Tòa Nhà sẽ theo quyết định của Bên Bán tại từng thời điểm;

11.4.5. Parking of bike, motorbike, car and other engine vehicle in the Building and the Building's adjacent area of the Buyer, other Apartment Owners or the Building's visitors will be decided by the Seller at particular time;

5.4.6. Phí Quản Lý được tính trên Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ;

11.4.6. Management Fee is calculated based on the Apartment Use Area;

5.4.7. Phí Quản Lý không bao gồm phí và các khoản tiền phát sinh do Bên Mua sử dụng các dịch vụ hoặc các hỗ trợ có liên quan tới Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán và Bên Mua sẽ phải trả các khoản tiền này cho Bên Bán theo các thông báo của Bên Bán tại từng thời điểm;

11.4.7. Management Fee exclude fee and payment arising because the Buyer use services and supports relating to Private Area of the Seller and the Buyer must make these payment to the Seller in accordance with the Seller's notice at particular time;

5.4.8. Phí Quản Lý không bao gồm phí sử dụng dịch vụ từ các nhà cung cấp dịch vụ thứ ba (nếu có) nhƣ điện, nƣớc, internet, truyền hình cáp,… Bên Mua sẽ phải trả các phí đó theo quy định của nhà cung cấp.

11.4.8. Management Fee excludes fee of using services from the third service provider (if exists) such as electricity, water, internet, cab television, etc. The Buyer must pay these fees in accordance with regulations of the provider.

Điều 6. Xử lý vi phạm Hợp Đồng

12. **Dealing with breach of Contract**

6.1. Các Bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua Căn Hộ nhƣ sau:

12.1. The Parties agree on the remedies against the Buyer when the Buyer makes payment of the Apartment's purchase price late as follows:

1.1.1. Nếu quá 15 (mƣời lăm) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán Tổng Giá Bán Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 1.1 và Phụ Lục 2 mà Bên Mua không thực hiện thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì Bên Mua ngoài việc phải thanh toán số tiền đến hạn thanh toán , sẽ phải trả lãi quá hạn trên số tiền chậm thanh toán với lãi suất bằng 0.05%/ngày cho khoảng thời gian bắt

nhatrang4rent.com

đầu từ ngày đến hạn phải thanh toán cho đến ngày Bên Bán nhận được toàn bộ khoản tiền thanh toán chậm đó;

12.1.1. If the Buyer fails to make any payment or to pay in full for more than 15 days after the due date of Full Purchase Price agreed at clause 3.3 and Schedule 2 then the Buyer, in addition to make the due payment, must pay interest on the late payment amount at the rate of 0.05%/ day for the period commencing on the due date and ending on the date that the Seller receives the late payment in full; and

1.1.1. Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, nếu tổng thời gian quá hạn thanh toán của Bên Mua đối với tất cả các đợt phải thanh toán quy định tại Điều 1.1 và Phụ Lục 2 vƣợt quá 45 (bốn mƣơi lăm) ngày thì Bên Bán có quyền đơn phƣơng chấm dứt Hợp Đồng theo Điều 7 và có các quyền khác theo quy định của Pháp Luật; và

12.1.2. During the term of this Contract, if aggregate period that the Buyer makes late payment regarding all payment instalments provided at clause 3.3 and Schedule 2 exceeds 45 (forty five) days then the Seller shall be entitled to unilaterally terminate the Contract in accordance with clause 13 and other rights in accordance with the Laws.

1.1.1. Trong trƣờng hợp Bên Bán chấm dứt Hợp Đồng theo Điều 1.1.2, hậu quả của việc chấm dứt Hợp Đồng sẽ nhƣ quy định tại Điều 2.2.2.

12.1.3. In case the Seller terminates the Contract in accordance with clause 12.1.2, consequences of the Contract termination shall be provided in clause 13.2.2.

1.2. Các Bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua nhƣ sau:

12.2. The Parties agree on the remedies against the Seller when the Seller is late in handing over the Apartment to the Buyer as follows:

1.1.1. Nếu Bên Mua đã thanh toán đầy đủ tiền mua Căn Hộ theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp Đồng này hoặc đã khắc phục vi phạm về nghĩa vụ thanh toán trừ trƣờng hợp tại Điều 1.1.1, nhƣng quá 90 (chín mƣơi ngày) kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến mà Bên Bán vẫn chƣa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua trên thực tế thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua tiền lãi đối với số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán với lãi suất là 0.05%/ngày/tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán . Tiền lãi này được tính kể từ ngày thứ 91 sau Ngày Bàn Giao Dự Kiến cho đến Ngày Bàn Giao Thực Tế và được coi là toàn bộ thiệt hại của Bên Mua trong thời gian chậm bàn giao; và

12.2.1. If the Buyer settles all payments of the Apartment in accordance with this Contract or remedies its breach of payment obligation except cases provided at clause 12.1.2 and the Seller fails to actually handover the Apartment to the Buyer for more than 90 (ninety) days after the Projected Handover Date, the Seller must pay the Buyer interest on the amount of payment that the Buyer shall have paid the Seller at the interest rate of 0.05%/day/ on the aggregate amount that the Buyer shall have paid. This interest shall accrue from the 91th day since Projected Handover Date to Actual Handover Date and shall be deemed to represent all losses of the Buyer

nhatrang4rent.com

during period where the Seller is late in handing over the Apartment; and

1.1.1. Nếu quá 180 (một trăm tám mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến mà Bên Bán chưa bàn giao Căn Hộ trên thực tế cho Bên Mua thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời hạn bàn giao Căn Hộ hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo Điều 2.1.4. Trong trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng, Điều 2.2.3 sẽ được áp dụng.

12.2.2. If the Seller fails to actually handover the Apartment to the Buyer for more than 180 (one hundred and eighty) days after the Projected Handover Date then the Buyer shall be entitled to continue this Contract after agreement on extension of time for the Apartment handover period or to unilaterally terminate this Contract in accordance with clause 13.1.4. In case the Buyer unilaterally terminates this Contract, clause 13.2.3 will be applied.

1.1.3. Trường hợp Bên Mua và Bên Bán có thỏa thuận gia hạn thời hạn bàn giao Căn Hộ thì Các Bên thực hiện bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận gia hạn này.

12.2.3. In case the Buyer and the Seller agree on an extension of time for the Apartment handover period, the Parties implement the Apartment handover in accordance with this extension agreement.

Điều 2. Chấm dứt Hợp Đồng

13. **Termination of the Contract**

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

13.1. This Contract shall be terminated if any of following circumstances occurs:

2.1.1. 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;

13.1.1. The Parties agree to terminate the Contract in writing. In this case, the Parties shall made a document setting out specific conditions and period for the termination of the Contract;

2.1.2. Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp Đồng do:

13.1.2. The Seller unilaterally terminates Contract due to:

(a) Bên Mua chậm thanh toán Tổng Giá Bán Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 1.1.1; hoặc

(a) The Buyer is late in paying the Full Purchase Price upon agreement at clause 12.1.2; or

(b) Bên Mua có các vi phạm khác đối với các nghĩa vụ hoặc các cam đoan đưa ra theo Hợp Đồng này và không khắc phục các vi phạm đó trong vòng 60 ngày kể từ ngày có thông báo vi phạm của Bên Bán;

(b) The Buyer has other violation to obligations or covenants under this Contract and does not remedy such violation within 60 days from the date of the Seller's notice of violation;

nhatrang4rent.com

1.1.1. Bên Bán đơn phƣơng chấm dứt Hợp Đồng do Bên Mua từ chối nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Điều 1.1 và Bên Bán không thực hiện quyền bàn giao vắng mặt của mình;

13.1.3. The Seller unilaterally terminates the Contract due to the Buyer's refusal of hand-over of the Apartment under provisions of clause 8.8 and the Seller does not exercise its right to hand over in the absence of the Buyer;

1.1.1. Bên Mua đơn phƣơng chấm dứt Hợp Đồng do Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 1.2; hoặc

13.1.4. The Buyer unilaterally terminates the Contract due to the Seller's delay in hand-over of the Apartment pursuant to clause 12.2; or

1.1.3. Trong trƣờng hợp

13.1.5. In case

(a) Việc xây dựng Tòa Nhà bị tác động và cản trở bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng trong khoảng thời gian 180 ngày liên tục (hoặc 270 ngày cộng dồn trong một năm); và

(a) The construction of the Building is affected and obstructed by Force Majeure in a period of 180 consecutive days (or 270 days accumulated in a year); and

(b) Theo nhận định của Bên Bán phí tổn để khắc phục hậu quả của Sự Kiện Bất Khả Kháng và để hoàn thành xây dựng Tòa Nhà vƣợt quá với ngân sách và nguồn thu thực tế của Bên Bán, thì Bên Bán có quyền đơn phƣơng chấm dứt Hợp Đồng này.

(b) In the opinion of the Seller the costs to overcome the consequence of the Force Majeure and to complete construction of the Building exceed budget and actual income of the Seller, then the Seller can unilaterally terminate this Contract

Ngoài các trƣờng hợp nêu tại Điều 2.1.1 đến 1.1.3, Hợp Đồng này sẽ không bị chấm dứt trong bất kỳ trƣờng hợp nào khác.

Other than cases set out in clause 13.1.1 to 13.1.5, this Contract shall not be terminated in any other circumstances.

1.2. Hậu quả của việc chấm dứt Hợp Đồng:

13.2. Consequence of the termination of the Contract:

1.1.1. Trƣờng hợp chấm dứt Hợp Đồng theo Điều 2.1.1 ở trên, hậu quả của việc chấm dứt Hợp Đồng sẽ do Các Bên thỏa thuận.

13.2.1. In case the Contract is terminated under clause 13.1.1 above, consequences of the termination of the Contract shall be agreed by the Parties.

1.1.1. Trƣờng hợp chấm dứt Hợp Đồng theo Điều 2.1.2 ở trên, không ảnh hƣởng đến các quyền và các biện pháp khắc phục khác mà Bên Bán có thể có theo Hợp Đồng này và theo Pháp Luật:

nhatrang4rent.com

13.2.2. In case the Contract is terminated under clause 13.1.2 above, notwithstanding other rights and remedies the Seller might have under this Contract and under the Laws:

(a) Bên Bán được quyền bán Căn Hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua;

(a) The Seller has the right to sell the Apartment to another customer without the consent of the Buyer;

(a) Sau khi Bên Bán bán thành công Căn Hộ cho khách hàng mới khác theo điểm 1.1.1(a) (điều này bao gồm cả việc bàn giao Căn Hộ và thu tiền đầy đủ từ khách hàng mới khác), Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán theo Hợp Đồng (không tính lãi) sau khi trừ đi các khoản sau:

(b) After the Seller has succeeded in selling the Apartment to another customer under sub-clause 13.2.2(a) (the act includes the hand-over of the Apartment and the completion of collection of monies from such other new customer), the Seller shall refund the amount the Buyer has paid under the Contract (this amount is not subject to interest charge) after deducting following amounts:

(i) Tiền lãi do chậm thanh toán trên khoản chậm thanh toán của bên mua với lãi suất bằng 0.05%/ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày bán thành công Căn Hộ cho khách hàng khác;

(i) Interest due to late payment accrued on the late payment amount of the buyer with the interest rate equals to 0,05%/day from the due date to the date the Apartment is successfully sold to other customer;

(ii) Một khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng tương đương với 20% Giá Bán Thuần; và

(ii) A penalty for violation of the Contract equivalent to 20% of Net Sale Price; and

(iii) Các thiệt hại khác mà Bên Bán phải gánh chịu do hành vi vi phạm của Bên Mua (bao gồm cả chi phí bán hàng phát sinh từ việc phải bán Căn Hộ).

(iii) Other damages the Seller has to incur due to violation of the Buyer (including sale expense incurred due to the sale of the Apartment).

Để làm rõ trong trường hợp số tiền Bên Bán phải trả cho Bên Mua theo điểm (b) này lớn hơn số tiền mà Bên Bán nhận được từ khách hàng mới thì Bên Bán sẽ chỉ thanh toán số tiền mà Bên Bán nhận được từ khách hàng mới.

To be clear, in case the amount the Seller has to pay to the Buyer under this sub clause (b) is higher than the amount the Seller received from the new customer, the Seller shall only pay the amount the Seller received from such new customer.

Trong trường hợp nêu tại Điều 2.1.2, nếu Bên Bán không thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng thì Ngày Bàn Giao Dự Kiến sẽ được kéo dài thêm bằng một khoảng thời gian

nhatrang4rent.com

tƣơng đƣơng với khoảng thời gian Bên Mu a vi phạm nghĩa vụ thanh toán hoặc không khắc phục các vi phạm khác theo thông báo của Bên Bán.

In case set out in clause 13.1.2, if the Seller does not exercise the right to unilaterally terminate the Contract then the Projected Handover Date shall be extended for a period equivalent to the period the Buyer violates payment obligation or does not remedy other violations pursuant to the notice of the Seller.

1.1.1. Trong trƣờng hợp Hợp Đồng này được chấm dứt theo Điều 1.1.1 ở trên, không ảnh hƣởng đến các quyền và các biện pháp khắc phục khác mà Bên Mua có thể có theo Hợp Đồng này và theo quy định của Pháp Luật,

13.2.3. In case this Contract is terminated under clause 13.1.4 above, notwithstanding other rights and remedies the Buyer may have under this Contract and the Laws,

(a) Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán mua Căn Hộ (không tính lãi);

(a) Te Seller shall refund the amount the Buyer has paid to purchase the Apartment (without interest);

(b) Bên Bán sẽ trả cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng tƣơng đƣơng với 20% Giá Bán Thuần; và

(b) The Seller shall pay the Buyer a penalty for violation of the Contract equivalent to 20% of Net Sale Price; and

(c) Sau khi thanh toán các khoản trên cho Bên Mua, Bên Bán được quyền bán Căn Hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua.

(c) After payment of such aforementioned monies to the Buyer, the Seller has the right to sell the Apartment to another customer without the consent of the Buyer.

1.1.1. Trong trƣờng hợp Hợp Đồng này được chấm dứt theo Điều 1.1.3 ở trên:

13.2.4. In case this Contract is terminated under clause 13.1.5 above:

(a) Bên Bán sẽ hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Căn Hộ (không tính lãi) sau khi trừ đi:

(a) the Seller shall refund all the monies the Buyer has paid for the Apartment (without interest) after deducting:

(i) Chi phí xây dựng Tòa Nhà thực tế vào thời điểm chấm dứt được phân bổ cho Căn Hộ (kể cả chi phí cho các hợp đồng hay giao dịch đã ký kết nhƣng chƣa thực hiện); và

(i) Actual construction costs of the Building at the time of termination allocated to the Apartment (including costs for contracts or transactions executed but not yet implemented); and

nhatrang4rent.com

(ii) Chi phí khắc phục ảnh hưởng của Sự Kiện Bất Khả Kháng và chi phí cho việc chấm dứt hoạt động xây dựng Tòa Nhà được phân bổ cho Căn Hộ.

(ii) *Expense to remedy the affect of Force Majeure and expense to terminate construction of the Building distributed to the Apartment.*

Để làm rõ trong trường hợp các chi phí nêu tại điểm (i) và (ii) vượt quá số tiền Bên Mua đã thanh toán thì Bên Bán sẽ không có nghĩa vụ hoàn trả cho Bên Mua;

To be clear in case expenses specified in sub-clause (i) and (ii) exceed the amount the Buyer has paid then the Seller shall not be obliged to refund to the Buyer;

và

and

(b) Sau khi thanh toán các khoản trên cho Bên Mua, Bên Bán được quyền bán Căn Hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua.

(b) *After payment of aforementioned amount to the Buyer, the Seller has the right to sell the Apartment to another customer without the consent of the Buyer.*

1.1.1. Trừ trường hợp chấm dứt theo Điều 1.1.1, Bên Bán có quyền yêu cầu thu hồi và hủy bỏ Hợp Đồng Bảo Lãnh đã cấp cho Căn Hộ khi Hợp Đồng này chấm dứt hoặc sau khi hoàn thành bàn giao Căn Hộ theo Điều 2.

13.2.5. Except in case of termination under clause 13.1.4, the Seller can request for withdrawal and cancellation of the Guarantee Contract issued for the Apartment upon termination of this Contract or upon handover of the Apartment in accordance with clause 8.

Điều 2. Sự Kiện Bất Khả Kháng

14. **Force Majeure**

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

14.1. The Parties agree that one of following circumstances is considered as an Force Majeure:

21.1. Thay đổi chính sách, Pháp Luật của Nhà nước làm cho một Bên không thể thực hiện được Hợp Đồng hoặc không đạt được những mục đích cơ bản của Hợp Đồng;

14.1.1. Changes in policies, Vietnamese Laws which render a Party unable to implement the Contract or achieve the fundamental purposes of the Contract;

2.1.2. Lệnh, chỉ thị hoặc quyết định của Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do Pháp Luật quy định;

14.1.2. Order, direction or decision of competent State Agency or other circumstances

nhatrang4rent.com

stipulated in Vietnamese Laws;

2.1.3. Tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế mà không thể ủy quyền cho ai khác để thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng;

14.1.3. Accident, sickness subject to emergency treatment at health facility while it is unable to authorize any other person to implement obligation under the Contract;

2.1.4. Cháy nổ, bão, lũ, lụt, động đất, hoặc các thảm hỏa tự nhiên khác; chiến tranh, bạo loạn, bạo động dân sự, khởi nghĩa, hành động khủng bố, đình công, dịch bệnh hoặc hạn chế do kiểm dịch, hoặc thiết bị hoạ hỏng;

14.1.4. Fire and explosion, storm, flood, earthquake, or other natural disasters; war, riot, civil violence, insurrection, acts of terrorism, strikes, epidemic or restriction due to quarantine, or damage to facilities;

2.1.5. Không có khả năng có được bất kỳ các phê chuẩn có liên quan nào từ các Cơ quan Nhà Noớc hữu quan do thay đổi Pháp Luật, hoặc bất kỳ các hạn chế hoặc ngăn cấm nào do Cơ Quan Nhà Noớc hữu quan ban hành mà không do lỗi của Bên Bán; và

14.1.5. Incapability to obtain any relevant approvals from competent State Agency due to change in Vietnamese Laws, or any restriction or prohibition promulgated by competent State Agency which is not due to the fault of the Seller; and

2.1.6. Các troờng hợp khác theo quy định của Pháp Luật hoặc theo tập quán về xây dựng.

14.1.6. Other circumstances under Vietnamese Laws or construction customary.

2.2. Mọi troờng hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng.

14.2. All circumstances of mere financial hardship shall not be considered as Force Majeure.

1.1. Khi xuất hiện một trong các Sự Kiện Bất Khả Kháng theo Điều 2.1 thì bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng phải thông báo trực tiếp cho bên còn lại biết trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng. Việc bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để Bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp Đồng này ngoại trừ troờng hợp nêu tại Điều 1.1.3. Bên Bán cũng sẽ bị coi là chịu ảnh hoởng của Sự Kiện Bất Khả Kháng nếu nhoạ Sự Kiện Bất Khả Kháng tác động đến nhà thầu phụ của Bên Bán.

14.3. Upon occurrence of one of Force Majeure under clause 14.1, the party affected by Force Majeure has to directly notify the other party within 07 days, from the date the Force Majeure occurred. The incapability of the party affected by Force Majeure in implementation of its obligations shall not be deemed as violation of its obligation under the Contract and shall not be basis for the other Party to termination this Contract except case provided for in clause 13.1.5. The Seller shall be deemed to be affected by Force Majeure if the Force Majeure affects a subcontractor of the Seller.

nhatrang4rent.com

1.1. 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 trƣờng hợp quy định tại Điều 1.1.3. Đối với các Sự Kiện Bất Khả Kháng ảnh hƣởng đến việc xây dựng Tòa Nhà, Ngày Bàn Giao Dự Kiến sẽ được kéo dài thêm một thời hạn tƣơng đƣơng với thời gian xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng và thời gian cần để khắc phục hậu quả của Sự Kiện Bất Khả Kháng đó.

14.4. The implementation of obligations under the Contract of parties shall be suspended during the occurrence of Force Majeure. The Parties shall continue to implement their obligations after Force Majeure ends, unless in case of clause 13.1.5. Regarding Force Majeure affects the construction of the Building, the Projected Handover Date shall be extended for a period equivalent to the period the Force Majeure occurs and the necessary time for remedy the consequence of such Force Majeure.

1.3. Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng phải gửi thông báo cho Bên kia khi không còn bị ảnh hƣởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng và tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ đã bị tạm dừng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng.

14.5. The Party affected by Force Majeure has to notify the other Party when it is no longer affected by Force Majeure and continues to implement obligations suspended by Force Majeure.

Điều 2. Thông báo

15. **Notice**

2.1. Địa chỉ để một Bên nhận thông báo của Bên kia nhƣ sau:

15.1. Address for one Party to receive notice of the other Party is as follow:

2.1.1. Bên Bán:

15.1.1. The Seller:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VỊNH NHA TRANG

NHA TRANG BAY INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

Lô SA, Đƣờng số 06, Khu Đô Thị Mới Lê Hồng Phong II, phƣờng Phƣớc Hải, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

……..

Ngƣời nhận: ……

Attention: Business Department

Điện thoại: ……..

Tel: ……..

nhatrang4rent.com

2.1.2. Bên Mua

15.1.2. The Buyer

Ông : …….

Address: ……..

Điện thoại: ……..

Tel: ……..

2.2. Hình thức thông báo giữa các bên: Các thông báo giữa Bên Bán và Bên Mua theo Hợp Đồng này sẽ được coi là đã được gửi đến cho bên nhận sau khi thông báo đó đã được gửi đi theo một trong các phương thức sau: gửi thư bảo đảm, gửi email, gửi SMS, gửi fax, hoặc được giao tận tay theo các địa chỉ của Các Bên được ghi ở trên. Bên Bán có trách nhiệm gửi thông báo theo đúng địa chỉ Bên Mua đăng ký và Bên Mua có nghĩa vụ tiếp nhận thông báo và đảm bảo có người ủy quyền tiếp nhận thông báo trong trường hợp Bên Mua không có mặt tại địa chỉ đăng ký. Trường hợp gửi thư bảo đảm, chứng từ của đơn vị chuyển phát thông báo sẽ được coi là bằng chứng hợp lệ đối với việc Bên Bán đã gửi thông báo cho Bên Mua. Việc thay đổi địa chỉ phải được thông báo ngay cho bên kia bằng văn bản.

15.2. Form of notice among the Parties: Notice between the Seller and the Buyer under this Contract shall be deemed to be delivered to the receiver after such notice has been sent under one of following measures: secured mail, email, SMS, facsimile, or deliver in person to addresses of the Parties stated above. The Seller is obliged to send notice to the Buyer's registered address and the Buyer is obliged to receive the notice and to ensure that there is authorized person to receive the notice in case the Buyer is not present at the registered address. In case of secured mail, proof of notice delivery unit shall be deemed valid evidence that the Seller has sent notice to the Buyer. The change to address has to be notified immediately to the other Party in writing.

1.1. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp Đồng này phải được lập thành văn bản. Các Bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại Điều 2.1 và 2.2 sẽ được coi là nhận được:

15.3. Any notice, request, claim arising relating to this Contract has to be made in writing. The Parties agrees that, notices, requests, claims sent to correct address, attention, form of notice under clauses 15.1 and 15.2 shall be deemed to be received:

1.1.1. Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;

nhatrang4rent.com

15.3.1. On the sending date in case of delivery in person and there is signature of the person receiving notice;

1.1.2. Vào ngày bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;

15.3.2. On the date the sender receives successful facsimile delivery notice in case of sending through facsimile;

1.1.3. Vào ngày giao thư theo chữ ký của người nhận thông báo trong trường hợp gửi bằng thư bảo đảm (có ký nhận); hoặc

15.3.3. On the date of mail delivery under signature of the receiver of the notice in case of sending through secured mail (having receiving signature); or

1.1.4. Vào ngày thứ 3 kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh.

15.3.4. On the third day from the date the seal of the post-office is affixed in case of sending through express mail.

1.1. Các bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo trước ít nhất 07 ngày làm việc; nếu khi đã có thay đổi về địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo như quy định tại Điều 2.1 và 2.2 ở trên mà Bên có thay đổi không thông báo lại cho Bên kia biết, Bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc Bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

15.4. The Parties have to notify in writing each other in advance if there is request for change to address, form and attention of notice at least 7 working days; if the Party having change does not notify the other Party where there is change to address, form and attention of notice under clause 15.1 and 15.2 above, the Party sending notice shall not be responsible for the receipt of the notice by the Party having change.

Điều 2. Giải quyết tranh chấp

***16.* Dispute Resolution**

2.1. Trường hợp Các Bên có tranh chấp phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp Đồng này thì Các Bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày một Bên thông báo bằng văn bản cho Bên kia về tranh chấp phát sinh và đề nghị giải quyết bằng con đường thương lượng mà tranh chấp đó không được thương lượng giải quyết thì một trong Các Bên có quyền yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của Pháp Luật Việt Nam.

16.1. In case the Parties have dispute arising from or in connection with this Contract, the Parties shall discuss to resolve through negotiation. Within 30 days, from the date a Party notify in writing to the other Party of the arising dispute and request to resolve through negotiation but the dispute is not resolved then one of the Parties can request the competent Court to settle the

nhatrang4rent.com

dispute pursuant to Vietnamese Laws.

2.2. Không hạn chế quy định trên, một Bên có quyền khởi kiện tại Tòa án có thẩm quyền để giải quyết ngay sau khi có tranh chấp phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp Đồng này.

16.2. Without restricting the foregoing provision, a Party can initiate a lawsuit at a competent Court to resolve right after there is a dispute arising from or in connection with this Contract.

2.3. Các Bên thừa nhận rằng tòa án là cơ quan duy nhất giải quyết các tranh chấp phát sinh từ Hợp Đồng này và các Bên sẽ không đưa hoặc cung cấp thông tin về tranh chấp phát sinh từ Hợp Đồng này ra bất kỳ cơ quan hay tổ chức nào khác để giải quyết hoặc khiếu nại.

16.3. The Parties acknowledge that the court is the sole body settling disputes arising from this Contract and the Parties shall not refer or provide information relating to dispute arising from this Contract to any other agencies or organizations to settle or claim.

Điều 3. Cam đoan của Các Bên

***17.* Representations of the Parties**

3.1. Bên Bán cam đoan rằng các thông tin nêu dưới đây là đúng và chính xác vào ngày của Hợp Đồng này (ngoại trừ những trường hợp đã quy định theo Hợp Đồng này hoặc đã thông tin khác đi cho Bên Mua trước ngày của Hợp Đồng này):

17.1. The Seller represents that the following information is true and accurate as at the date of this Contract (except cases provided in this Contract or otherwise disclosed to the Buyer before the date of this Contract):

3.1.1. vào thời điểm hoàn thành xây dựng Tòa Nhà, Căn Hộ thuộc quyền sở hữu của Bên Bán và không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm giao dịch theo quy định của Pháp Luật; và

17.1.1. at the time of completion of construction of the Building, the Apartment is under ownership of the Seller and does not subject to the type of being sold to a third party or is prohibited from transaction under Vietnamese Laws; and

3.1.2. Căn Hộ và Tòa Nhà được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.

17.1.2. the Apartment and the Building are correctly constructed under planning, design and approved drawings provided to the Buyer, meeting the quality and construction materials as agreed in this Contract.

3.2. Bên Mua cam đoan rằng các thông tin nêu dưới đây là đúng và chính xác vào ngày của Hợp Đồng này (ngoại trừ những trường hợp đã quy định theo Hợp Đồng này hoặc đã thông tin khác đi cho Bên Bán trước ngày của Hợp Đồng này):

17.2. The Buyer represents that the following information is true and accurate on the date of

nhatrang4rent.com

this Contract (except cases provided in this Contract or otherwise disclosed to the Seller before the date of this Contract):

3.2.1. Bên Mua đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn Hộ mua bán;

17.2.1. the Buyer studied and reviewed information of the purchasing Apartment;

3.2.2. Bên Mua đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Căn Hộ, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp Đồng này cũng nhƣ 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;

17.2.2. the Buyer has been supplied by the Seller of copies of necessary paper, document and information relating to the Apartment, the Buyer has read carefully and understood provisions of this Contract as well as enclosed schedules. The Buyer has studied all issues the Buyer deems necessary to inspect the accuracy of such paper, document and information;

3.2.3. Số tiền mua Căn Hộ theo Hợp Đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba và không phải do vi phạm pháp luật mà có. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với các tranh chấp liên quan đến khoản tiền mà Bên Mua đã dùng để thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này. Trong trƣờng hợp có tranh chấp về khoản tiền mua bán Căn Hộ này thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với Các Bên;

17.2.3. the monies used for purchasing the Apartment under this Contract is legal, is not disputed by a third party and is not obtained through violation of the law. The Seller shall not be responsible for any dispute over the amount the Buyer has paid to the Seller under this Contract. In case there is dispute over the amount for purchasing this Apartment then this Contract shall remain in effect among the Parties;

3.2.4. Bên Mua cam kết 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 Của Căn Hộ;

17.2.4. the Buyer covenants to supply necessary documents upon request of the Seller under Vietnamese Laws to conduct the procedure for issuance of Apartment Title Certificate;

3.2.5. Bên Mua là đối tƣợng được mua và sở hữu Căn Hộ theo quy định của Pháp Luật Việt Nam;

17.2.5. the Buyer is a type of person allowed to Purchase and own the Apartment under Vietnamese Laws;

3.2.6. Nếu Bên Mua là tổ chức , Bên Mua là pháp nhân được thành lập hợp pháp theo pháp luật của nƣớc mà Bên Mua đó được thành lập , có đầy đủ năng lực ký kết , thực hiện và tuân thủ các nghĩa vụ của mình theo quy định của Hợp Đồng này . Nếu Bên Mua là cá nhân , Bên Mua có đầy đủ năng lực hành vi và năng lực pháp luật để ký kết , thực hiện và tuân thủ các nghĩa vụ của mình theo quy định của Hợp Đồng này;

17.2.6. if the Buyer is an organisation, the Buyer is a legal person lawfully established under the

nhatrang4rent.com

laws of the country the Buyer is established, has full capacity to execute, implement and comply with its obligations under this Contract. If the Buyer is individual, the Buyer has full legal capacity to execute, implement and comply with its obligations under this Contract;

3.2.7. Nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng này là có hiệu lực, có tính ràng buộc và có thể thực thi;

17.2.7. obligations of the Buyer under this Contract is effective, binding and enforceable;

3.2.8. Mọi hành động, điều kiện và công việc cần tiến hành hoặc thực hiện (bao gồm cả việc xin các chấp thuận cần thiết từ cơ quan nhà nƣớc, nội bộ, từ bên thứ ba hoặc từ vợ hoặc chồng của Bên Mua) nhằm ký kết, thực hiện và tuân thủ Hợp Đồng này đã được Bên Mua tiến hành hoặc thực hiện;

17.2.8. all acts, conditions and tasks necessary to be implemented or conducted (including obtaining necessary approvals from authority, internals, from third parties or from spouse of the Buyer) to execute, implement and comply with this Contract have been conducted or implemented;

3.2.9. Việc ký kết hoặc thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo quy định của Hợp Đồng này không và sẽ không vi phạm hoặc mâu thuẫn với bất kỳ luật áp dụng nào hoặc bất kỳ hợp đồng, thu xếp hoặc thỏa thuận nào mà Bên Mua là một bên của hợp đồng, thu xếp hoặc thỏa thuận đó; và

17.2.9. the execution and obligation implementation of such Seller under this Contract is not and shall not violate or be contrary to any applicable law or contract, arrangement or agreement to which the Buyer is a party; and

3.2.10. Việc ký kết Hợp Đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.

17.2.10. the execution of this Contract between the Parties is completely voluntary and without coercion and deception.

Điều 4. Bảo Mật

***18.* Confidentiality**

4.1. Mỗi Bên không được phép tiết lộ Hợp Đồng này , nội dung hay việc thực hiện Hợp Đồng này cho bất kỳ bên thứ ba nào (trừ bên liên kết, cổ đông, kế toán, bên cho vay và luật sƣ của Bên đó) khi không nhận được văn bản chấp thuận trƣớc của Bên còn lại, trừ khi việc tiết lộ là nghĩa vụ theo Pháp Luật hoặc lệnh của bất kỳ Cơ Quan Nhà Nƣớc có thẩm quyền nào.

18.1. Each Party shall not disclose this Contract, its contents or the implementation of this Contract to any third parties (except its affiliate, shareholder, accountant, lender and attorney) without prior written consent of the other Party, unless the disclosure is obligation under Vietnamese Laws or by order of any competent State Agency.

nhatrang4rent.com

1.1. Nghĩa vụ bảo mật theo Điều 4.1 sẽ không áp dụng đối với:

18.2. Confidential obligation under clause 18.1 shall not apply to:

1.1.1. các thông tin được một Bên liên quan phát triển một cách độc lập hoặc nhận được từ một bên thứ ba trong phạm vi thông tin đó nhận được cùng với quyền tiết lộ thông tin ;

18.2.1. information developed independently by a relevant Party or received from a third party to the extend such information is received together with right to disclose information;

1.1.2. việc tiết lộ thông tin trong phạm vi yêu cầu của pháp luật, quy định của bất kỳ sở giao dịch chứng khoán nào hoặc bất kỳ phán quyết, lệnh hoặc yêu cầu có giá trị ràng buộc nào của tòa án hoặc Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền;

18.2.2. information disclosure under Vietnamese Laws, regulation of any securities exchange or any binding judgments, orders or requests of the court or competent State Agency;

1.1.3. tiết lộ thông tin cho bất kỳ cơ quan thuế nào theo yêu cầu hợp lý của các cơ quan này nhằm mục đích liên quan đến nghĩa vụ thuế của Bên liên quan hoặc các cổ đông của Bên đó;

18.2.3. disclosure of information to any tax authorities under reasonable request of these authorities for the purpose relating to tax obligation of the relevant Party or shareholders of such Party;

1.1.4. tiết lộ thông tin mật cho các cố vấn chuyên môn và bên cung cấp dịch vụ của một Bên;

18.2.4. disclosure of information to professional advisors and service suppliers of a Party;

1.1.1. các thông tin đã được phổ biến công khai (mà không phải do vi phạm Điều 4.1); và

18.2.5. information that has been made public (which is not a result of violation of clause 18.1); and

1.1.6. việc tiết lộ thông tin của Bên Bán hoặc nhà thầu của Bên Bán nhằm mục đích xây dựng, kinh doanh và khai thác Tòa Nhà.

18.2.6. disclosure of information of the Seller or contractors of the Seller for the purpose of construction, business conduct and exploitation of the Building.

Điều 2. Thỏa thuận chung

***19.* General provisions**

2.1. Tài liệu đính kèm:

19.1. Enclosures:

2.1.1. Phụ Lục 1: Mô tả Căn Hộ

19.1.1. Schedule 1: Description of the Apartment

nhatrang4rent.com

(a) Phụ Đính 1: Các đặc điểm của Căn Hộ.

(a) Annex 1: Characteristic of the Apartment

(b) Phụ Đính 2: Các bản vẽ

(b) Annex 2: Drawings

(c) Phụ Đính 3: Danh mục vật liệu hoàn thiện bên trong Căn Hộ.

(c) Annex 3: List of materials for completion inside the Apartment

(d) Phụ Đính 4: Danh mục công trình tiện ích thuộc sở hữu chung, riêng của Các Bên.

(d) Annex 4: List of utilities under common, private ownership of the Parties

(e) Phụ Đính 5: Tiến độ xây dựng dự kiến.

(e) Annex 5: Projected construction progress

2.1.2. Phụ Lục 2: Tổng Giá Bán Căn Hộ, Kinh Phí Bảo Trì, phƣơng thức thanh toán.

19.1.2. Schedule 2: Full Purchase Price, Maintenance Fee and payment methods.

2.1.3. Phụ Lục 3: Bản Nội Quy Tòa Nhà.

19.1.3. Schedule 3: Building Rules.

2.1.4. Phụ Lục 4: Mẫu Thông báo thanh toán tiền mua Căn Hộ.

19.1.4. Schedule 4: Form of notice on payment for the Apartment.

2.1.5. Phụ Lục 5: Mẫu Thông báo bàn giao Căn hộ.

19.1.5. Schedule 5: Form of notice on handover of the Apartment.

2.1.6. Phụ Lục 6: Mẫu Biên bản bàn giao Căn Hộ.

19.1.6. Schedule 6: Form of Minutes of Apartment Handover.

Các tài liệu đính kèm là những phần không thể tách rời của Hợp Đồng này. Các Bên đã đọc kỹ và đồng ý với các nội dung được nêu trong các Phụ Lục và Phụ Đính này.

Enclosures are integral parts of this Contract. The Parties have read carefully and agree with contents specified in these Schedules and Annexes.

2.2. Trong trƣờng hợp một hoặc nhiều Điều, khoản trong Hợp Đồng này bị Cơ quan Nhà nƣớc ớ 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 khác của Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với Các Bên. Các Bên sẽ thống nhất sửa đổi các Điều, khoản bị 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 Các Bên.

nhatrang4rent.com

19.2. In the event that one or more clauses, points in this Contract are proclaimed invalid, illegal or unenforceable under the applicable provisions of Vietnamese Laws by a competent State Agency, the other Clauses and points of this Contract will remain effective for the Parties. The Parties shall agree to amend the Clauses, points that are invalid or illegal or unenforceable in accordance with Vietnamese Laws and in accordance with the will of the Parties.

2.3. Mỗi Bên đồng ý và chấp nhận rằng

19.3. Each Party agrees and accepts that:

2.3.1. Các điều khoản và quy định của Hợp Đồng này là phù hợp và hợp lý và rằng Các Bên đã ký kết Hợp Đồng này một cách tự nguyện; và

19.3.1. The terms and provisions of this Contract are appropriate and reasonable and that the Parties have executed this Contract voluntarily; and

2.3.2. Các nghĩa vụ của Bên đó đã được mô tả cụ thể và thuộc loại nghĩa vụ có thể thi hành được bởi Bên đó.

19.3.2. Obligations of such Party have been described specifically and are of the type that can be performed by such Party.

2.4. Hợp Đồng này thay thế tất cả các tài liệu hoặc thỏa thuận trước đây về cùng một vấn đề được quy định tại Hợp Đồng này. Hợp Đồng này cùng với các tài liệu được Các Bên trao đổi hoặc bàn giao theo các quy định của Hợp Đồng này tạo thành toàn bộ Hợp Đồng giữa Các Bên và sẽ ràng buộc và có hiệu lực đối với các lợi ích của Các Bên theo Hợp Đồng này.

19.4. This Contract substitutes all prior documents or agreements on the same issue regulated in this Contract. This Contract and documents exchanged or handed over by the Parties under this Contract form an entire Contract among Parties and are binding and inure to the benefits of Parties under this Contract.

2.5. Không có thay đổi, sửa đổi hoặc bổ sung nào của Hợp Đồng này có giá trị pháp lý hoặc có hiệu lực trừ khi thay đổi, sửa đổi hoặc bổ sung đó được thực hiện bằng văn bản và được ký bởi Các Bên. Các Bên sẽ tuân thủ các quy trình và thủ tục được Pháp Luật Việt Nam quy định đối với các thay đổi, sửa đổi hoặc bổ sung đó.

19.5. No change, amendment or supplementation to this Contract shall be lawful or effective unless such change, amendment or supplementation is made in writing and executed by the Parties. The Parties shall comply with the procedures regulated by Vietnamese Laws regarding such change, amendment or supplementation.

2.6. Việc một Bên, cho dù một hoặc nhiều lần, không thực hiện bất kỳ điều khoản, cam kết hoặc điều kiện nào của Hợp Đồng này, không thực hiện các quyền hoặc đặc quyền được quy định trong Hợp Đồng này, hoặc việc Bên đó từ bỏ bất kỳ khiếu nại hoặc yêu cầu bồi thường đối với bất kỳ vi phạm nào, sẽ không được hiểu là Bên đó từ bỏ bất kỳ điều khoản, cam kết, điều kiện, quyền, đặc quyền, khiếu nại hoặc yêu cầu bồi thường nào theo Hợp Đồng này. Việc từ bỏ sẽ không có hiệu lực trừ khi được lập thành văn bản và ký hợp lệ bởi Bên từ bỏ.

nhatrang4rent.com

19.6. Neither failure to exercise, one or more times, any clause, covenant, condition, right or privilege under this Contract nor waiver of any complaint or claim toward any breach shall operate as a waiver. A waiver is not valid unless made in writing and duly executed by the Party granting waiver.

2.7. Trừ trƣờng hợp được quy định khác đi trong Hợp Đồng này, một ngƣời không phải là một bên của Hợp Đồng này không có quyền thực thi bất kỳ điều khoản nào của Hợp Đồng này và, không ảnh hƣởng đến điều khoản nào của Hợp Đồng này, không có sự đồng ý của bất kỳ ngƣời nào không phải là một bên của Hợp Đồng này là cần thiết cho bất kỳ sửa đổi (bao gồm bất kỳ sự giải phóng hoặc thỏa hiệp nào về bất kỳ trách nhiệm pháp lý nào) hoặc chấm dứt của Hợp Đồng này.

19.7. Unless otherwise specified in this Contract, a person who is not a party to this Contract shall not have right to implement any terms of this Contract and, notwithstanding any term of this Contract, no consent of any person who is not a party to this Contract is required for any amendment (including any release or compromise of any legal liability) or termination of this Contract.

2.8. Cả Bên Bán lẫn Bên Mua sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với Bên kia cho bất kỳ thiệt hại gián tiếp, ngẫu nhiên, phái sinh, hoặc mang tính trừng phạt nào, bao gồm lợi nhuận bị mất theo hoặc liên quan đến Hợp Đồng này.

19.8. Neither the Seller nor the Buyer shall be responsible to the other Party for any indirect, incidental, consequential, or punitive damage including loss of profit or in relation to this Contract.

Điều 3. Hiệu lực của Hợp Đồng

***20.* Validity of the Contract**

3.1. Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.

20.1. This Contract is effective from the date of execution.

3.2. Hợp Đồng này được lập thành 05 bản và có giá trị nhƣ nhau, Bên Mua giữ 01 bản, Bên Bán giữ 04 bản để lƣu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận Của Căn Hộ. Trong trƣờng hợp Các Bên ký kết Hợp Đồng này bằng một ngôn ngữ khác và có sự mâu thuẫn giữa bản tiếng Việt và bản tiếng nƣớc ngoài, thì bản tiếng Việt của Hợp Đồng này sẽ được ƣu tiên áp dụng.

20.2. This Contract shall be made in 05 copies and have the same value, the Buyer shall keep 01 copy, the Seller shall keep 04 copies to archive, implement procedures to submit tax, charge and issue Apartment Title Certificate. In case the Parties execute this Contract in a different language and there is inconsistency between the Vietnamese version and the foreign language version, the Vietnamese version shall prevail.

3.3. Kèm theo Hợp Đồng này là 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Tòa Nhà có Căn Hộ mua bán đã được phê duyệt nêu tại Điều 2 và Phụ Lục 1, 01 (một) bản vẽ mặt bằng khu vực để xe, 01 (một) bản Danh mục chi tiết vật liệu và trang thiết bị gắn liền

nhatrang4rent.com

với Căn Hộ.

20.3. Enclose to this Contract is 01 (one) floor design drawings of the purchasing Apartment, 01 (one) floor design drawings of the floor having the purchasing Apartment, 01 (one) floor design drawings of the Building having the purchasing Apartment approved as specified in clause 2 and Schedule 1, 01 (one) floor drawings of parking area, 01 (one) Building Rules, 01 (one) detail list of materials and facilities attached to the Apartment.

3.4. Trong trƣờng hợp Các Bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp Đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của Các Bên.

20.4. In case the Parties agree to amend contents of this Contract then it must be in document executed by the Parties.

3.5. Các Bên đã đọc toàn bộ nội dung, hiểu rõ và đồng ý tuân thủ đầy đủ các quy định của Hợp Đồng này. Để làm bằng chứng Hợp Đồng này được Các Bên ký kết vào ngày được ghi ở trang đầu tiên của Hợp Đồng.

20.5. The Parties have read all the contents, understand and agree to fully comply with provisions of this Contract. In witness whereof, this Contract has been executed by the Parties on the date stated on the first page of this Contract.

BÊN MUA	**BÊN BÁN**
(Ký và ghi rõ họ tên)	(Ký và ghi rõ họ tên chức vụ và đóng dấu)
BUYER	*SELLER*
(Sign and write full name)	*(Sign and write full name and title and seal)*

nhatrang4rent.com

PHỤ LỤC 1. MÔ TẢ CĂN HỘ

SCHEDULE 1

DESCRIPTION OF THE APARTMENT

1. Phụ Đính 1: Các đặc điểm của Căn hộ

1. Annex 1: Characteristics of the Apartment

2. Phụ Đính 2: Các bản vẽ

2. Annex 2: Drawings

2.1. Bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ

2.1. The floor design drawings of the Apartment.

2.2. Bản vẽ thiết kế mặt bằng của tầng có Căn hộ.

2.2. The floor design drawings of the floor having the Apartment.

2.3. Bản vẽ thiết kế mặt bằng Tòa Nhà; và

2.3. The floor design drawings of the Building; and

2.4. Bản vẽ mặt bằng khu vực để xe.

2.4. The floor design drawings of the parking area.

3. Phụ Đính 3: Danh mục các vật liệu hoàn thiện bên trong Căn hộ.

3. Annex 3: List of materials for completion inside the Apartment

4. Phụ Đính 4: Danh mục công trình tiện ích thuộc sở hữu chung, riêng của Các Bên

4. Annex 4: List of utilities under common and private ownership of the Parties.

5. Phụ Đính 5: Tiến độ xây dựng dự kiến

5. Annex 5: Projected construction progress

nhatrang4rent.com

Phụ Đính 1

CÁC ĐẶC ĐIỂM CỦA CĂN HỘ

Annex 1

CHARACTERISTICS OF THE APARTMENT

Tiêu chí Criteria	*Mô tả* *Description*
Mã số ăn hộ Apartment Code	……
Tầng Floor	…….
Tòa tháp Tower	…….
Diện Tích Sử Dụng Dự Kiến Projected Use Area	…….
Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ (Diện tích tim tƣờng) dự kiến Project Apartment Gross Floor Area (wall centreline)	…….
Mức độ hoàn thiện The level of completion	*Hoàn thiện đến nội thất liền tƣờng/ đầy đủ nội thất liền tƣờng và nội thất rời* *Completion to fixture/ full fixtures and movable furniture.*
Tên Dự án Name of the Project	*Panorama Nha Trang*
Địa điểm Location	*Số 02 Nguyễn Thị Minh Khai Phƣờng Lộc Thọ, TP.Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.* *No 02, Nguyen Thi Minh Khai street, Loc Tho ward, Nha Trang city, Khanh*
	Hoa province.
Vật Liệu hoàn thiện bên trong *Materials for inside completion*	Được nêu tại Phụ đính 3 của Phụ lục 1 của Hợp Đồng này. *Listed in Annex 3 of Schedule 1 of this Contract*

nhatrang4rent.com

Thời gian dự kiến bàn giao Căn hộ *The projected time of Apartment handover*	25/08/2018

nhatrang4rent.com

Phụ đính 2

CÁC BẢN VẼ (đính kèm Hợp Đồng)

Annex 2

DRAWINGS (attached to the Contract)

Bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ;

The floor design drawings of the Apartment;

Bản vẽ thiết kế mặt bằng của tầng có Căn hộ;

The floor design drawings of the floor having the Apartment;

Bản vẽ thiết kế mặt bằng Tòa Nhà;

The floor design drawings of the Building;

Bản vẽ mặt bằng khu vực để xe.

The floor design drawings of parking area.

nhatrang4rent.com

Phụ đính 3/ Annex 3

DANH MỤC CHI TIẾT VẬT LIỆU VÀ TRANG THIẾT BỊ GẮN LIỀN VỚI CĂN HỘ

LIST OF MATERIALS AND EQUIPMENT ATTACHED TO THE APARTMENT

STT	Vị trí	Tiêu chí kỹ thuật	Nhà cung cấp
A/ Phần hoàn thiện bên trong Căn hộ			
I	Sàn		
1	Phòng khách + phòng ngủ	Sàn gỗ công nghiệp : 1282x190x10	Kronoswiss (Thụy sỹ)/ Haro (Đức) hoặc tƣơng đƣơng
2	Phòng vệ sinh	Gạch đồng chất chống trƣợt 300x600	Pancera/ Prime/ Viglacera/ Chanyil/ Worcester/ Barana
3	Ban công	Gạch đồng chất chống trƣợt 300x600	Pancera/ Prime/ Viglacera/ Chanyil/ Worcester/ Barana
4	Ngạch cửa	Light emperador/ Golden brown, dày 16±2mm hoặc tƣơng đƣơng	Huynh Đệ/ IBS/ Đức Cƣờng/Nature stone/ Wood stone/ HZX/ Evianstone/ BCstone hoặc tƣơng đƣơng
5	Len chân tƣờng	Gỗ MDF sơn	Tùy theo thiết kế
II	Tƣờng		
1	Phòng khách + phòng ngủ	Sơn nƣớc	Jotun/ Nippon/ Kova/ Toa hoặc tƣơng đƣơng
2	Phòng vệ sinh	Gạch đồng chất 300x600	Pancera/ Prime/ Viglacera/ Chanyil/ Worcester/ Barana
3	Vách kính tắm đứng	Kính trắng cƣờng lực 10mm, phụ kiện đồng bộ inox 304 hoặc tƣơng đƣơng	Hoàn Thiện II/ Tacheng/ Ngọc Diệp/ Glasso hoặc tƣơng đƣơng
III	**Trần**		
1	Phòng nghỉ Căn hộ	Vĩnh Tƣờng/ Boral: - Hệ khung Alpha (Vĩnh Tƣờng), tấm thạch cao Gyproc dày 9mm Hoặc hệ khung ProCeil (Boral), tấm thạch cao dày 9mm (Boral)	Gyproc/ Boral/ Vĩnh Tƣờng/ Lê Trần hoặc tƣơng đƣơng

nhatrang4rent.com

2	Phòng vệ sinh	Vĩnh Tƣờng/ Boral:- Hệ khung Alpha (Vĩnh Tƣờng), tấm thạch cao chống ẩm Gyproc dày 9mm Hoặc hệ khung ProCeil (Boral), tấm thạch cao chống ẩm dày 9mm (Boral)	Gyproc/ Boral/ Vĩnh Tƣờng/ Lê Trần hoặc tƣơng đƣơng
3	Ban công	Trần bê tông sơn nƣớc	
IV	**Cửa**		
1	Cửa chính vào căn hộ	Cửa kích thƣớc 1000x2200mm: - Độ dày cánh 40mm - Khung xƣơng gỗ ghép, 40x200mm - Lõi cửa giấy tổ ong hoặc sợi khoáng - Cánh MDF , hoàn thiện veneer White oak - Nẹp gỗ 12x45mm	AmericanDoors/ Sunwood/ An Cƣờng hoặc tƣơng đƣơng
2	Cửa nhà vệ sinh	Cửa kích thƣớc 800x2200mm:- Độ dày cánh 40mm- Khung xƣơng gỗ ghép, 40x120mm- Lõi cửa giấy tổ ong - Cánh MDF chống ẩm, hoàn thiện veneer White oak- Nẹp gỗ 12x45mm	AmericanDoors/ Sunwood/An Cƣờng hoặc tƣơng đƣơng
3	Cửa chính	*Phụ kiện bao gồm:* -Bản lề. -Khóa từ -Bộ đóng cửa tự động. -Chốt an toàn. -Mắt thần. - Chặn cửa nam châm	Hafele (Trung Quốc) / PAQ/ Kinlong/ Kingku hoặc tƣơng đƣơng
	Cửa nhà vệ sinh căn hộ	*Phụ kiện bao gồm:*- Bản lề- Bộ tay nắm gạt, thân khóa, ruột khóa	Hafele (Trung Quốc) / PAQ/ Kinlong/ Kingku hoặc tƣơng đƣơng
B. PHẦN CƠ ĐIỆN			
I	Thiết bị điện		
1	Dàn lạnh (FCU)	Theo thiết kế	McQuay, Carrier, Trane hoặc tƣơng đƣơng
1	Tủ điện căn hộ	Theo thiết kế	Legrand hoặc tƣơng đƣơng
2	Tủ điện nhẹ	Theo thiết kế	Việt nam, thiết bị AMP, Alantek

nhatrang4rent.com

3	Thiết bị chữa cháy	Theo thiết kế	Tyco, HD Fire, Protector, Duyar hoặc tƣơng đƣơng
4	Thiết bị báo cháy	Theo thiết kế	Nortifier hoặc tƣơng đƣơng
5	Công tắc ổ cắm điện, điện thoại, internet và tivi	Theo thiết kế	Legrand (Malia)/Simon (I7)/ Schneider (Vivace) hoặc tƣơng đƣơng
6	Nút nhấn chuông cửa có đèn hiển thị "DND"	Theo thiết kế	Legrand (Malia)/Simon (I7)/ Schneider (Vivace) hoặc tƣơng đƣơng
7	Key Card	Theo thiết kế	Legrand (Malia)/Simon (I7)/ Schneider (Vivace) hoặc tƣơng đƣơng
8.2	Đèn trần cơ bản/ đèn spotlight cho gƣơng	Theo thiết kế	AC, Paragon, Simon, NVC/ Việt nam, Trung Quốc
8.3	Bình nƣớc nóng	Dung tích 30l	Ariston / Feroli hoặc tƣơng đƣơng
II/ Thiết bị vệ sinh			
1	Bồn rửa	Kiểu dáng hiện đại	Kohler/Linax /American Standard Hoặc tƣơng đƣơng
2	Vòi bồn rửa	Kiểu dáng hiện đại	GROHE
3	Bồn cầu	Kiểu dáng hiện đại	Kohler/Linax/American Standard Hoặc tƣơng đƣơng
4	Vòi xịt	Kiểu dáng hiện đại	Kohler/Grohe
5	Vòi sen	Kiểu dáng hiện đại	GROHE
6	Hộp đựng giấy vệ sinh	Nortifier hoặc tƣơng đƣơng	GROHE
7	Thanh treo khăn		GROHE
8	Hook	Legrand (Malia)/Simon (I7)/ Schneider (Vivace) hoặc tƣơng đƣơng	GROHE
9	Floor drain	Hoa Sen Z8	Karat
C	**THIẾT BỊ NỘI THẤT CỐ ĐỊNH**		

nhatrang4rent.com

1	Bếp	Cung cấp và lắp đặt tủ bếp trên + Cánh tủ MDF Melamine vân gỗ + Thùng tủ MFC 16mm chống ẩm + Hậu 6mm + Bản lề Slide on Hettich (x4) Cung cấp và lắp đặt kệ trên bếp MDF Melamine vân gỗ	
2	Bàn bếp	Solid Surface dày 12mm - SAMSUNG/LG hoặc tương đương	
3	Thiết bị bếp	Cung cấp và lắp đặt đèn Bồn rửa chén Cata CB45-40 (480)	Tây Ban Nha hoặc tương đương
4	Thiết bị bếp	Cung cấp và lắp đặt Vòi rửa chén Cata CBA	Tây Ban Nha hoặc tương đương
5	Thiết bị bếp	Cung cấp và lắp đặt máy hút mùi Cata TF 2003 (600)	Tây Ban Nha hoặc tương đương
6	Thiết bị bếp	Cung cấp và lắp đặt bếp từ đôi Cata IB 772 BK (770)	Tây Ban Nha hoặc tương đương
7	Bếp	Đệ Nhất, Tiền Phong hoặc tương đương	Pancera/ Prime/ Viglacera/ Chanyil/ Worcester/ Barana
8	Phòng khách	Đệ Nhất, Tiền Phong hoặc tương đương	
9	Phòng vệ sinh	Cung cấp và lắp đặt bàn đá Vanity	
10	Phòng vệ sinh	Cung cấp và lắp đặt kệ gương Vanity	
D	**THIẾT BỊ NỘI THẤT RỜI**		
1	Ghế	KT 540x620x920mmChân Gỗ, nệm bọc viền vải.	
2	Bàn Làm việc	KT 1850x600x750mm Mặt bàn MDF sơn dầu Chân kim loại sơn đen tĩnh điện	
3	Ghế đôn (02 cái)	KT 450x450x500mm Chân gỗ, Nệm bọc vải	
4	Ghế Sofa	Kích Thước: 1500x900x900x700mm chân gỗ, Nệm bọc vải	

nhatrang4rent.com

5	Bàn tròn thấp	KT: 400x600Mặt bàn sơn dầu màu xám nhạt, chân kim loại sơn tĩnh điện	
6	Kệ hành lý	KT: 800x600x500mm Khung sắt sơn tĩnh điện, Bệ đỡ bằng vải dù	
7	Giƣờng ngoài trời	KT: 720x450x1500 Khung nhôm sơn tĩnh điện và lƣới đan tổng hợp, Nệm ngồi bọc vải Gối trang trí bọc vải	
8	Ghế ngoài trời (02 cái)	KT: 650x680x750x450mm Khung nhôm sơn tĩnh điện và lƣới đan nhựa tổng hợp, chân kim loại sơn đen, nệm ngồi bọc vải, gối trang trí vải.	
9	Bàn ngoài trời	KT: 400x600Khung nhôm sơn tĩnh điện, lƣới đan nhựa tổng hợp	
10	Đèn gắn tƣờng	Khung bằng thép không rỉ, đèn led, chụp đèn thủy tinh	
11	Đèn tƣờng đọc sách (02 bộ)	Đế bằng thép không rỉ, chụp đèn bằng vải	
12	Tranh trang trí	KT 600x1400mm	
13	Đầu giƣờng	Gỗ MDF Veneer KT 3080x950mmNệm bọc vải: 1800x1850mm	
14	Nệm, đế nệm, chăn, ga gối.	180x200x15cm	Everon hoặc tƣơng đƣơng
15	Cung cấp lắp đặt TV 50"		Samsung/Sony/ hoặc tƣơng đƣơng
16	Cung cấp và lắp đặt tủ lạnh 90lit		Electric/Sam sung/Sanyo/hoặc tƣơng đƣơng
17	Cung cấp và lắp đặt Lò vi sóng Cata FS 20 WH		Tây Ban Nha hoặc tƣơng đƣơng
18	Rèm chống nắng	Màu sắc theo thiết kế	
19	Đồ dùng nhà bếp cao cấp		

nhatrang4rent.com

20	Thiết bị điện sinh hoạt cao cấp (Bàn là, ấm điện, máy sấy...)		
21	Đèn hắt tƣờng Ban công		
22	Thảm phòng khách	Màu sắc theo thiết kế	

Lƣu ý: Việc hoàn thiện các vật liệu và các trang thiết bị gắn liền với Căn Hộ được thực hiện theo thiết kế của Chủ Đầu Tƣ.

nhatrang4rent.com

Phụ đính 4

DANH MỤC CÁC CÔNG TRÌNH TIỆN ÍCH THUỘC SỞ HỮU, SỬ DỤNG CHUNG, RIÊNG CỦA CÁC BÊN

STT	Nội dung	Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà	Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán	PHần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua
1.	Hệ thống kiến trúc, xây dựng			
1.1.	Khu vực hành lang, bao quanh Tòa Nhà	x		
1.2.	Nơi để xe đạp, xe dùng cho ngoời khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh	x		
1.3.	Tầng hầm (trừ diện tích để xe đạp, xe động cơ 2 bánh, xe cho ngoời tàn tật), trung tâm thoơng mại, văn phòng cho thuê, nơi để xe ô tô		x	
1.4.	Diện tích Căn Hộ bao gồm cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với căn hộ; hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ			x
1.5.	Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong Tòa Nhà bao gồm khung cột, toờng chịu lực, toờng bao ngôi nhà, toờng phân chia căn hộ, sàn, mái, sân thoợng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đoờng thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật.	x		
2.	Khu vực công cộng			
2.1.	Cổng ra vào	x		
2.2.	Đoờng nội bộ	x		
2.3.	Hành lang, lối đi trong khu căn hộ	x		

nhatrang4rent.com

2.4.	Phòng sinh hoạt cộng đồng	x		
3.	Hệ thống điện			
3.1.	Hệ thống điện trung thế và trạm biến áp	Hệ thống này được đầu tơı bởi Chủ đầu tơı và do điện lực địa phơıơng quản lý		
3.2.	Hệ thống phân phối điện từ trạm biến áp đến đồng hồ đo điện của mỗi căn hộ	x		
3.3.	Hệ thống đèn chiếu sáng sảnh khu căn hộ	x		
3.4.	Hệ thống đèn chiếu sáng hành lang khu căn hộ	x		
4.	Hệ thống máy phát điện dự phòng			
4.1.	Hệ thống máy phát điện	x		
5.	Hệ thống cấp thoát nơıớc			
5.1.	Hệ thống cấp nơıớc	x		
5.2.	Hệ thống thoát nơıớc	x		
6.	Hệ thống điều hòa không khí, thông gió			
6.1.	Hệ thống điều hòa, thông gió	x		
6.2.	Hệ thống quạt tăng áp			
7.	Hệ thống thông tin liên lạc nhơıng không bao gồm các hệ thống do các đơn vị cung cấp dịch vụ đầu tơı và lắp đặt			

nhatrang4rent.com

7.1.	Hệ thống truyền dẫn mạng điện thoại	x		
7.2.	Hệ thống truyền dẫn mạng truyền hình			
7.3.	Hệ thống truyền dẫn mạng internet	x		
8.	Hệ thống thang máy			
8.1.	Thang máy cho khu căn hộ	x		
8.2.	Hệ thống thang máy Sàn thƣơng mại, văn phòng		x	
9.	Hệ thống thang bộ, thang thoát hiểm			
9.1.	Hệ thống thang bộ, thang thoát hiểm	x		
10.	Hệ thống camera an ninh			
10.1.	Hệ thống camera an ninh trong và ngoài Tòa Nhà	x		
11.	Hệ thống Phòng cháy chữa cháy (gọi tắt là "PCCC")			
11.1.	Hệ thống PCCC các tầng khối đế	x		
11.2.	Hệ thống PCCC khu căn hộ			
11.3.	Trạm bơm nƣớc cứu hỏa			
11.4.	Hệ thống bể chứa nƣớc cứu hỏa			
12.	Hệ thống chống sét			
13.	Hệ thống thu gom rác thải			

nhatrang4rent.com

13.1.	Hệ thống thu gom rác thải từ khu căn hộ			
14.	Hồ bơi		x	

nhatrang4rent.com

Annex 4

LIST OF UTILITIES UNDER COMMON AND PRIVATE OWNERSHIP OF THE PARTIES

No.	Units	Building Common Area	Private Area of Seller	Private Area of Buyer
1.	System of architecture and construction			
1.1.	Lobby area, area surrounding the Building	X		
1.2.	Parking area for bike, vehicles of people with disability, 2-wheel motor vehicles, 3-wheel motor vehicles	X		
1.3.	Basement (except for parking area for bike, vehicles of people with disability, 2-wheel motor vehicles, 3-wheel motor vehicles), trade centre, offices for lease, car park.		X	
1.4.	Apartment Area including balcony and loggia area; private technical equipment system attached to the apartment			X
1.5.	Space and bearing structure system, common technical equipment system in the Building including column, bearing wall, surrounding wall, dividing wall, floor, roof, terrace, lobby, stairway, elevator, emergency exits, garbage pipe, technical box.	X		
2.	Public area			
2.1.	Gate	X		
2.2.	Internal ways	X		
2.3.	Lobby, ways in apartment area	X		
2.4.	Common room	X		
3.	Power system			
3.1.	Medium voltage system and substation	Invested by the Investor and managed by local electric agency		
3.2.	Power allocation system from substation to electricity meter of each apartment	X		
3.3.	Vestibule light system of apartment area	X		

nhatrang4rent.com

3.4.	Lobby light system of apartment area	X		
4.	Back-up electric generator system			
4.1.	Electric generator system	X		
5.	Water system			
5.1.	Water supply system	X		
5.2.	Drainage	X		
6.	Air conditioner and ventilate system			
6.1.	Air conditioner and ventilate system	X		
6.2.	Forced - draught fan system			
7.	Communication system but not including systems invested and set up by service providers			
7.1.	Telephone transmission systems	X		
7.2.	Broadcast television systems			
7.3.	Internet transmission systems	X		
8.	Elevator systems			
8.1.	Elevator for Apartment area	X		
8.2.	Elevator systems for trading and office floors		X	
9.	Stair system, emergency exit stairs			
9.1.	Stair system, emergency exit stairs	X		
10.	Security camera system			
10.1.	Indoor and outdoor camera security system	X		
11.	Fire fighting and prevention system (referred to as “FFP”)			
11.1.	Fire fighting and prevention system of the podiums	X		
11.2.	FFP system for Apartment			
11.3.	Fire water pumps station			
11.4.	Fire water cistern tank			

nhatrang4rent.com

12.	Lightning arrester system			
13.	Garbage collection system			
13.1.	Garbage collection system of Apartment			
14.	Swimming pool		X	

nhatrang4rent.com

Phụ đính 5

TIẾN ĐỘ XÂY DỰNG DỰ KIẾN

Annex 5

PROJECTED CONSTRUCTION PROGRESS

Thời gian ***Timing***	**Nội dung công việc** *Description of construction work*
Tháng 1/2017 *January 2017*	Khởi công xây dựng. *Commencing the construction*
Tháng 5/2017 *May 2017*	Hoàn thành xây dựng xong 06 tầng đế. *Completion of 06 podium floors.*
Tháng 10/2018 *October 2018*	Hoàn thành xây dựng xong tầng mái. *Completion of loft*
Tháng 8/2018 *August 2018*	Bàn giao căn hộ. *Apartment handover*

nhatrang4rent.com

PHỤ LỤC 2.
TỔNG GIÁ BÁN CĂN HỘ - KINH PHÍ BẢO TRÌ VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

SCHEDULE 2

FULL PURCHASE PRICE, MAINTANANCE FEES AND PAYMENT METHODS

1. Tổng Giá Bán Căn Hộ được tính bằng đồng Việt Nam theo công thức nêu tại Điều 3.1 trong đó:

1. Full Purchase Price shall be determined in Vietnamese Dong in accordance with the formula provided in clause 3.1 in which:

1.1. Đơn Giá Căn Hộ là 70,830,792 Đồng/m2

1.1. Unit Price is VND 70,830,792 *per square meter;*

1.2. Tổng Giá Bán Căn Hộ trên Diện Tích Sử Dụng Dự Kiến là 4,044,438,230 đồng (Bằng chữ: Bốn tỷ không trăm bốn mươi bốn triệu bốn trăm ba mươi tám nghìn hai trăm ba mươi đồng) **(Tổng Giá Bán Căn Hộ Tạm Tính)** bao gồm:

1.2. The Full Purchase Price regarding the Projected Use Area is VND 4,044,438,230 *in words: Four billion fourty-four million four-hundred thirty-eight thousand two-hundred thirty vietnam dongs) ("Estimated Full Purchase Price") comprising of:*

(a) Giá Bán Thuần: 3.604.668.655 đồng (Bằng chữ:Ba tỷ sáu trăm linh bốn triệu sáu trăm sáu mươi tám nghìn sáu trăm năm mươi lăm đồng)

(a) Net Sale Price: VND 3.604.668.655 *(in words:Three billion six hundred four million six hundred sixty-eight thousand six hundred fifty-five vietnam dongs)*

(b) Thuế GTGT: 360.466.865 đồng (Bằng chữ: Ba trăm sáu mươi triệu bốn trăm sáu mươi sáu nghìn tám trăm sáu mươi lăm đồng)

(b) VAT: VND 360.466.865 *(in words: Three hundred sixty million four hundred sixty-six thousand eight hundred sixty five vietnam dongs)*

(c) Kinh Phí Bảo Trì: 79,302,710 đồng (Bằng chữ: Bảy mươi chín triệu ba trăm lẻ hai nghìn bảy trăm mười đồng)

(c) Maintenance Fees: VND 79,302,710 *(in words: Seventy-nine million three hundred two thousand seven-hundred ten vietnam dongs)*

2. Tiến độ thanh toán Tổng Giá Bán Căn Hộ được quy định tại như sau:

2. The schedule for payment of the Full Purchase Price shall be as follows:

nhatrang4rent.com

Đợt ***No.***	**Thời gian** ***Timing***	**Số Tiền** ***Amount***	**Ghi chú** ***Note***
1	15/03/2017	3,864,204,797	95% của Giá Bán Thuần và phần Thuế GTGT tương ứng. *95% of the Net Sale Price and the corresponding VAT.*
7	Nhận Giấy Chứng Nhận Của Bên Mua (dự kiến tháng 25/12/2018) (5%) Receipt of the Apartment Title Certificate (estimated at 25/12/2018)	180,233,433	Tổng Giá Bán Căn Hộ tính theo Diện Tích Sử Dụng Thực Tế trừ đi tất cả các khoản thanh toán trong các đợt thanh toán trước. *Full Purchase Price calculated based on Actual Use Area minus all amounts paid in earlier installments.*

3. Lưu ý về thanh toán

3. Notes regarding payment

3.1. Các đợt thanh toán sẽ đến hạn theo đúng lịch biểu trên cho dù Bên Bán có gửi Thông báo cho Bên Mua hay không.

3.1. All payment installments shall become due as per the above schedule regardless of the Seller notifies the Buyer about such installment.

3.2. Tùy theo thời điểm ký kết Hợp Đồng thì tất cả các khoản tiền thanh toán trước khi ký (nếu có) sẽ được khấu trừ vào các đợt thanh toán trên. Trường hợp số tiền thanh toán trước nhỏ hơn so với số tiền của đợt thanh toán được khấu trừ thì Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán số tiền còn thiếu này cho Bên Bán tại thời điểm khấu trừ.

3.2. Depending on time of execution of the Contract, all advance payment (if any) shall be deducted from the above installments. If the amount to be deducted is less than the amount to be paid at such installment then the Buyer must pay the shortfall at the time of deduction.

1.1. Số tiền điều chỉnh Tổng Giá Bán Căn Hộ phát sinh do chênh lệch về Diện Tích Sử Dụng Thực Tế so với Diện Tích Sử Dụng Dự Kiến theo quy định tại Điều 2.4 sẽ được Các Bên thanh toán như sau:

3.3. The adjustment amount to Full Purchase Price to be paid as a result of the difference between the Actual Use Area and the Projected Use Area as determined in accordance with Clause 2.3 shall be settled by the Parties as follows:

1.1.1. Nếu điều chỉnh tăng theo số đo đạc thực tế do Bên Bán đo sau khi hoàn thành xây dựng và số điều chỉnh tăng được thông báo cho Bên Mua trong Thông Báo Bàn Giao: Bên Mua phải thanh toán số tiền điều chỉnh cho Bên Bán trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày nhận được Thông Báo Bàn Giao và

nhatrang4rent.com

trƣớc Ngày Bàn Giao Thực Tế theo thông báo; và

3.3.1. If the adjustment is upwards according to the actual measuring by the Seller after completion of the construction and the adjustment is notified to the Buyer in the Notice of Handover: The Buyer shall pay the Seller the adjustment amount within 10 (ten) days after receipt of the Notice of Handover and before the Actual Handover Date as notified; and

1.1.2. Nếu điều chỉnh giảm: Bên Bán sẽ trừ số tiền điều chỉnh vào đợt thanh toán tiền đến hạn trƣớc Ngày Bàn Giao Thực Tế.

3.3.2. If the adjustment is downwards, the Seller shall deduct the adjustment amount from the installment amount due before the Actual Handover Date.

1.2. Để tránh hiểu lầm, nếu Diện Tích Sử Dụng Thực Tế do Các Bên đo đạc vào Ngày Bàn Giao Thực Tế khác với diện tích do Bên Bán đo đạc thực tế tại điểm 1.1.1 Phụ Lục này để xác định số tiền phải thanh toán của đợt cuối trƣớc Ngày Bàn Giao Căn Hộ, các điều chỉnh tăng hoặc giảm (nếu có) sẽ được Các Bên thanh toán trong vòng 15 ngày sau Ngày Bàn Giao Thực Tế.

3.4. For the avoidance of doubt, if the Actual Use Area measured by the Parties at the Actual Handover Date is different from the Actual Use Area measured by the Seller at item 3.3.1 of this Schedule to determine the payable amount of the final installment before handover date of the Apartment, any upwards adjustment or downward adjustment (if any) shall be paid by the Parties within 15 days after Actual Handover Date.

nhatrang4rent.com

PHỤ LỤC 3. BẢN NỘI QUY TÒA NHÀ

SCHEDULE 3

BUILDING RULES

Bản nội quy tòa nhà sẽ được Bên Bán cung cấp cho Bên Mua vào một thời điểm thích hợp sau khi ký kết Hợp Đồng này.

The Building rules shall be provided by the Seller to the Buyer at a reasonable time after signing this Contract.

nhatrang4rent.com

PHỤ LỤC 4. THÔNG BÁO THANH TOÁN TIỀN MUA CĂN HỘ

(V/v: Thanh toán tiền đợt ….. Căn Hộ thuộc Dự Án Panorama Nha Trang)

SCHEDULE 4

NOTICE ON PAYMENT FOR THE APARTMENT

(regarding the Installment No. for the Apartment in Panorama Nha Trang Project)

Kính gửi: - Ông/Bà: …….

Respectfully to: - *Mr./Mrs.: …….*

Địa chỉ: ……..

Address: …….....

Căn cứ vào Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số: ……, với mã căn hộ là: ……, được ký ngày..... , chúng tôi trân trọng đề nghị quý Ông/Bà thanh toán đợt …… tiền mua căn hộ theo quy định tại Điều 3 và Phụ Lục 2 của Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ, cụ thể nhoɿ sau:

Pursuant to the Contract of Sale and Purchase for Apartment No.: ……, with Apartment Code: ……, signed on …….., we respectfully request Mr./Mrs make the …… payment for Apartment pursuant to clause 3 and Schedule 2 of Contract for Sale and Purchase of Apartment as follows:

1. Số tiền thanh toán: ……

1. The amount payable: ……

Bằng chữ: ……

In words: ……

2. Thời hạn thanh toán: ……

2. Deadline for payment: ……

3. Địa điểm thanh toán: Phoɿờng Lộc Thọ, Nha Trang, Khánh Hòa hoặc chuyển khoản vào tài khoản doɿới đây:

3. Place of payment: Loc Tho ward, Nha Trang, Khanh Hoa or by remittance method into the following account:

nhatrang4rent.com

3.1. Chủ tài khoản: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƢ XÂY DỰNG VỊNH NHA TRANG

3.1. Account owner: NHA TRANG BAY INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

3.2. Số tài khoản: ……..

3.2. Account number: ……

3.3. Ngân hàng: …….

3.3. Bank: ……..

3.4. Nội dung: Thanh toán tiền mua Căn hộ [……..] Dự án Panorama Nha Trang đợt [……]

3.4. Content: Payment for purchase of Apartment No. [….....] Panorama Nha Trang Project for [……] time

Xin Quý Ông/Bà vui lòng thanh toán đủ số tiền nêu trên đúng thời hạn quy định. Trong vòng 03 ngày làm việc kể từ ngày đến hạn thanh toán là ngày …/…./…., nếu Quý Ông/Bà vẫn chƣa hoàn tất thủ tục nộp tiền vào tài khoản của Chủ đầu tƣ dự án Panorama Nha Trang, Quý Ông/Bà sẽ phải chịu phần phí phạt chậm thanh toán được tính từ ngày đến hạn thanh toán là ngày …./…/**.....** theo quy định của Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ.

Please pay in full amount mentioned above on time. Within 03 working days from the payment due date which is …/…./…., if Sir/Madam has not transferred money to Panorama Nha Trang project Investor's bank account, Sir/Madam shall be subject to penalty charges for late payment calculated from the payment due date being ..../.../... ..in accordance with the Contract for Sale and Purchase of Apartment.

Chúng tôi xin lƣu ý rằng Quý Ông/Bà có trách nhiệm thanh toán đủ số tiền nêu trên đúng thời hạn quy định. Nếu Quý Ông/Bà thanh toán sau thời hạn quy định, chúng tôi sẽ thực hiện theo đúng các nội dung đã quy định trong Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ.

We note that Sir/Madam is responsible for paying the full amount mentioned above on time. If Sir/Madam make the payment after the deadline specified, we will proceed in accordance with the contents provided in the Contract for Sale and Purchase of Apartment.

Trân trọng cảm ơn!

Sincerely,

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƢ XÂY DỰNG VỊNH NHA TRANG

NHA TRANG BAY INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

nhatrang4rent.com

PHỤ LỤC 5. THÔNG BÁO BÀN GIAO CĂN HỘ

SCHEDULE 5

NOTICE ON HANDOVER OF THE APARTMENT

Nha Trang, ngày ..... tháng .... năm .....

Nha Trang, date .....

Kính gửi: Ông/Bà ……

Respectfully to: *Mr./Mrs./Ms.* **……**

Địa chỉ: ……

Address: ……

Căn cứ:

Pursuant to:

- Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số ……, ngày …… tháng …… năm …… (sau đây gọi là "**Hợp Đồng Mua Bán**");

- *Contract for Sale and Purchase of Apartment No. ……, dated.....(hereinafter "**Sale Contract**");*

- Tiến độ hoàn thiện Dự án Panorama Nha Trang tại số 02 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Lộc Thọ, Nha Trang, Khánh Hòa.

- *Completion schedule of Panorama Nha Trang Project at No. 02 Nguyen Thi Minh Khai, Loc Tho ward, Nha Trang, Khanh Hoa.*

Chúng tôi vui mừng thông báo với Quý Ông/Bà rằng đến nay Căn Hộ đã đảm bảo các điều kiện theo quy định để tiến hành bàn giao theo quy định của Pháp luật. Chúng tôi xin trân trọng thông báo với Quý Ông/Bà:

We are pleased to notify Sir/Madam that to the date the Apartment matched prescribed conditions to conduct handover under Vietnamese Laws. We respectfully notify Sir/Madam:

Căn cứ Hợp Đồng Mua Bán, chúng tôi trân trọng kính mời Quý Ông/Bà đến nhận bàn giao căn hộ trong thời hạn kể từ ngày [●] đến ngày [●].

Pursuant to Sale Contract, we respectfully invite Sir/Madam to present for handover of the apartment within the period from [●] to [●].

Theo đo đạc của chúng tôi Diện Tích Sử Dụng Thực Tế của Căn Hộ là: [●]

Pursuant to our measurement Actual Use Area of the Apartment is: [●]

nhatrang4rent.com

Đề nghị Quý Ông/Bà đến đúng thời gian quy định. Nếu cần thiết, các nhân viên bán hàng của chúng tôi sẽ liên lạc với Quý Ông/Bà để hƣớng dẫn kỹ hơn về thủ tục bàn giao Căn Hộ. Nếu Quý Ông/Bà không đến thì Chúng tôi sẽ xử lý theo quy định tại Hợp Đồng Mua Bán.

Sir/Madam please be on time as prescribed. If necessary, our sale staffs shall contact with Sir/Madam to guide in more detail of the procedures for handover of the Apartment. If Sir/Madam does not present, We shall proceed as provided in the Sale Contract.

Mọi thông tin liên quan xin liên hệ: ……

For any relevant information, please contact: ……

Xin trân trọng cảm ơn và mong nhận được sự hợp tác của Quý Ông/Bà.

We express our sincere thank and look forward to receiving cooperation from Sir/Madam.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƢ XÂY DỰNG VỊNH NHA TRANG

NHA TRANG BAY INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

nhatrang4rent.com

PHỤ LỤC 6. BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN HỘ

SCHEDULE 6

MINUTES OF APARTMENT HANDOVER

Bên A: Bên Bán Căn Hộ (sau đây gọi tắt là Bên Bán):

Party A: Seller of the Apartment (hereinafter, the Seller):

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƢ XÂY DỰNG VỊNH NHA TRANG

NHA TRANG BAY INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

- Mã số doanh nghiệp: .....
- *Business code:* .....
- Địa chỉ :……
- *Address :……*
- Đại diện bởi : Ông .....Chức vụ:.....
- *Represented by :Mr.....* *Title:*.....

Bên B: Bên Mua Căn Hộ (sau đây gọi tắt là Bên Mua):

Party B: Buyer of the Apartment (hereinafter, the Buyer):

- Ông (bà):.....
- *Mr. (Ms.):*.....
- Số CMND (hộ chiếu) số:.....cấp ngày:..../..../....., tại.....
- *ID (passport) No.:.....dated:....., in.....*
- Hộ khẩu thƣờng trú:
- *Contact address:*.....
- *Permanent address:*.....
- Địa chỉ liên hệ:.....
- *Contact address*
-
- Điện thoại:.....Fax (nếu có):.....
- *Tel:.....Facsimile (if any):*.....

nhatrang4rent.com

1. Sau khi kiểm tra thực tế căn hộ, Bên Bán bàn giao, Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ với các nội dung chính sau đây:

1. After actual inspection of the Apartment, the Seller hands over, the Buyer is handed over of the Apartment with main contents as follow:

1.1. Đặc điểm về Căn Hộ:

1.1. Characteristic of the Apartment:

1.1.1. Căn hộ số: …….. Tầng: …… Tháp: …….

1.1.1. Apartment No.: …….. Floor: …… Tower: …….

1.1.2. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ theo Hợp Đồng mua bán: .....m^2

1.1.2. Use Area of Apartment under Sale Contract ..... m^2

1.1.3. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ theo đo đạc thực tế : …. m^2, chênh lệch: ..... m^2, tương đương……%

1.1.3. Use Area of Apartment under actual measurement: …. m^2*, difference:* .....m^2*, equivalent to ……%*

1.1.4. Căn hộ thuộc Tòa nhà: số 02 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Lộc Thọ, Nha Trang, Khánh Hòa.

1.1.4. Apartment belong to Building: No. 02 Nguyen Thi Minh Khai, Loc Tho ward, Nha Trang, Khanh Hoa.

2. Thời gian tiến hành bàn giao:

2. Time of conducting handover:

- Bắt đầu: ngày…tháng .....năm

  Starts: date .....

- Kết thúc:….ngày……tháng .....năm

  Ends: date .....

Tại:…….

nhatrang4rent.com

At:…….

3. Nội dung kiểm tra thực tế Căn Hộ

3. Contents of actual inspection of the Apartment

[*Ghi yêu cầu khắc phục khiếm khuyết (nếu có) kèm theo Danh mục các nội dung cần khắc phục*]

[To write request to fix defects (if any) and List of contents need to be fixed]

4. Hai bên thống nhất

4. The Parties agree that

4.1. Bên Mua đã kiểm tra thực tế chất lượng căn hộ và xác nhận rằng căn hộ được hoàn thành bảo đảm chất lượng theo yêu cầu của Hợp Đồng mua bán Căn Hộ trừ trường hợp được nêu tại điểm 3 nói trên (nếu có).

4.1. The Buyer has actually inspected the Apartment and confirms that the Apartment has been completed and matched with quality required under the Contract for Sale and Purchase of Apartment except cases specified in clause 3 above (if any).

4.2. Bên Bán đã bàn giao cho Bên Mua và Bên Mua đã nhận căn hộ, chìa khoá của Căn hộ cùng các thiết bị của căn hộ theo đúng danh mục vật liệu và hồ sơ thiết kế được duyệt. *4.2. The Seller handed over to the Buyer and the Buyer received the Apartment, key of the Apartment and facilities of the Apartment in accordance with the list of materials and approved design document.*

4.3. Kể từ ngày bàn giao này, Bên Mua có trách nhiệm quản lý, sử dụng căn hộ nêu trên và có trách nhiệm thanh toán các loại phí theo quy định của đơn vị cung cấp dịch vụ quản lý toà nhà phù hợp với Nội quy quản lý tòa nhà tính từ ngày ký Biên bản này.

4.3. From the date of the handover, the Buyer is responsible to manage, use the Apartment above and is responsible to pay charges pursuant to provisions of appropriate building management service supplier pursuant to the Building Rules from the signing date of this Minutes.

4.4. Bên Mua cam kết tôn trọng và tuân thủ Nội quy quản lý sử dụng Tòa nhà trong suốt quá trình sở hữu và sử dụng căn hộ.

4.4. The Buyer covenants to respect and comply with the Building Rules during the period of ownership and usage of the Apartment.

4.5. Các ý kiến khác: ……

nhatrang4rent.com

4.5. Other opinion: ……

5. Biên bản này có hiệu lực kể từ ngày ký và được lập thành 03 bản gốc có giá trị pháp lý nhọ nhau, Bên Bán giữ hai (02) bản, Bên Mua giữ (01) bản.

5. This minutes takes effect from the date of signing and is made in 03 original copies having equal value, the Seller shall keep two (02) copies, the Buyer shall keep one (01) copy.

ĐẠI DIỆN BÊN MUA	**ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**
REPRESENTATIVE OF THE BUYER	***REPRESENTATIVE OF THE SELLER***
(ký tên, ghi rõ họ tên, chức vụ)	(ký tên, ghi rõ họ tên, chức vụ)
(sign, write full name, title)	*(sign, write full name, title)*

nhatrang4rent.com

Copy protected with PDF-No-Copy.com