

HỢP ĐỒNG CHO THUÊ CĂN HỘ DÀI HẠN
APARTMENT LONG TERM LEASE AGREEMENT

GIỮA
BETWEEN

CÔNG TY TNHH BECAMEX TOKYU
BECAMEX TOKYU CO., LTD

VÀ/ *AND*

[TÊN KHÁCH HÀNG]
[CUSTOMER NAME]

SỐ HỢP ĐỒNG/ <i>CONTRACT NO.</i>	[*]
NGÀY/ <i>DATE</i>	[*]
DỰ ÁN/ <i>PROJECT</i>	Chung Cư F2 (MIDORI PARK The TEN)
KÝ HIỆU CĂN HỘ/ <i>APARTMENT NO.</i>	[*]

MỤC LỤC / TABLE OF CONTENT

TRANG/PAGE

ĐIỀU 1 <i>ARTICLE 1.</i>	ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI <i>DEFINITIONS AND INTERPRETATION</i>	3
ĐIỀU 2 <i>ARTICLE 2.</i>	ĐỐI TƯỢNG CỦA HỢP ĐỒNG <i>SUBJECT MATTER OF THE AGREEMENT</i>	10
ĐIỀU 3 <i>ARTICLE 3.</i>	TIỀN THUÊ, ĐIỀU KHOẢN THANH TOÁN VÀ THỜI HẠN THUÊ <i>RENT, PAYMENT TERM AND LEASE TERM</i>	10
ĐIỀU 4 <i>ARTICLE 4.</i>	THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHÍ, LỆ PHÍ LIÊN QUAN <i>RELATED TAXES, FEES AND CHARGES</i>	13
ĐIỀU 5 <i>ARTICLE 5.</i>	QUYỀN ĐƯỢC MUA <i>OPTION TO PURCHASE</i>	13
ĐIỀU 6 <i>ARTICLE 6.</i>	THỎA THUẬN VỀ PHẦN SỞ HỮU CHUNG VÀ PHẦN SỞ HỮU RIÊNG, VÀ CÁC DỊCH VỤ TRONG TÒA NHÀ CHUNG CƯ <i>AGREEMENT ON PRIVATE AND COMMON OWNERSHIP, AND SERVICES IN THE BUILDING</i>	15
ĐIỀU 7 <i>ARTICLE 7.</i>	QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN CHO THUÊ <i>RIGHTS AND OBLIGATIONS OF LESSOR</i>	16
ĐIỀU 8 <i>ARTICLE 8.</i>	QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN THUÊ <i>RIGHTS AND OBLIGATIONS OF THE LESSEE</i>	19
ĐIỀU 9 <i>ARTICLE 9.</i>	VI PHẠM CỦA BÊN CHO THUÊ <i>BREACH OF THE LESSOR</i>	21
ĐIỀU 10 <i>ARTICLE 10.</i>	VI PHẠM CỦA BÊN THUÊ <i>BREACH OF THE LESSEE</i>	22
ĐIỀU 11 <i>ARTICLE 11.</i>	BÀN GIAO <i>DELIVERY</i>	25
ĐIỀU 12 <i>ARTICLE 12.</i>	BẢO HÀNH <i>WARRANTY</i>	27
ĐIỀU 13 <i>ARTICLE 13.</i>	CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG <i>TERMINATION</i>	28
ĐIỀU 14 <i>ARTICLE 14.</i>	CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG <i>ASSIGNMENT OF THE AGREEMENT</i>	29

ĐIỀU 15 <i>ARTICLE 15.</i>	CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG <i>QUALITY OF THE CONSTRUCTION WORKS</i>	31
ĐIỀU 16 <i>ARTICLE 16.</i>	CÁC CAM ĐOAN <i>UNDERTAKINGS</i>	32
ĐIỀU 17 <i>ARTICLE 17.</i>	SỰ KIẾN BẤT KHẢ KHÁNG <i>FORCE MAJEURE</i>	33
ĐIỀU 18 <i>ARTICLE 18.</i>	MIỄN TRÁCH NHIỆM <i>WAIVER OF LIABILITY</i>	34
ĐIỀU 19 <i>ARTICLE 19.</i>	THÔNG BÁO VÀ THƯ TỪ GIAO DỊCH <i>NOTICES AND CORRESPONDENCE</i>	34
ĐIỀU 20 <i>ARTICLE 20.</i>	LUẬT ĐIỀU CHỈNH VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP <i>GOVERNING LAW AND DISPUTE SETTLEMENT</i>	35
ĐIỀU 21 <i>ARTICLE 21.</i>	QUY ĐỊNH KHÁC <i>MISCELLANEOUS</i>	36
PHỤ LỤC 1 <i>SCHEDULE 1</i>	THÔNG TIN VỀ CĂN HỘ TÒA NHÀ CHUNG CƯ VÀ ĐIỀU KHOẢN, ĐIỀU KIỆN KHÁC <i>INFORMATION OF APARTMENT BUILDING AND OTHER TERMS, CONDITIONS</i>	38
PHỤ ĐÍNH 1 <i>ANNEX 1.</i>	BIỂU PHÍ <i>FEE SCHEME</i>	45
PHỤ ĐÍNH 2 <i>ANNEX 2.</i>	TÀI KHOẢN BÊN CHO THUÊ <i>LESSOR'S BANK ACCOUNT</i>	47
PHỤ ĐÍNH 3 <i>ANNEX 3.</i>	VẬT TƯ HOÀN THIỆN CỦA CĂN HỘ TÒA NHÀ CHUNG CƯ <i>FINISHING MATERIALS OF APARTMENT BUILDING</i>	49
PHỤ ĐÍNH 4 <i>ANNEX 4.</i>	BẢN VẼ SƠ ĐỒ MẶT BẰNG CỦA CĂN HỘ, SƠ ĐỒ BẢN VẼ MẶT BẰNG TẦNG CỦA TÒA NHÀ CHUNG <i>FLOOR PLAN OF THE APARTMENT, FLOOR PLAN OF THE BUILDING</i>	54
PHỤ LỤC 2 <i>SCHEDULE 2</i>	BẢNG DẪN CHIẾU CHI TIẾT CỦA HỢP ĐỒNG <i>REFERENCE TO AGREEMENT TERMS</i>	55
PHỤ LỤC 3 <i>SCHEDULE 3</i>	GIÁ TRỊ HỢP ĐỒNG VÀ TIẾN ĐỘ THANH TOÁN <i>THE CONTRACT VALUE AND PAYMENT SCHEDULE</i>	57

HỢP ĐỒNG CHO THUÊ CĂN HỘ DÀI HẠN

APARTMENT LONG TERM LEASE AGREEMENT

- A. Căn cứ Bộ Luật Dân Sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;
Pursuant to the Civil Code dated November 24th 2015;
- B. Căn cứ Luật Nhà Ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;
Pursuant to Law on Residential Housing dated November 27th 2023;
- C. Căn cứ Luật Kinh Doanh Bất Động Sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;
Pursuant to the Law on Real Estate Business dated November 28th 2023;
- D. Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh Bất động sản;
Pursuant to Decree No. 96/2024/ND-CP dated July 24th 2024 of the Government providing detailed regulations and guidance of some articles of Law on Real Estate Business;
- E. Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
Pursuant to Decree No. 95/2024/ND-CP dated July 24th 2024 of the Government providing detailed regulations and guidance of some articles of Law on Housing.

Các Bên dưới đây gồm:

The Parties below include:

Bên A: BÊN CHO THUÊ CĂN HỘ (sau đây gọi là “**Bên Cho Thuê**”): theo chi tiết được mô tả cụ thể tại Mục 1 của Phụ Lục 2; và

PARTY A: THE APARTMENT LESSOR (hereinafter referred to as the “**Lessor**”): as identified with details as specified in Item 1 of Schedule 2; and

Bên B: BÊN THUÊ CĂN HỘ (sau đây gọi là “**Bên Thuê**”): theo chi tiết được mô tả cụ thể tại Mục 2 của Phụ Lục 2

PARTY B: THE APARTMENT LESSEE (hereinafter referred to as the “**Lessee**”): as identified with details as specified in Item 2 of Schedule 2.

Bên Thuê và Bên Cho Thuê, gọi riêng là “**Bên**”, gọi chung là “**Các Bên**”

The Lessee and the Lessor, each, a “Party”, together, the “Parties”

ĐIỀU 1. ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI

ARTICLE 1. DEFINITIONS AND INTERPRETATION

- 1.1. Trừ khi ngữ cảnh có yêu cầu khác đi, các từ ngữ và thuật ngữ dưới đây sẽ có nghĩa như sau:
Unless otherwise required by the context, the following terms and expressions shall have meanings as follows:

(a)	Pháp luật Việt Nam Laws of Vietnam	là bất kì luật, nghị định, thông tư, quyết định, công văn, nguyên tắc, quy định, quy chế, chỉ thị, yêu cầu, thông báo, hiệp định, thỏa thuận hoặc các tài liệu pháp lý hoặc bất kì một sự giải thích nào theo đó được ban hành bởi Cơ Quan Thẩm Quyền có hiệu lực thi hành. <i>means any law, ordinance, decree, circular, decision, official letter, principle, regulations, rule, directive, order, announcement, convention, agreement and legal document or any interpretation thereof issued by the competent Governmental Agency for enforcement.</i>
(b)	Sự Kiện Bất Khả Kháng Event Of Force Majeure	nghĩa là một sự kiện không thể lường trước được, mà việc xảy ra và hậu quả của sự kiện ấy Các Bên không thể ngăn chặn hoặc tránh được, bao gồm nhưng không giới hạn sự thay đổi về chính sách Pháp Luật Việt Nam, động đất, bão, lũ lụt, hỏa hoạn, giông, sóng thần và các thiên tai khác, tình trạng nổi dậy, chiến tranh (có tuyên bố hoặc không tuyên bố), tình trạng khẩn cấp quốc gia (có tuyên bố hoặc không tuyên bố), khởi nghĩa, cách mạng và các hành động quân sự tương tự, bất ổn Dân sự và đình công, trì trệ và các tranh chấp lao động khác hoặc các hành động, tẩy chay, phê chuẩn, cấm đoán, các hành động hoặc trì hoãn của bất kỳ các cơ quan, cán bộ nhà nước có thẩm quyền, cơ quan hành chính hoặc tư pháp nào. Ngoài ra, khó khăn tài chính không được xem là Sự Kiện Bất Khả Kháng. <i>means an event that is unforeseeable and of which the occurrence and consequences cannot be prevented or avoided by the Parties, including, but not limited to, the change of Laws of Vietnam, earthquake, typhoon, flood, fire, storm, tsunami and other natural disasters, riots, war (declared or undeclared), national emergency (declared or undeclared), insurrection, revolution and similar military actions, civil unrest and strikes, labour disputes or actions, boycott, sanctions, prohibition, acts or delays by any governmental, administrative or judicial authorities, failure or interruption of transportation and other utilities. For avoidance out doubt, cases relating to financial difficulties should not be regarded as the Force Majeure Event</i>
(c)	Cơ Quan Thẩm Quyền Governmental Agency	nghĩa là các cơ quan của Nhà nước Việt Nam liên quan đến giao dịch dự định trong Hợp Đồng này. <i>means any bodies of the State of Vietnam relevant to the transaction contemplated herein.</i>
(d)	Thuế Và Phí Tax And Fee	là các loại thuế, phí và lệ phí được quy định tại Điều 3.2 của Hợp Đồng này. Thuế và Phí có thể thay đổi tùy theo Pháp Luật Việt Nam mà không cần thông báo trước

means the taxes, fees and charges stated in Article 3.2 hereof. Tax and Fee shall be subject to change in accordance with Laws of Vietnam without prior notice.

- | | | |
|-----|--|--|
| (e) | Thuế GTGT
VAT | là thuế giá trị gia tăng.

<i>means the value added tax.</i> |
| (f) | VNĐ hoặc Đồng Việt Nam
VND or Vietnamese Dong | là đơn vị tiền tệ hợp pháp của Việt Nam.

<i>means the lawful currency of Vietnam.</i> |
| (g) | Hợp Đồng
Agreement (Contract) | nghĩa là Hợp Đồng Cho Thuê Căn Hộ Dài Hạn này và tất cả các Phụ Lục và Phụ Đính của Hợp Đồng này cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản của Hợp Đồng này do Các Bên lập và ký vào từng thời điểm.

<i>means this Apartment Long Term Lease Agreement and all the Schedules, and the Annexes hereto, as well as any written amendment and supplementation hereto which shall be made and signed by the Parties from time to time.</i> |
| (h) | Tiền Phạt/ <i>Penalty Amount</i> | nghĩa là số tiền áp tính cho Bên Thuê như là tiền phạt do việc Bên Thuê vi phạm Hợp Đồng dẫn đến Bên Cho Thuê phải chấm dứt Hợp Đồng, theo chi tiết được quy định tại Điều 4 Phụ lục 1.

<i>means the amount imposed on the Lessee as its penalty due to the Lessee's breach to the Agreement resulting in a unilateral termination of the Agreement by the Lessor, as identified with detailed in Article 4 of Schedule 1.</i> |
| (i) | Bồi Thường
<i>Compensation Amount</i> | nghĩa là số tiền bồi thường cho các thiệt hại phát sinh cho Bên Bán do việc Bên Mua vi phạm Hợp Đồng dẫn đến Bên Bán phải đơn phương chấm dứt Hợp Đồng, theo chi tiết được quy định tại Điều 4 Phụ lục 1.

<i>means the compensation amount for damages incurred to the Seller due to the Purchaser's breach to the Agreement resulting in an unilateral termination of the Agreement by the Seller, as identified with detailed in Article 4 of Schedule 1.</i> |
| (j) | Ngày Hoàn Thành
<i>Completion Date</i> | nghĩa là ngày Bên Cho Thuê nhận bàn giao Dự Án từ nhà thầu.

<i>means the date the Lessor takes over Project from the contractor.</i> |
| (k) | Ngày Bàn Giao Dự Kiến
<i>Expected Delivery Date</i> | nghĩa là ngày Căn Hộ dự kiến được bàn giao cho Bên Thuê như được quy định tại Điều 11.1 của Hợp Đồng.

<i>means the date on which the Apartment is expected to be delivered to the Lessee as stated in Clause 11.1 of the Agreement.</i> |

(l)	Ngày Bàn Giao <i>Delivery Date</i>	nghĩa là ngày được nêu trong thông báo của Bên Cho Thuê gửi cho Bên Thuê, mà vào ngày đó Căn Hộ được Bàn Giao cho Bên Thuê theo Hợp Đồng này. <i>means the date as specified in the Lessor's notice to the Lessee on which the Apartment will be delivered to the Lessee under this Agreement.</i>
(m)	Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu <i>Ownership Certificate</i>	là một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do Cơ Quan Thẩm Quyền cấp cho Bên Cho Thuê đối với Căn Hộ. <i>a certificate of land use right, housing ownership, and other properties attached to the land issued by Governmental Agency to the Lessor in respect of the Apartment.</i>
(n)	Bảo Hành <i>Warranty</i>	nghĩa là việc khắc phục, sửa chữa, hoặc thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 12 của Hợp Đồng khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành và/hoặc sử dụng không bình thường mà không phải do Sự Kiện Bất Khả Kháng, hoặc các cư dân của Căn Hộ, nhân viên của Công Ty Quản Lý, hoặc các bên thứ ba khác không phải là người bán của Bên Cho Thuê gây ra trong thời gian bảo hành. <i>means any rectification, repair, or replacement of any items as set forth in Article 12 of the Agreement when such items are broken, defected or in abnormal use and/or operation which all are not caused by the Event of Force Majeure, or by the residents of the Apartment, the staff of the Management Company, or other third parties who are not the Lessor's vendors during the warranty period.</i>
(o)	Dự án <i>Project</i>	nghĩa là dự án xây dựng và kinh doanh Tòa Nhà Chung Cư theo các tài liệu chấp thuận được đề cập trong Phụ Lục 1 của Hợp Đồng. <i>means the project for construction and sale of the Building in accordance with the approval documents as mentioned in Schedule 1 hereto.</i>
(p)	Căn Hộ <i>Apartment</i>	nghĩa là một Căn Hộ thuộc Dự Án, được mô tả cụ thể tại Mục 3 của Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này và được xác định tại Điều 2.1 của Hợp Đồng này. <i>means an Apartment unit of the Project specifically described in Item 3 of Schedule 2 hereto and as defined in Article 2.1 hereof.</i>
(q)	Tòa Nhà Chung Cư <i>Building</i>	nghĩa là tòa nhà chung cư trong Dự Án, mà trong đó có Căn Hộ như được mô tả tại Điều 2 của Phụ Lục 1. <i>means the condominium building within the Project where the Apartment is located described in Article 2 of Schedule 1.</i>

(r)	Tiền Thuê (Giá trị Hợp đồng) <i>Rent (Contract Value)</i>	nghĩa là tiền thuê Căn Hộ được nêu tại Điều 1.A của Phụ Lục 3 của Hợp Đồng này. <i>means the rent of the Apartment as stated Article 1.A of Schedule 3 hereto.</i>
(s)	Thời Hạn Thuê <i>Lease Term</i>	nghĩa là thời hạn của Hợp Đồng này như được định nghĩa trong Điều 3 của Hợp Đồng này. <i>means the term of the Agreement as defined in Article 3 hereunder.</i>
(t)	Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ <i>Usable Apartment Area</i>	nghĩa là diện tích sử dụng riêng được tính theo diện tích sàn hiệu dụng (được biết như là diện tích thông thủy) và được ghi vào Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu cấp cho Bên Cho Thuê, bao gồm ban công, lô-gia, và/hoặc sân thượng như trong sơ đồ mặt bằng đính kèm tại Phụ Đính 4 của Phụ Lục 1 của Hợp Đồng; không tính tường bao quanh Căn Hộ và/hoặc tường phân chia Căn Hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ. Trường hợp ban công có diện tích tường chung 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 được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ đã được phê duyệt. <i>means the area of private use calculated in accordance with net floor area (known as water-flowing area) and recorded in the Ownership Certificate issued to the Lessor, including balcony, loggia, and/or terrace attached in the floor plan attached to Annex 4 of Schedule 1 hereto ; not including the surrounding and/or partitioning walls, and the area of any column or technical box arranged inside the Apartment. The whole floor of the balcony attached to the Apartment shall be included, if the balcony has the shared wall area, the measurement shall be taken from the inside edge of the shared wall presented clearly in the approved floor plan of the Apartment.</i>
(u)	Diện Tích Sàn Căn Hộ <i>Apartment Floor Area</i>	là Diện Tích Sàn Căn Hộ được tính từ tim tường bao và tường ngăn Căn Hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột hoặc hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ. <i>is the Apartment Floor Area measured from the center of the surrounding and partition walls of the Apartment, including the area of any column or technical box arranged inside the Apartment.</i>
(v)	Phần Sử Dụng Riêng Của Bên Thuê <i>The Privately Used Section Of The Lesse</i>	là phần Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ, diện tích khác trong Tòa Nhà Chung Cư được công nhận là thuộc sử dụng riêng của Bên Thuê và các tiện ích kỹ thuật

được sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ này, hoặc các diện tích khác thuộc sở hữu riêng được Các Bên đồng ý tại Điều 6.1 của Hợp Đồng này.

are the Usable Apartment Area, other area in the Building which are recognized as being under private use of the Lessee and the technical facilities separately used attached with this Apartment or to other areas under private use as agreed on by the Parties in Article 6.1 of this Agreement.

- (w) **Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Cho Thuê**
The Privately Owned Section Of The Lessor
- là phần diện tích trong Tòa Nhà Chung Cư mà Bên Cho Thuê giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và không phân bổ vào Tiền Thuê như được định nghĩa tại Điều 6 của Phụ Lục 1.
- is the area in the Building kept for using or doing business by the Lessor and is not partitioned to the Rent as defined in Article 6 of Schedule 1.*
- (x) **Phần Sở Hữu Của Bên Cho Thuê**
The Owned Sections Of The Lessor
- là tổng diện tích của Phần Sử Dụng Riêng Của Bên Thuê và Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Cho Thuê.
- are total areas of the Privately Used Section Of The Lessee and Privately Owned Section Of The Lessor.*
- (y) **Nội Quy Quản Lý**
Internal Management Regulations
- nghĩa là nội quy quản lý áp dụng cho cư dân của Tòa Nhà Chung Cư về việc sử dụng Phần Sở Hữu Chung trong Tòa Nhà Chung Cư, Tòa Nhà Chung Cư bảo trì và quản lý các hoạt động của Tòa Nhà Chung Cư đã được lập và thông qua theo các quy định về quản lý và sử dụng Căn Hộ Tòa Nhà Chung Cư.
- means internal management regulations applicable to residents at the Building on usage of Commonly Owned Section in the Building, maintenance and management activities of the Building that are passed and made in accordance with regulations of management and usage of apartment building.*
- (z) **Phí Bảo Trì**
Maintenance Fee
- nghĩa là khoản phí được đóng góp bởi cư dân của Tòa Nhà Chung Cư dùng cho mục đích bảo dưỡng, kiểm tra, sửa chữa chính, tu bổ, thay thế, vận hành hoặc tái xây dựng các hạ tầng cơ sở và các khu vực công cộng của Tòa Nhà Chung Cư.
- means the fund contributed by residents of the Building for purposes of maintenance, inspect, major repair, overhaul, replacement, installation or re-construction of infrastructure facilities and otherwise for common interests in the Building.*
- (aa) **Phí Quản Lý**
Management Fee
- nghĩa là khoản phí phải trả hàng tháng bởi các chủ sở hữu và người sử dụng cho mục đích vận hành và quản lý các thiết bị, máy móc và các tiện ích của Tòa Nhà Chung Cư. Phí Quản Lý sẽ được tính dựa trên tổng chi phí cho các hoạt động này của Tòa Nhà Chung Cư và được chia cho chủ sở hữu Căn Hộ theo tỷ lệ Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ.

means monthly charges payable by the owners and the users for purposes of operation and management of equipment, machinery and facilities of the Building. The Management Fee shall be calculated on the basis of total expenses for such activities of the Building and allocated to the Apartment's owner in proportion to the Usable Apartment Area.

- (bb) Ban Quản Trị
Management Committee

là một ủy ban gồm các thành viên được bổ nhiệm bởi và từ các cư dân để đại diện các cư dân trong việc giám sát các hoạt động quản lý và vận hành của Tòa Nhà Chung Cư theo quy định tại Mục 2 của Nội quy Quản lý.

a committee with members appointed by and from residents to represent residents in supervising the management and the operation activities of the Building as set forth in Section 2 of Internal Management Regulations.

- (cc) Công Ty Quản Lý
Management Company

là một pháp nhân được ủy thác bởi Bên Cho Thuê và/hoặc Ban Quản trị của Tòa Nhà Chung Cư một khi việc quản lý và hoạt động của Tòa Nhà Chung Cư được thiết lập.

a management entity entrusted by the Lessor and/or the Management Committee of the Building once established for management and operation of the Building.

và các thuật ngữ và diễn giải khác theo định nghĩa trong Hợp Đồng này.

and other terms and expressions as defined in the Agreement.

- 1.2. Trừ khi ngữ cảnh hoặc các quy định của Hợp Đồng này có yêu cầu khác đi, thì:

Unless otherwise required by the context or provisions of this Agreement:

- (a) Đề mục hoặc tiêu đề trong Hợp Đồng chỉ để tiện tham khảo và không được xem xét để diễn giải hoặc giải thích về mặt nội dung cho Hợp Đồng;

Titles or headings in the Agreement are for convenience only and are not considered for interpretation or explanation of the substance of the Agreement;

- (b) Mọi tham chiếu đến các Điều, Phụ Lục, và Phụ Đính là các tham chiếu đến các Điều, Phụ Lục và Phụ Đính của Hợp Đồng này;

All references to Articles, Schedules, and Annexes are references to Articles, Schedules, and Annexes hereto;

- (c) Các từ số ít cũng bao gồm số nhiều và ngược lại; và

Singular terms also include plurals, and vice versa; and

- (d) Việc dẫn chiếu đến một người hoặc một bên thứ ba sẽ được hiểu là dẫn chiếu đến cá nhân hoặc pháp nhân được thành lập dưới bất kỳ hình thức nào cũng như những bên thế vị hoặc bên kế nhiệm của họ.

Reference to a person or a third party shall be construed as reference to an individual or a legal entity established in any form, as well as its succeeding heirs or successors.

ĐIỀU 2. ĐỐI TƯỢNG CỦA HỢP ĐỒNG

ARTICLE 2. SUBJECT MATTER OF THE AGREEMENT

Bên Cho Thuê theo đây đồng ý cho thuê và Bên Thuê đồng ý thuê Căn Hộ, với các chi tiết và mô tả theo các điều kiện và điều khoản của Hợp Đồng này:

The Lessor hereby agrees to lease and the Lessee agrees to take lease of the Apartment, with the following details and descriptions under terms and conditions of this Agreement.

2.1 Chi tiết của Căn Hộ được mô tả trong Mục 3 của Phụ Lục 2.

The details of the Apartment are described in Item 3 of Schedule 2.

2.2 Đất xây dựng Tòa Nhà Chung Cư có Căn Hộ nêu tại Khoản 1 Điều này như được mô tả tại Điều 1 của Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này

The land used for constructing the Building having the Apartment indicated in Clause 1 of this Article as described in Article 1 of Schedule 1 hereto.

ĐIỀU 3. TIỀN THUÊ VÀ ĐIỀU KHOẢN THANH TOÁN

ARTICLE 3. RENT AND PAYMENT TERM

3.1. Tiền Thuê Căn Hộ sẽ là khoản tiền như quy định tại Điều 1.A của Phụ Lục 3, mà sẽ được giữ cố định trong suốt thời hạn của Hợp Đồng, ngoại trừ trường hợp có thoả thuận khác bằng văn bản giữa Các Bên.

The Rent shall be the amount as set forth in Article 1.A of Schedule 3, which remains unchanged during term of this Agreement, otherwise as agreed in writing by the Parties.

3.2. Tiền Thuê quy định tại Điều 3.1 của Hợp Đồng này không bao gồm các khoản sau, Bên Thuê chịu trách nhiệm thanh toán các khoản này bằng chi phí của Bên Thuê:

The Rent as stated in Article 3.1 of this Agreement is not inclusive of the following amounts, the Lessee, at its own cost, is liable to pay such amounts:

(a) Phí Bảo Trì quy định tại Điều 1.B của Phụ Lục 3;

Maintenance Fee as regulated in Article 1.B of Schedule 3;

(b) Phí Quản Lý quy định tại Điều 1.C của Phụ Lục 3;

Management Fee as regulated in Article 1.C of Schedule 3;

(c) Các chi phí tiện ích tiêu thụ, sinh hoạt tại Căn Hộ, bao gồm nhưng không giới hạn: chi phí điện, nước, internet, điện thoại, khí đốt, và các dịch vụ khác; và

Costs and/or charges of any utility and/or services supplied to the Apartment, including but not limited to charges of electricity, water, internet, telephone and gas supply; and

(d) Thuế áp tính đối với quyền sở hữu nhà ở và người sử dụng đất theo Pháp Luật Việt Nam.

Taxes imposed on an owner of a property and land user under the Laws of Vietnam.

3.3. Thời hạn thanh toán:

Payment term:

- (a) Bên Thuê sẽ thanh toán Tiền Thuê theo tiến độ thanh toán được quy định theo Điều 2 của Phụ Lục 3 đính kèm Hợp Đồng này.

The Lessee shall pay the Rent in accordance with the payment schedule stated in Article 2 of Schedule 3 attached hereto.

- (b) Thời hạn thanh toán Phí Bảo Trì: Bên Thuê có trách nhiệm thanh toán toàn bộ cho Bên Cho Thuê trước Ngày Bàn Giao. Các Bên nhất trí rằng Bên Cho Thuê sẽ có trách nhiệm gửi khoản tiền này vào tài khoản tiết kiệm của Bên Cho Thuê mở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trong thời hạn bảy (07) ngày kể từ ngày thanh toán.

Trong thời hạn bảy (07) ngày kể từ ngày Ban Quản Trị được thành lập, Bên Cho Thuê phải bàn giao quỹ này (bao gồm cả lãi suất) cho Ban Quản Trị của Tòa Nhà Chung Cư.

Payment term of the Maintenance Fee: The Lessee is liable to make the payment in whole to the Lessor prior to the Delivery Date. The Parties agree that the Lessor shall be obliged to send this amount to its saving account at a credit institution operating in Vietnam within seven (07) days from the date of this payment.

Within seven (07) days from the establishment of the Management Committee, the Lessor must hand over this fund (including the interest amount) to the Management Committee of the Building.

- (c) Thời hạn thanh toán Phí Quản Lý năm đầu tiên: Bên Thuê phải thanh toán cho Bên Cho Thuê trước thời điểm Ngày Bàn Giao.

Payment term of the first year of the Management Fee: The Lessee is subject to the payment to the Lessor prior to the time of Delivery Date.

- (d) Các Bên thống nhất rằng kể từ Ngày Bàn Giao và trong suốt thời hạn thuê và sử dụng Căn Hộ, Bên Thuê phải thanh toán tất cả các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, tuân thủ lịch trình thanh toán Phí Quản Lý và lịch trình thanh toán các khoản phí dịch vụ phát sinh từ việc sử dụng điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp, v.v cho những nhà cung cấp dịch vụ này.

The Parties agree that from the Delivery Date and throughout and duration of lease and use of the Apartment, the Lessee shall pay all financial obligations in accordance with prevailing regulations, comply with the payment schedule of the Management Fee and payment schedule for service fees incurred from usage of power, water, telephone, cable television, etc., to the suppliers of such services.

- 3.4. Tất cả các khoản thanh toán theo Hợp Đồng được thực hiện bằng Đồng Việt Nam (VND) vào tài khoản của Bên Cho Thuê (tại Phụ Đính 2 của Phụ Lục 1) hay tài khoản khác do Bên Cho Thuê chỉ định theo từng thời điểm.

All payment under this Agreement shall be made in Vietnamese Dong (VND) through the nominated bank account (defined in Annex 2 of Schedule 1) or any another bank account as decided by the Lessor from time to time.

- 3.5. Trường hợp thanh toán theo hình thức chuyển khoản, Bên Cho Thuê được xem như đã nhận được khi số tiền đã vào tài khoản ngân hàng như chỉ định và ghi có như một khoản tín dụng vào tài khoản của Bên Cho Thuê. Bên Thuê sẽ chịu trách nhiệm tất cả các khoản phí ngân hàng và chi phí tương tự đối với khoản thanh toán. Bên Thuê bảo đảm rằng Bên Cho Thuê sẽ luôn được nhận đúng và đầy đủ bất kỳ khoản tiền phải trả đến hạn theo Hợp Đồng này.

In case of wire payment(s), it is deemed to be received by the Lessor when the amount is in the bank account as nominated and to be recorded as a credit in the Lessor's account. The Lessee shall bear all bank charges and the like in respect of the payment. The Lessee shall make sure that Lessor shall always receive the correct and full amount of any payable amount due under this Agreement.

- 3.6. Các Bên theo đây đồng ý và xác nhận rằng Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế vào Ngày Bàn Giao cho Bên Thuê được phép dao động trong giới hạn $[\pm 2\%]$ mà sẽ không có khiếu nại nào từ Các Bên. Trường hợp phần Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ vượt quá $[\pm 2\%]$ thì tùy trường hợp tương ứng, Bên không được lợi chỉ có thể yêu cầu Bên kia trả khoản tiền chênh lệch tương đương phần diện tích chênh lệch như sau:

The Parties hereby agree that the actual the Usable Apartment Area at the Delivery Date may fluctuate within the range of $[\pm 2\%]$ without further claims from the Parties. In case of the Usable Apartment Area exceeding $[\pm 2\%]$, then as the case may be, the Party not enjoying the benefit may only request the other Party to pay any amount arising out of the difference amount equivalent to the portion of the difference area as follows:

- (i) Số tiền chênh lệch = Đơn Giá Từng m^2 x diện tích chênh lệch đến $[\pm 2\%]$.

Difference amount = Unit Price Per Square Meter x area in difference by $[\pm 2\%]$.

Đơn Giá Từng m^2 chỉ được sử dụng nhằm mục đích tính toán, và không thể diễn giải như yếu tố hình thành Tiền Thuê.

The Unit Price Per Square Meter is used for the purpose of calculation only, and by no means interpreted as a constituent forming the Rent.

- (ii) Trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ tăng, Bên Thuê sẽ thanh toán số tiền chênh lệch cho Bên Cho Thuê vào khoản thanh toán tiếp theo (được nêu tại Điều 2 của Phụ Lục 3); hoặc

In case of increase in the Usable Apartment Area, the Lessee shall pay the difference amount to the Lessor in the following payment (as specified in Article 2 of Schedule 3); or

- (iii) Trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ giảm, Bên Cho Thuê sẽ căn trừ số tiền chênh lệch cho Bên Thuê vào khoản thanh toán cuối cùng (được nêu tại Điều 2 của Phụ Lục 3).

In case of decrease in the the Usable Apartment Area, the Lessor shall set off the difference amount to the Lessee against the last payment (as specified in Article 2 of Schedule 3).

3.7. Thời hạn thuê:

Lease term:

- (a) Thời hạn thuê sẽ được tính từ Ngày Bàn Giao (như xác định trong Điều 11 của Hợp Đồng này) và kết thúc vào ngày hết hạn Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đầu Tư ([50] năm kể từ ngày cấp của Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đầu Tư tại điều 1 phụ lục 1) của Bên Cho Thuê, bao gồm cả hai ngày này.

The duration of the lease shall commence from the Delivery Date (as defined in Article 11 herein) and end on the date of expiry of Lessor's Investment Registration Certificate ([50] years from the issue date of Investment Registration Certificate as in article 1 schedule 1), both dates are inclusive.

- (b) Thời Hạn Thuê và Hợp Đồng sẽ được tự động gia hạn phù hợp với bất kỳ sự gia hạn thời hạn của Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đầu Tư của Bên Cho Thuê, nhưng không vượt quá tổng thời hạn hoạt động dự án được quy định tại Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đầu Tư của Bên Cho Thuê (bao gồm bất kỳ gia hạn).

The Lease Term and the Agreement shall be automatically extended to match any extension of the term of Lessor's Investment Registration Certificate, but shall not exceed the total term project operation specified in the Lessor's Investment Registration Certificate (including any extension).

- (c) Thời Hạn Thuê được sử dụng sau đây sẽ bao gồm bất kỳ thời hạn được gia hạn căn cứ theo Điều 3.7.(b).

The Lease Term as used hereinafter shall include any extended term pursuant to Article 3.7.(b).

- (d) Hợp Đồng chỉ được chấm dứt trước ngày kết thúc Thời Hạn Thuê căn cứ theo Điều 17 của Hợp Đồng này.

The Agreement may only be terminated prior to the end of the Lease Term pursuant to Article 17 of this Agreement.

ĐIỀU 4. THUẾ VÀ PHÍ LIÊN QUAN

ARTICLE 4. RELATED TAX, AND FEE

- 4.1. Bên Cho Thuê có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Cho Thuê cho Cơ Quan Thẩm Quyền theo quy định của Pháp Luật Việt Nam.

The Lessor is subject to any financial duties within the Lessor's responsibility paid to the Governmental Agency in accordance with applicable Laws of Vietnam.

- 4.2. Nếu Bên Cho Thuê được yêu cầu thanh toán hoặc đã thanh toán thay cho Bên Thuê bất kỳ Thuế Và Phí nào mà Bên Thuê có nghĩa vụ phải trả theo Pháp Luật Việt Nam thì Bên Thuê sẽ hoàn trả các khoản tiền đó cho Bên Cho Thuê ngay khi Bên Cho Thuê gửi văn bản yêu cầu hoàn trả các khoản tiền đó.

If the Lessor is required to pay or has paid, on behalf of the Lessee, any Tax and Fee which the Lessee is obliged to pay in accordance with Laws of Vietnam, the Lessee shall reimburse the Lessor for such payments as soon as the Lessor issues a written demand for reimbursement of such payments.

ĐIỀU 5. QUYỀN ĐƯỢC MUA

ARTICLE 5. OPTION TO PURCHASE

- 5.1. Nếu Pháp Luật Việt Nam cho phép Bên Thuê mua và nhận quyền sở hữu Căn Hộ vào bất kỳ thời điểm nào trong suốt Thời Hạn Thuê, Bên Thuê sẽ được độc quyền mua Căn Hộ từ Bên Cho Thuê và phải thực hiện quyền này mà không được trì hoãn vô lý.

If Laws of Vietnam permits the Lessee to purchase and receive the ownership to the Apartment at any time during the Lease Term, the Lessee shall have the exclusive right to purchase the Apartment from the Lessor and shall exercise such right without unreasonable delay.

- 5.2. Căn cứ theo Điều 5.1 và khi có Thông Báo (như xác định tại Điều 19 của Hợp Đồng này) từ một trong hai Bên, Các Bên sẽ ký kết một Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ ("**Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ**") không trễ hơn ba mươi (30) ngày kể từ ngày Thông Báo.

*Pursuant to Clause 5.1 and upon the Notice (as defined in Article 19 herein) from either Party, the Parties shall enter into a Sales and Purchase Agreement for the Apartment ("**Apartment Sales and Purchase Agreement**") no later than thirty (30) days from the date of the Notice.*

- 5.3. Các điều kiện và điều khoản của Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ phải tuân thủ các nguyên tắc sau đây:

The terms and conditions of the Apartment Sales and Purchase Agreement shall conform to the following principles:

- (i) Giá bán Căn Hộ phải tương đương với Tiền Thuê cho cả Thời Hạn Thuê như qui định trong Điều 3 của Hợp Đồng này (“**Giá Bán Căn Hộ**”).

*The sale price for the Apartment shall be equal to the Rent for the whole Lease Term as set forth in Article 3 of the Agreement (“**Apartment Sale Price**”).*

- (ii) Bất kỳ Tiền Thuê mà Bên Thuê đã thanh toán theo Hợp Đồng sẽ được áp dụng vào việc thanh toán cho Giá Bán Căn Hộ.

Any Rent paid by the Lessee under the Agreement shall be applied toward settlement of the Apartment Sale Price.

- (iii) Bên Thuê phải thanh toán bất kỳ các khoản thuế hoặc lệ phí áp dụng cho hoặc có liên quan đến Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ và việc chuyển quyền sở hữu Căn Hộ có thể được yêu cầu bởi Bên Thuê theo Pháp Luật Việt Nam.

The Lessee shall pay any taxes or fees applicable to or in connection with the Apartment Sales and Purchase Agreement and the transfer of ownership of the Apartment that may be required of the Lessee under Laws of Vietnam.

- (iv) Các điều khoản của Điều 1, 4, 6, 8, 11, 12, 17, 19, 20, 21 và các Khoản 14.1, và 14.2 của Hợp Đồng này về căn bản phải được đưa vào Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ.

The terms of Articles 1, 4, 6, 8, 11, 12, 17, 19, 20, 21 and Clauses 14.1 and 14.2 of the Agreement shall be substantially incorporated in the Apartment Sales and Purchase Agreement.

- 5.4. Tất cả văn bản liên quan đến sở hữu và tất cả quyền sở hữu Căn Hộ sẽ vẫn duy trì tên của Bên Cho Thuê cho đến khi Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ được hai Bên ký kết và tất cả những khoản thanh toán đến hạn theo Hợp Đồng này đã được Bên Thuê thanh toán đủ. Tại thời điểm đó, Bên Cho Thuê sẽ tiến hành các nghĩa vụ của Bên Cho Thuê theo Pháp Luật Việt Nam để xin cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu đứng tên Bên Thuê.

All documents related to the ownership, and all ownership rights to the Apartment shall remain in the name of the Lessor until such time as the two Parties have executed an Apartment Sales and Purchase Agreement and all payments due from the Lessee thereunder have been fully paid. At such time, the Lessor shall carry out its obligations pursuant to Laws of Vietnam in applying for the issuance of the Ownership Certificate in the name of Lessee.

- 5.5. Dù có các điều khoản trên, nếu Pháp Luật Việt Nam cho phép và Các Bên có thỏa thuận chung, Các Bên có thể thực hiện việc chuyển quyền sở hữu Căn Hộ từ Bên Cho Thuê cho Bên Thuê thông qua phương thức hợp pháp khác, với điều kiện các điều kiện và điều khoản chính được quy định tại Điều 5.3 của Hợp Đồng này về cơ bản phải tuân thủ.

Notwithstanding the above clauses, if the Laws of Vietnam so allow and by mutual agreement between the Parties, the Parties may affect the transfer of ownership of the Apartment from the Lessor to the Lessee through another legal means, provided that the main terms and conditions stipulated in Article 5.3 herein shall be substantially complied with.

- 5.6. “Bên Thuê” cũng có nghĩa là Bên Nhận Chuyển Nhượng của Bên Thuê căn cứ tại Điều 14 của Hợp Đồng này đối với mục đích của Điều này.

For the purposes of this Article, “Lessee” shall also mean the Lessee’s Transferee pursuant to Article 14 herein.

**ĐIỀU 6. CAM KẾT VỀ PHẦN SỞ HỮU RIÊNG VÀ PHẦN SỞ HỮU CHUNG,
VÀ CÁC DỊCH VỤ TRONG TÒA NHÀ CHUNG CƯ**

**ARTICLE 6. COVENANTS ON PRIVATE AND COMMON OWNERSHIP,
AND SERVICES IN THE BUILDING**

6.1 Sau khi cho thuê Căn Hộ theo quy định của Hợp Đồng này, Bên Thuê sẽ chỉ có quyền sử dụng đối với Căn Hộ trong phạm vi Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ như xác định trong Mục 3 của Phụ Lục 2.

Upon the lease of the Apartment as stipulated herein, the Lessee shall have the use rights to the Apartment within the Usable Apartment Area as specified in Item 3 of Schedule 2 only.

6.2 Các chủ sở hữu khác của Tòa Nhà Chung Cư, tùy theo quyết định của các chủ sở hữu, được thực hiện quyền sở hữu của các chủ sở hữu đối với Phần Sở Hữu Riêng của của các chủ sở hữu mà không cần phải có sự đồng ý từ Bên Thuê.

Other owners in the Building shall be entitled, at their sole discretions, to exercise their ownership rights to their Privately Owned Sections without necessity of obtaining any consent from the Lessee.

6.3 Bên Cho Thuê sẽ duy trì quyền sở hữu của Bên Cho Thuê đối với các khu vực nêu tại Điều 6 của Phụ Lục 1, trừ khi Bên Cho Thuê chuyển nhượng các khu vực này. Bên Cho Thuê có thể thực hiện quyền sở hữu của mình đối với các khu vực này theo bất kỳ cách nào được Pháp Luật Việt Nam cho phép mà không có bất kỳ trở ngại hoặc chướng ngại nào từ Bên Thuê.

The Lessor shall remain its ownership over areas listed Article 6 of Schedule 1, unless transferred by it. The Lessor may exercise its ownership rights to those in whatever manners permitted by Laws of Vietnam without any impediment or obstructions from the Lessee.

6.4 Mức Phí Quản Lý được quy định trong Nội Quy Quản Lý đính kèm theo Hợp Đồng này. Phí cho bất kỳ dịch vụ thêm nào trong Tòa Nhà Chung Cư (nếu có) sẽ được thông báo công khai cho Bên Thuê khi Bàn Giao.

The rate of Management Fee is set out in the Internal Management Regulations attached hereto. Fees for any added services within the Building (if any) shall be publicly informed to the Lessee on the Delivery.

6.5 Vì Căn Hộ là một phần của Tòa Nhà Chung Cư, việc sử dụng của Bên Thuê (hoặc bất cứ người nào được Bên Thuê cho phép) đối với Căn Hộ sẽ liên quan và kết nối chặt chẽ với sự an toàn và vận hành chung của Tòa Nhà Chung Cư. Do đó, Bên Thuê cam kết tuân thủ tất cả các qui định tại Nội Quy Quản Lý, các yêu cầu và hướng dẫn sử dụng tài sản bởi Công Ty Quản Lý theo từng thời điểm.

Since the Apartment is part of the Building, the Lessee's use (or by any person under his/her permission) of the Apartment shall closely relate and connect to the common operation and safety of the Building. Therefore, the Lessee undertakes to comply with any provisions of the Internal Management Regulations, requirements and guidelines on property use by the Management Company from time to time.

6.6 Quyền sử dụng đất đối với Tòa Nhà Chung Cư sẽ thuộc về tất cả các chủ sở hữu trong Tòa Nhà Chung Cư. Trường hợp Tòa Nhà Chung Cư bị di dời theo quyết định hoặc lệnh của Cơ Quan Thảm Quyền; và/hoặc bị thiệt hại và/hoặc bị phá hủy bởi thiên tai hoặc bởi một lý do nào đó, khoản bồi thường nhận được từ Cơ Quan Thảm Quyền hay khoản tiền bảo hiểm nhận được từ bên bảo hiểm tương ứng sẽ được phân chia cho các chủ sở hữu đủ điều kiện theo tỉ lệ giữa Diện Tích Sàn Căn Hộ và tổng diện tích sàn của Tòa Nhà Chung Cư.

The land use rights to the Building land shall belong to all owners in the Building. In case the Building is relocated by a decision or order of a Governmental Agency; and/or damaged and/or demolished by an act of God or by any other reason, compensation received from the Governmental Agency or insurance amounts received from the respective insurer shall be distributed to the owners eligible by then on pro rata of the Apartment Floor Area and the total floor area of the Building.

- 6.7 Bên Thuê có quyền sử dụng, nhưng không có quyền định đoạt đối với bất kỳ phần diện tích chung nào và các tiện ích chung nào được lắp đặt và/hoặc được trang bị trong Tòa Nhà Chung Cư (như được xác định tại Điều 5 của Phụ Lục 1) phù hợp theo Nội Quy Quản Lý và Pháp Luật Việt Nam.

The Lessee shall have the right to use, but not the right to dispose, any common areas and facilities installed and/or equipped within the Building (as specified in Article 5 of Schedule 1) in accordance with the Internal Management Regulations and Laws of Vietnam.

ĐIỀU 7. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN CHO THUÊ

ARTICLE 7. RIGHTS AND OBLIGATIONS OF LESSOR

7.1 Quyền của Bên Cho Thuê

Rights of the Lessor

- (a) Yêu cầu Bên Thuê trả tiền thuê theo đúng thỏa thuận của Hợp Đồng và trả các khoản phạt chậm thanh toán được quy định theo Hợp Đồng này trong trường hợp Bên Thuê không thanh toán theo tiến độ;

To demand the Lessee to make rent payments as agreed herein and charge a late payment penalty as set forth herein in case the Lessee fails to pay as scheduled;

- (b) Yêu cầu Bên Thuê nhận Bàn Giao Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng;

To demand the Lessee to take Delivery of the Apartment as agreed herein;

- (c) Từ chối bàn giao Căn Hộ cho đến khi Bên Thuê đã hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

To refuse to deliver the Apartment until such time the Lessee has fulfilled all payment obligation as agreed in this Agreement;

- (d) Thay thế thiết bị hoặc vật liệu tòa nhà của Tòa Nhà Chung Cư có chất lượng tương đương mà không cần phải thông báo cho Bên Thuê;

To replace equipments or building materials of the Building with equivalent quality without any announcement to the Lessee;

- (e) Ngừng hoặc yêu cầu các nhà cung cấp liên quan ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác trong trường hợp nếu Bên Thuê vi phạm Nội Quy Quản Lý;

To suspend or ask the relevant suppliers to suspend the supply of electricity, water and other facility services in the case where the Lessee breaches the Internal Management Regulations;

- (f) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo các trường hợp quy định trong Hợp Đồng này;

To unilaterally terminate the Agreement in cases as set forth herein;

- (g) Yêu cầu Bên Thuê nộp phạt và/hoặc bồi thường thiệt hại phát sinh từ vi phạm Hợp Đồng của Bên Thuê được quy định trong Hợp Đồng này hoặc căn cứ theo quyết định của Cơ Quan Thẩm Quyền, tùy từng trường hợp;

To demand the Lessee to pay penalty and/or damages arising from the Lessee's breach of the Agreement as set in the Agreement or pursuant to a decision of Governmental Agency, as the case may be;

- (h) Các quyền khác của Bên Cho Thuê theo thỏa thuận chung của Các Bên:

- Yêu cầu Bên Thuê thanh toán đầy đủ bất kỳ khoản tiền nào khác phải trả theo quy định của Hợp Đồng này;
- Khi chấm dứt Hợp Đồng này, nếu có, Bên Cho Thuê có toàn quyền định đoạt và bán Căn Hộ cho bất kỳ bên thứ ba nào, ngoại trừ trường hợp Sự Kiện Bất Khả Kháng xảy ra sau Ngày Bàn Giao;
- Có đầy đủ quyền sở hữu, quản lý và giao dịch và các quyền khác theo Pháp Luật Việt Nam có liên quan đến Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Cho Thuê theo quy định của Pháp Luật Việt Nam.

Other rights of the Lessor as mutually agreed by the Parties:

- *To request the Lessee to pay in full any other amounts payable in accordance with this Agreement;*
- *Upon termination of this Agreement, if any, the Lessor has the sole discretion to dispose of and sell the Apartment to any third party, except for the case whereby an Event of Force Majeure occurs after the Delivery Date;*
- *To have the full right to own, manage and transact and to have other rights under the Laws of Vietnam in relation to, the Privately Owned Section of the Lessor in accordance with the Laws of Vietnam.*

- (i) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban Quản Trị trong thời gian chưa thành lập Ban Quản Trị; ban hành Nội Quy Quản Lý; lựa chọn và ký hợp đồng dịch vụ với công ty quản lý tài sản đối với Tòa Nhà Chung Cư kể từ Ngày Hoàn Thành cho đến khi Ban Quản Trị được thành lập;

To perform the rights and duties of the Management Committee during the time when the Management Committee has not yet been established; issue the Internal Management Regulations; select and execute service contracts with property management company in respect of the Building from the Completion Date to the establishment of the Management Committee;

7.2 Nghĩa vụ của Bên Cho Thuê

Obligations of the Lessor

- (a) Cung cấp cho Bên Thuê các thông tin về quy hoạch chi tiết, thiết kế của Tòa Nhà Chung Cư, Căn Hộ đã được phê duyệt; cung cấp cho Bên Thuê một (1) bản vẽ sơ đồ mặt bằng Căn Hộ, một (1) bản vẽ sơ đồ mặt bằng tầng nhà có Căn Hộ, và một (1) bản vẽ sơ đồ mặt bằng Tòa Nhà Chung Cư đã được phê duyệt;

To provide the Lessee with information regarding the detailed master plan, design of the Building, the Apartment as approved; to provide the Lessee with one (1) floor plan drawing of the Apartment, one (1) floor plan drawing of the floor on which the Apartment is located; and one (1) floor plan drawing of the Building as approved;

- (b) Thu xếp cung cấp các tiện ích như điện, nước, điện thoại sẵn sàng để kết nối và sử dụng tại Tòa Nhà Chung Cư. Những tiện ích này được cung cấp bởi các nhà cung

cấp hiện tại của Bên Cho Thuê. Các chi phí kết nối và sử dụng dịch vụ do Bên Thuê chịu.

To arrange the supply of such facilities as electricity, water, telephone available for connection and use at the Building. These facilities are supplied by current suppliers of the Lessor. The Lessee shall bear the cost for connecting and using the service;

- (c) Bảo quản Căn Hộ cho đến khi được bàn giao cho Bên Thuê và cung cấp Bảo Hành đối với Căn Hộ theo quy định của Hợp Đồng này;

To keep the Apartment until such time it is handed over to the Lessee and to provide Warranty to the Apartment as set forth herein;

- (d) Bàn giao Căn Hộ cho Bên Thuê được quy định trong Hợp Đồng này, cùng với bản vẽ thiết kế và kỹ thuật của Căn Hộ và của tầng Tòa Nhà Chung Cư mà có Căn Hộ;

To hand over the Apartment to the Lessee as set forth herein together with design and technical drawings of the Apartment and of the floor of the Building where the Apartment is located;

- (e) Thanh toán tiền sử dụng đất, thuế đất và các khoản phí khác đối với Tòa Nhà Chung Cư mà Bên Cho Thuê phải chịu cho đến Ngày Bàn Giao;

To pay land use fees, land taxes and other fees in respect of the Building imposed on the Lessor as of the Delivery Date;

- (f) Hoàn thành tất cả các thủ tục theo quy định của Pháp Luật Việt Nam để trao quyền sở hữu Căn Hộ cho Bên Thuê khi Bên Thuê thực hiện quyền chọn mua căn cứ theo Điều 5 trong Hợp Đồng này; và

To complete all formalities in accordance with Laws of Vietnam to confer ownership rights over the Apartment on Lessee upon Lessee's exercise of the option to purchase pursuant to Article 5 herein;

- (g) Đảm bảo rằng Bên Thuê được sử dụng ổn định đối với Căn Hộ và được sử dụng hoặc tiếp cận bình thường Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà Chung Cư có sẵn sau khi Bàn Giao;

To ensure that the Lessee is entitled to quiet enjoyment in respect of the Apartment and normal use or access to the Commonly Owned Section in the Building available in the Building after the Delivery;

- (h) Tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu để bầu Ban Quản Trị là bên sẽ chịu trách nhiệm quản lý và vận hành các công việc của Tòa Nhà Chung Cư;

To hold the first General Resident Meeting to elect a Management Committee who is responsible for management and operation works of the Building;

- (i) Thực hiện các trách nhiệm đối với quản lý và điều hành các công việc của Tòa Nhà Chung Cư cho đến khi Ban Quản Trị được thành lập.

To carry out duties in respect of management and operation works of the Building until the establishment of the Management Committee.

- (j) Đóng Quỹ Bảo Trì đối với bất kỳ Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Cho Thuê và chuyển toàn bộ Quỹ Bảo Trì vào một tài khoản được mở tại một ngân hàng thương mại và bàn giao cho Ban Quản Trị theo Điều 3.3 (b) và Pháp Luật Việt Nam áp dụng.

To pay to the Maintenance Fund for any Privately Owned Section Of the Lessor and transfer all the Maintenance Fund to an account opened at a commercial bank and hand-over to the Management Committee in accordance with Article 3.3(b) and the applicable Laws of Vietnam.

ĐIỀU 8. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN THUÊ

ARTICLE 8. RIGHTS AND OBLIGATIONS OF THE LESSEE

8.1 Quyền của Bên Thuê

Rights of the the Lessee

- (a) Nhận Bàn Giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Cho Thuê, với chất lượng như đã thỏa thuận trong Hợp Đồng;

To take Delivery of the Apartment in accordance with the Lessor's notice, with the construction quality as agreed in this Agreement;

- (b) Sử dụng Căn Hộ theo quy định của Hợp Đồng này và Pháp Luật Việt Nam trong suốt Thời Hạn Thuê;

To use the Apartment in accordance with this Agreement and the Laws of Vietnam during the Lease Term;

- (c) Chuyển đổi Hợp Đồng này thành Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ nếu Pháp Luật Việt Nam cho phép theo quy định của Hợp Đồng này; và

To convert this Agreement into the Sale and Purchase Apartment if being allowable by the Laws of Vietnam in accordance with this Agreement; and

- (d) Tham gia hội nghị của cư dân của Tòa Nhà Chung Cư, đưa ra ý kiến và bỏ phiếu về các vấn đề liên quan.

To join in the meeting of Building' residents, give opinion and vote on relevant issues.

- (e) Được quyền tiếp cận hoặc sử dụng Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà Chung Cư của các nhà cung cấp khi nhận Bàn Giao;

To be entitled to access to or use of the Commonly Owned Section in the Building provided by suppliers upon the Delivery;

- (f) Yêu cầu Bên Cho Thuê hoàn thiện Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà Chung Cư theo Hợp Đồng này;

To request the Lessor for completion of Commonly Owned Section in the Building as per this Agreement;

8.2 Nghĩa vụ của Bên Thuê

Obligations of the Lessee

- (a) Thanh toán đầy đủ Tiền Thuê, Quỹ Bảo Trì của Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà Chung Cư, và bất kỳ Thuế và Phí theo Hợp Đồng này bất kể thông báo thanh toán từ Bên Cho Thuê;

To make full payment of the Rent, Maintenance Fund of the Commonly Owned Section in the Building, and any Tax and Fee as set forth hereunder regardless of payment notice from the Lessor;

- (b) Nhận Bàn Giao Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

To take the Delivery of the Apartment as agreed herein;

- (c) Kể từ Ngày Bàn Giao, Bên Thuê sẽ hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý của Dự Án và Bảo

Hành đối với Căn Hộ của Bên Cho Thuê) và mua sắm và duy trì các chính sách bảo hiểm đối với rủi ro và thiệt hại liên quan đến Căn Hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự theo quy định của Pháp Luật Việt Nam;

As from the Delivery Date, the Lessee shall be fully liable for the Apartment (except for extents of liability regarding the legality of the Project, and Warranty over the Apartment by the Lessor) and for procuring and maintaining insurance policies covered for risks and damages in relation to the Apartment and insurance for civil liabilities in accordance with Laws of Vietnam;

- (d) Kể từ Ngày Bàn Giao, bất kể Bên Thuê đã dọn vào Căn Hộ hoặc chưa thì Căn Hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo Nội Quy Quản Lý và Bên Thuê có trách nhiệm tuân thủ và yêu cầu bất kỳ người cư trú nào trong Căn Hộ phải tuân thủ các quy định của Nội Quy Quản Lý;

From the Delivery Date, irrespective of whether the Lessee has moved in the Apartment or not, the Apartment shall be managed and maintained in accordance with the Internal Management Regulations and the Lessee is responsible to comply and cause any residents in the Apartment to comply with the provisions therein;

- (e) Thanh toán Phí Quản Lý và các chi phí khác theo thỏa thuận tại Điều 3.2 của Hợp Đồng này, bất kể Bên Thuê có sử dụng Căn Hộ hay không;

To pay the Management Fee and other fees as agreed in Article 3.2 hereof, irrespective of whether the Lessee uses the Apartment or not;

- (f) Sử dụng Căn Hộ theo mục đích được chỉ định tại Phụ Lục 2, và không được sử dụng cho các mục đích khác mà có thể ảnh hưởng bất lợi đến: (i) môi trường của Tòa Nhà Chung Cư và Phần Sở Hữu Riêng của các cư dân khác trong Tòa Nhà Chung Cư bao gồm nhưng không giới hạn tiếng ồn, mùi, và các loại ô nhiễm khác; và (ii) mỹ quan của Tòa Nhà Chung Cư; (iii) sự sử dụng và vận hành bình thường của bất kỳ Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà Chung Cư; và không được chiếm dụng bất cứ Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà Chung Cư để sử dụng riêng;

To use the Apartment for purposes as designated in Schedule 2, and not for any other purposes that may affect adversely (i) the environment of the Building and Privately Owned Section of other residents in the Building including without limitation to noise, odor, and other kinds of pollution; and (ii) the aesthetics of the Building; (iii) normal use and operation of any of Commonly Owned Section in the Building; and not to occupy any of Commonly Owned Section of the Building for private use;

- (g) Bảo trì Căn Hộ trong tình trạng tốt và sửa chữa kể từ khi Bàn Giao nhằm để Căn Hộ là một phần thích hợp của Tòa Nhà Chung Cư;

To keep the Apartment in good maintenance and repair as from the Delivery so as to make it suitably part of the Building;

- (h) Mua bảo hiểm thích hợp cho Căn Hộ (ít nhất là bảo hiểm trách nhiệm công cộng và bảo hiểm cháy nổ);

To procure proper insurance covered for the Apartment (at least public liability, fire and explosion insurance);

- (i) Thanh toán cho Bên Cho Thuê Tiền Phạt và Bồi Thường cho tổn thất và thiệt hại thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường căn cứ theo quy định của Hợp Đồng này, hoặc căn cứ theo quyết định của Cơ Quan Thẩm Quyền, tùy từng trường hợp;

To pay to the Lessor the Penalty and Compensation Amount for losses and damages which are subject to penalty or compensation pursuant to the provisions of this Agreement, or pursuant to a decision of the Governmental Agency, as the case may be;

- (j) Tuân thủ và thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ quy định trong Hợp Đồng và quy định và yêu cầu khác của Cơ Quan Thẩm Quyền và/ hoặc Công Ty Quản Lý đối với việc sử dụng Căn Hộ tùy theo từng thời điểm.

To comply and fully fulfill other obligations as set forth in this Agreement, and any regulation and requirement as set forth Governmental Agency and/or the Management Company in respect of use of the Apartment, the Lessee's residence in Vietnam from time to time.

- (k) Bên Thuê và/hoặc bất kỳ Bên Nhận Chuyển Nhượng của Bên Thuê phải tự chịu trách nhiệm pháp lý cho việc sử dụng Căn Hộ và cho việc có được bất kỳ giấy phép cần thiết theo quy định của Pháp Luật Việt Nam liên quan đến việc sử dụng đó;

The Lessee and/or any Lessee's Transferee shall be solely responsible for the legality of its use of the Apartment and for obtaining any necessary permit or license as may be required under Laws of Vietnam in respect thereof;

- (l) Không được điều chỉnh hay xây dựng, coi nới Căn Hộ mà không có sự đồng ý từ Bên Cho Thuê và/hoặc Công Ty Quản Lý;

Not to make any alterations or additional works to the Apartment without a written consent from the Lessor and/or the Management Company;

- (m) Tạo điều kiện thuận lợi cho Công Ty Quản Lý trong các công việc quản lý Tòa Nhà Chung Cư;

To facilitate the Management Company in respect of management works of the Building;

ĐIỀU 9. VI PHẠM CỦA BÊN CHO THUÊ

ARTICLE 9. BREACH OF THE LESSOR

- 9.1 Nếu Bên Thuê đã thực hiện các nghĩa vụ của Bên Thuê theo Hợp Đồng này và đủ điều kiện để được Bàn Giao nhưng Căn Hộ chưa được bàn giao cho Bên Thuê trong vòng một trăm tám mươi (180) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến (ngoại trừ Sự Kiện Bất Khả Kháng) theo thỏa thuận bằng văn bản giữa Các Bên, Bên Thuê có quyền lựa chọn:

Where the Lessee has fully performed his/her obligations hereunder and qualified for the Delivery but the Apartment has not been delivered to the Lessee within one hundred eighty (180) days as from the Expected Delivery Date (except for Events of Force Majeure) in accordance with a written agreement between the Parties, the Lessee may either:

- (a) Tiếp tục thực hiện Hợp Đồng và đồng ý thời gian được gia hạn thêm để Bên Cho Thuê hoàn thành việc Bàn Giao Căn Hộ. Trường hợp đó, Bên Cho Thuê sẽ trả lãi trên số Tiền Thuê được thanh toán thực tế bởi Bên Thuê đối với khoảng thời gian tính từ ngày thứ một trăm tám mươi một (181) sau Ngày Bàn Giao Dự Kiến cho đến ngày thực tế Bàn Giao Căn Hộ theo mức lãi suất quy định tại Điều 4 của Phụ Lục 1, trừ khi việc chậm trễ xảy ra do Bên Thuê có bất kỳ vi phạm nào đối với Hợp Đồng này (bao gồm nhưng không giới hạn việc Bên Thuê không hoàn thành các nghĩa vụ thanh toán của Bên Thuê và Bên Thuê trì hoãn tiếp nhận bàn giao Căn Hộ theo Hợp Đồng này), hoặc bất kỳ hành động cố ý hoặc lỗi hoặc sơ suất của Bên Thuê hoặc xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng. Bất kỳ khoản lãi phạt nào mà Bên Cho Thuê phải trả cho Bên Thuê do chậm bàn giao sẽ không vượt

quá bốn phần trăm (4%) của Tiền Thuê. Điều trên đây sẽ là nghĩa vụ duy nhất của Bên Cho Thuê nếu không bàn giao Căn Hộ vào Ngày Bàn Giao Dự Kiến hoặc trong vòng [một trăm tám mươi (180)] ngày sau Ngày Bàn Giao Dự Kiến, thay thế cho tất cả các quyền và nghĩa vụ được trao theo Pháp Luật Việt Nam. Bên Thuê đồng ý sẽ không có quyền chấm dứt Hợp Đồng này và nhận thêm bất kỳ khoản thanh toán nào khác ngoài khoản thanh toán quy định trong Điều 9.1(a) này do Bên Cho Thuê không bàn giao Căn Hộ trong vòng [một trăm tám mươi (180)] ngày sau Ngày Bàn Giao Dự Kiến; hoặc

To continue with the Agreement and accept an additional period for the completion of Delivery of the Apartment by the Lessor. In that case, the Lessor shall pay interests on the amount of Rent actually paid by the Lessee for the period from the one hundred and eighty first (181st) day after the Expected Delivery Date until the date of actual Delivery of the Apartment at the interest rate set forth in Article 4 of Schedule 1 unless the delay is caused by any breach of this Agreement by Lessee (including, without limitation, failure by Lessee to fulfill his payment obligations and delay in taking delivery of the Apartment by Lessee under this Agreement), or any wilful act or default or gross negligence of Lessee or the occurrence of the Event of Force Majeure. Any penalty interest payable by Lessor to Lessee for late hand over shall not exceed four percent (4%) of the Rent. The foregoing shall be Lessor's sole obligation for failure to hand over the Apartment on the Expected Delivery Date or within [one hundred and eighty (180)] days after the Expected Delivery Date in substitution for all rights and obligations conferred under the Laws of Vietnam. The Lessee agrees that he/she will not be entitled to terminate this Agreement and to receive any further payments, other than the payment provided in this Article 9.1(a), for Lessor's failure to hand over the Apartment within [one hundred and eighty (180)] days after the Expected Delivery Date; or

- (b) Chấm dứt Hợp Đồng và Bên Cho Thuê phải hoàn trả lại cho Bên Thuê số tiền mà Bên Thuê đã thanh toán đối với Tiền Thuê và trả lãi tính trên số tiền đã thanh toán cho giai đoạn từ ngày thứ một trăm tám mươi một (181) sau Ngày Bàn Giao Dự Kiến cho đến ngày chấm dứt Hợp Đồng theo mức lãi suất quy định tại Điều 4 của Phụ Lục 1. Bất kỳ khoản lãi phạt nào mà Bên Cho Thuê phải trả cho Bên Thuê do chậm bàn giao sẽ không vượt quá bốn phần trăm (4%) của Tiền Thuê. Điều trên đây sẽ là nghĩa vụ duy nhất của Bên Cho Thuê theo Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điều 9.1(b) này thay thế cho tất cả các quyền và nghĩa vụ được trao theo Pháp Luật Việt Nam.

Terminate the Agreement and the Lessor shall refund amounts paid by the Lessee for the Rent and pay interests on the paid amount for the period from the one hundred and eighty first (181st) day after the Expected Delivery Date until the date of termination of the Agreement at the interest rate set forth in Article 4 of Schedule 1. Any penalty interest payable by Lessor to Lessee for late hand over shall not exceed four percent (4%) of the Rent. The foregoing shall be Lessor's sole obligation of the Agreement is terminated under this Article 9.1(b) in substitution for all rights and obligations conferred under the Laws of Vietnam.

ĐIỀU 10. VI PHẠM CỦA BÊN THUÊ

ARTICLE 10. BREACH OF THE LESSEE

- 10.1 Không ảnh hưởng đến các quyền và nghĩa vụ được trao cho Bên Cho Thuê theo Hợp Đồng này và Pháp Luật Việt Nam áp dụng, Bên Thuê phải bồi thường và giữ cho Bên Cho Thuê và các bên liên quan được bồi thường đối với bất kỳ và tất cả tổn thất, thiệt hại, kiện tụng, thủ tục tố tụng, khiếu nại, yêu sách, trách nhiệm và chi phí và phí tổn (bao gồm chi phí tranh tụng) mà Bên Cho Thuê có thể gánh chịu hoặc chi trả hoặc được phán quyết bất lợi cho Bên Cho Thuê và các bên liên quan đối với bất kỳ vấn đề hoặc sự kiện nào cho dù phát sinh từ, trong quá trình, do hoặc liên quan đến:

Without prejudice to the rights and obligations conferred upon the Lessor under this Agreement and applicable Laws of Vietnam, the Lessee shall indemnify and at all times keep the Lessor and relevant parties indemnified against any and all losses, damages, actions, proceedings, claims, demands, liabilities

and costs and expenses (including litigation expenses) which may be suffered or incurred by the Lessor or asserted against the Lessor and relevant parties in respect of any matter or event whatsoever arising out of, in the course of, by reason of or in respect of:

- (a) bất kỳ vi phạm nào của Bên Thuê đối với Hợp Đồng này;
any breach of this Agreement by the Lessee;
- (b) bất kỳ vi phạm nghĩa vụ (bao gồm các nghĩa vụ theo luật định) hoặc Pháp Luật Việt Nam bởi Bên Thuê; hoặc
any breach of duties (including statutory duties) or Laws of Vietnam by the Lessee; or
- (c) bất kỳ hành động hoặc hành vi cố ý, hoặc bất kỳ hành động hoặc thiếu sót sơ suất hoặc bất kỳ hành động sai trái hoặc thiếu sót nào khác mà Bên Thuê gây ra.

any wilful act or conduct, or any negligent act or omission, or any other wrongful act or omission committed by the Lessee.

- 10.2 Không ảnh hưởng đến các quyền và nghĩa vụ được trao cho Bên Cho Thuê theo Hợp Đồng này và Pháp Luật Việt Nam, nếu Bên Thuê không thanh toán hoặc không thanh toán đầy đủ bất kỳ khoản tiền nào trong Tiền Thuê hoặc bất kỳ khoản tiền nào khác phải trả cho Bên Cho Thuê theo Hợp Đồng này vào ngày đến hạn, Bên Thuê phải trả tiền lãi đối với khoản tiền quá hạn với lãi suất quy định tại Điều 4 của Phụ Lục 1, được tính trên tổng số tiền trả chậm từ ngày đến hạn cho đến ngày thanh toán thực tế. Bên Cho Thuê có quyền khấu trừ bất kỳ khoản tiền nào trong Tiền Thuê Căn Hộ hoặc bất kỳ khoản tiền nào khác phải trả cho Bên Cho Thuê mà bị quá hạn theo Hợp Đồng này và khoản tiền lãi tương ứng vào bất kỳ đợt thanh toán tiếp theo nào của Bên Thuê bất kể mục đích của việc thanh toán tiếp theo này. Nếu Bên Thuê không thanh toán trong vòng [30] ngày kể từ khi nhận được thông báo cảnh cáo, Bên Cho Thuê có thể chấm dứt Hợp Đồng này và Điều 10.3 sẽ được áp dụng.

Without prejudice to the rights and obligations conferred on the Lessor under this Agreement and the Laws of Vietnam, if the Lessee fails to pay or fully pay any amount of the Rent or any other amounts payable to the Lessor under this Agreement on its due date, the Lessee shall pay an interest on the overdue amount at the rate as stipulated under Article 4 of Schedule 1, to be calculated on the total delayed amount from the due date to the date of actual payment. Lessor has right to deduct any amount of the Apartment Rent or any other amounts payable to Lessor which is over due date under this Agreement and the corresponding interest amount from any subsequent payment of Lessee regardless purpose of such subsequent payment. If the Lessee fails to make payment within [30] days from receipt of the notice of warning, the Lessor may terminate this Agreement and Article 10.3 shall be applied.

- 10.3 Không ảnh hưởng đến các quyền và nghĩa vụ khác được trao cho Bên Cho Thuê theo Hợp Đồng này và Pháp Luật Việt Nam, Bên Cho Thuê sẽ gửi cho Bên Thuê thông báo cảnh cáo bằng văn bản nếu Bên Thuê vi phạm bất kỳ nghĩa vụ thanh toán nào của Bên Thuê theo Hợp Đồng này hoặc vi phạm nghiêm trọng những cam kết khác trong Hợp Đồng này, bao gồm nghĩa vụ hợp tác với Bên Cho Thuê để có được Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu như được nêu tại Điều 5 và nghĩa vụ tiếp nhận bàn giao Căn Hộ được nêu tại Điều 11. Nếu Bên Thuê không khắc phục những vi phạm nghiêm trọng này trong vòng [30] ngày kể từ ngày nhận được thông báo cảnh cáo, Bên Cho Thuê sẽ có quyền chấm dứt Hợp Đồng này và bán hoặc cho thuê Căn Hộ mà Bên Cho Thuê không chịu bất kỳ trách nhiệm nào.

Without prejudice to the other rights and obligations conferred on the Lessor under this Agreement and the Laws of Vietnam, the Lessor shall give the Lessee written notice of warning if the Lessee is in breach of any of his payment obligations under this Agreement or otherwise commits any material breach of this

Agreement including the obligation to cooperate with the Lessor to obtain the Ownership Certificate as stated in Article 5 and obligation to take delivery of the Apartment as stated in Article 11. If the Lessee fails to correct this material breach within [30] days from receipt of the notice of warning, the Lessor shall be entitled to terminate this Agreement and to sell or lease the Apartment without any liability on the part of the Lessor.

Bên Thuê đồng ý rằng khi chấm dứt như vậy:

The Lessee agrees that upon such termination:

- 10.3.1 Trong trường hợp Căn Hộ đã được bàn giao, hoàn trả lại Căn Hộ như nguyên trạng tại thời điểm Bàn Giao;

In case of the Apartment is delivered, return the Apartment as it was at the time of Delivery;

- 10.3.2 Bên Thuê phải trả cho Bên Cho Thuê khoản chênh lệch giữa Tiền Thuê và giá tiền thuê của căn hộ mà Bên Cho Thuê cho bên thuê khác thuê trong trường hợp Tiền Thuê lớn hơn tiền thuê của Căn Hộ mà Bên Cho Thuê cho bên thuê khác thuê;

The Lessee shall pay the Lessor the difference between the Rent and the price of the rent of the apartment leased by the Lessor to another lessee in the event that the Rent is greater than the rent of the Apartment leased by the Lessor to another lessee;

- 10.3.3 Bên Thuê phải trả cho Bên Cho Thuê khoản tiền bồi thường cho tất cả thiệt hại và tổn thất khác mà Bên Cho Thuê có thể phải gánh chịu hoặc chi trả liên quan đến việc vi phạm Hợp Đồng này của Bên Thuê;

The Lessee shall pay the Lessor compensation amounts for all other damages and losses which may be suffered or incurred by the Lessor in relation to the Lessee's breach of this Agreement;

- 10.3.4 Bên Thuê phải trả cho Bên Cho Thuê khoản tiền phạt vi phạm theo Điều 4 của Phụ Lục 1 (đã bao gồm thuế GTGT) và tiền lãi đối với số tiền chậm trả với mức lãi suất theo Điều 4 của Phụ Lục 1, được tính trên tổng số tiền trả chậm kể từ ngày đến hạn cho đến ngày chấm dứt Hợp Đồng này.

The Lessee shall pay the Lessor a penalty as stipulated under Article 4 of Schedule 1 (inclusive of VAT) and an interest on the overdue amount at the rate as stipulated under Article 4 of Schedule 1 to be calculated on the total delayed amount from its due date until the date this Agreement is terminated.

- 10.3.5 Bên Cho Thuê có thể ký kết hợp đồng mua bán khác hoặc bất kỳ hợp đồng nào khác, hoặc bán hoặc chuyển nhượng Căn Hộ theo cách khác như thể Hợp Đồng này chưa từng được ký kết, và nếu cần, có thể yêu cầu Bên Thuê dọn ra và lấy lại Căn Hộ, và Bên Cho Thuê sẽ không chịu trách nhiệm hoặc trách nhiệm pháp lý về bất kỳ tổn thất hoặc thiệt hại nào đối với đồ đạc, nội thất, thiết bị và tài sản khác của Bên Thuê thuộc bất kỳ loại nào và phát sinh như thế nào từ việc Bên Cho Thuê vào và lấy lại Căn Hộ như đã nêu trên.

The Lessor may enter into another sale and purchase agreement or any other contract, or to otherwise sell or dispose the Apartment as if this Agreement had not been entered into, and where necessary, may evict the Lessee from, and repossess, the Apartment, and the Lessor shall not be liable or responsible for any loss of or damage to the Lessee's fixtures, furnishings, equipment and other properties whatsoever and howsoever caused arising from the Lessor's re-entry and repossession as aforesaid.

ĐIỀU 11. BÀN GIAO

ARTICLE 11. DELIVERY

- 11.1. Ngày Bàn Giao Căn Hộ sẽ là ngày quy định tại Điều 3 của Phụ Lục 2 và được ghi rõ trong thông báo bàn giao (“**Thông Báo Bàn Giao**”) (“**Ngày Bàn Giao Dự Kiến**”). Trong trường hợp Căn Hộ không được Bàn Giao vào Ngày Bàn Giao Dự Kiến, Các Bên xác nhận và đồng ý rằng Ngày Bàn Giao có thể sớm hơn Ngày Bàn Giao Dự Kiến hoặc trong vòng [một trăm tám mươi (180)] ngày sau Ngày Bàn Giao Dự Kiến hoặc theo văn bản thỏa thuận giữa Các Bên. Các Bên cũng xác nhận và đồng ý rằng Bên Cho Thuê sẽ không phải chịu bất kỳ khoản tiền phạt nào nếu Ngày Bàn Giao sớm hơn Ngày Bàn Giao Dự Kiến hoặc trong vòng [một trăm tám mươi (180)] ngày sau Ngày Bàn Giao Dự Kiến. Các Bên sẽ ký kết biên bản bàn giao vào Ngày Bàn Giao.

*The Delivery Date of the Apartment shall be the date as stipulated in Article 3 of Schedule 2 and to be specified in a delivery notice (“**Delivery Notice**”) (“**Expected Delivery Date**”). In case the Apartment is not delivered on the Expected Delivery Date, the Parties acknowledge and agree that the Delivery Date may be a date which is earlier than the Expected Delivery Date or within [one hundred and eighty (180)] days after the Expected Delivery Date or in accordance with a written agreement between the Parties. The Parties further acknowledge and agree that no penalty will be incurred by the Lessor if the Delivery Date is earlier than the Expected Delivery Date or within [one hundred and eighty (180)] days after the Expected Delivery Date. The Parties shall enter into the minutes of delivery on the Delivery Date.*

- 11.2. Ít nhất mười lăm (15) ngày trước Ngày Bàn Giao Căn Hộ, Bên Cho Thuê sẽ thông báo cho Bên Thuê về Ngày Bàn Giao để Bên Thuê thu xếp nhận Bàn Giao Căn Hộ. Thông Báo Bàn Giao sẽ được gửi cho Bên Thuê khi Bên Thuê đã hoàn thành các nghĩa vụ sau:

At least fifteen (15) days before the Delivery Date of the Apartment, the Lessor shall notify the Lessee about the Delivery Date for the latter to arrange taking Delivery of the Apartment. The Delivery Notice shall be made to the Lessee upon its fulfillment of the following obligationss:

- (a) Bất kì khoản Tiền Thuê chưa thanh toán theo yêu cầu trong tiến độ thanh toán như đính kèm;

Any unpaid amount of the Rent as required in the payment schedule as attached;

- (b) Khoản đóng góp vào Quỹ Bảo Trì;

Contribution to the Maintenance Fund;

- (c) Một (01) năm Phí Quản Lý; và

Management Fee for one (01) year; and

- (d) Tất cả các khoản khác đến hạn và phải trả bởi Bên Thuê cho Bên Cho Thuê theo Hợp Đồng này tính đến Ngày Bàn Giao.

All other sums due and payable by the Lessee to the Lessor hereunder as of the Delivery Date.

Các nghĩa vụ của Bên Thuê theo Hợp Đồng này sẽ không bị sửa đổi hoặc thay đổi do lỗi trong tính toán bất kỳ tổng số tiền đến hạn của Bên Cho Thuê.

The obligations of the Lessee under this Agreement shall not be altered or varied by the Lessor’s error in the calculation of any sum due.

- 11.3. Trong vòng mười lăm (15) ngày kể từ ngày Thông Báo Bàn Giao, Bên Thuê phải thanh toán các khoản qui định trong Điều 11.2 trên đây. Tùy thuộc vào việc Bên Thuê thực hiện các nghĩa vụ đó, Bên Cho Thuê sẽ thu xếp Bàn Giao cho Bên Thuê vào Ngày Bàn Giao.

Within fifteen (15) days from the date of Delivery Notice, the Lessee shall pay the amounts set out in Article 11.2 above. Subject to the Lessee's performance thereof, the Lessor shall arrange the Delivery to the Lessee on the Delivery Date.

- 11.4. Vào Ngày Bàn Giao, đại diện của Bên Cho Thuê và Bên Thuê (hoặc người đại diện theo ủy quyền hợp lệ của Bên Thuê) sẽ ký biên bản bàn giao theo mẫu do Bên Cho Thuê cung cấp. Bên Thuê sẽ có trách nhiệm thanh toán bất kỳ Phí Quản Lý kể từ Ngày Bàn Giao được ghi trong Thông Báo Bàn Giao.

On the Delivery Date, the Lessor's representative and the Lessee (or its duly authorized person) shall complete a delivery minutes following the sample provided by the Lessor. The Lessee shall be responsible for payment of any Management Fees as from the Delivery Date as informed in the Delivery Notice.

- 11.5. Nếu Bên Thuê đã thanh toán đầy đủ Tiền Thuê và tất cả Thuế và Phí liên quan khác theo Hợp Đồng này, mà không nhận Bàn Giao vào Ngày Bàn Giao như Bên Cho Thuê thông báo, Căn Hộ sẽ được xem như đã được chấp nhận và Bàn Giao sẽ được xem như đã hoàn tất vào Ngày Bàn Giao mà không có bất kỳ khiếu nại nào từ Bên Thuê trừ khi Bên Cho Thuê quyết định khác.

In the event where the Lessee has fully paid the Rent and all other related Tax and Fee under this Agreement but have not taken the Delivery on the Delivery Date as notified by Lessor, the Apartment shall be deemed accepted and the Delivery shall be deemed completed on the Delivery Date without any further claim from the Lessee unless Lessor decides otherwise.

- 11.6. Nếu Bên Thuê không thực hiện thanh toán theo tiến độ qui định vào Ngày Bàn Giao hoặc từ chối nhận Bàn Giao Căn Hộ vì bất cứ lý do nào, Bên Cho Thuê bảo lưu quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng.

In the event where the Lessee fails to pay as scheduled on the Delivery Date or refuses to take Delivery of the Apartment for whatsoever reasons, the Lessor reserves the right to unilaterally terminate the Agreement.

- 11.7. Kể từ Ngày Bàn Giao, Bên Thuê phải đảm nhận các trách nhiệm liên quan đến Căn Hộ (bao gồm nhưng không giới hạn việc thanh toán Quỹ Bảo Trì và Phí Quản Lý) cùng với mọi rủi ro đối với Căn Hộ, bất kể Bên Thuê có thực chiếm giữ Căn Hộ hay chưa.

As from the Delivery Date, the Lessee shall assume responsibilities in respect of the Apartment (including but not limited to payment of Management Fee and Maintenance Fund) along with all risks in respect of the Apartment, regardless whether the Lessee has physically occupied or not.

- 11.8. Vào Ngày Bàn Giao, Các Bên sẽ thực hiện đo đạc Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ để xác định Tiền Thuê Căn Hộ điều chỉnh theo như đề cập tại Điều 3.6. Trong trường hợp Bên Thuê không nhất trí về việc đo đạc, thì Bên Cho Thuê sẽ đề nghị một đơn vị độc lập thực hiện đo đạc trong vòng mười lăm (15) ngày với chi phí do Bên Thuê chịu

On the Delivery Date, the Parties shall carry out measuring the Usable Apartment Area to define the adjusted Rent as mentioned in Article 3.6. In case of disagreement by the Lessee about the measurement, an independent entity shall be called by Lessor for final measurement within fifteen (15) days at the Lessee's expenses.

- 11.9. Căn Hộ sẽ được xem như hoàn thành và đủ điều kiện bàn giao nếu:

The Apartment shall be deemed being completed and qualified for the delivery if:

- (a) Việc cung cấp các dịch vụ điện, nước, điện thoại, internet, và truyền hình cáp đã được thu xếp cho Căn Hộ sẵn sàng kết nối. Thủ tục kết nối sẽ được thực hiện bằng chi phí của Bên Thuê với nhà cung cấp tương ứng.

The supply of water, electricity, telephone, internet, and cable television service has been arranged to the Apartment, available for connection. The connection procedure shall be done at the Lessee's expense with the respective supplier;

- (b) Tòa Nhà Chung Cư đã được kiểm tra bởi một tổ chức kiểm tra chất lượng xây dựng độc lập, chứng thực bằng Giấy Chứng Nhận Chất Lượng Xây Dựng do tổ chức đó cấp;

The Building has been inspected by an independent entity of quality construction inspection, evidenced by the Construction Quality Conformity Certificate issued by such entity;

- 11.10. Bất kỳ khiếm khuyết của Căn Hộ sẽ được Bên Cho Thuê sửa chữa và khắc phục theo các điều kiện và điều khoản Bảo Hành, và sẽ không là căn cứ để Bên Thuê từ chối việc chấp nhận Bàn Giao Căn Hộ và bất kỳ khoản thanh toán đến hạn nào theo bảng tiến độ thanh toán của hợp đồng vì bất kỳ lý do gì.

Any defect of the Apartment shall be fixed and rectified by the Lessor in accordance to Warranty terms and conditions, and shall not be ground for the Lessee's refusal to accept delivery and any due payments according to the contract for any reason.

ĐIỀU 12. BẢO HÀNH

ARTICLE 12. WARRANTY

- 12.1. Bên Cho Thuê sẽ Bảo Hành các khiếm khuyết xây dựng (không kể các vật tư có thể bị tiêu hao) trong thời hạn qui định tại Điều 3 của Phụ Lục 1 đính kèm theo Hợp Đồng.

The Lessor shall provide the Warranty of the Apartment against defects (exclusive of any consumables) in durations as set forth in Article 3 of Schedule 1 attached hereto.

- 12.2. Thời gian Bảo Hành sẽ được tính từ ngày Bên Cho Thuê ký biên bản kiểm tra và nghiệm thu đưa Tòa Nhà Chung Cư vào sử dụng theo Pháp Luật Việt Nam về xây dựng và nhà ở.

The Warranty period shall be calculated from the date on which the Lessor signs minutes of check and acceptance for commissioning the Building into use in accordance with the Laws of Vietnam on construction and residential housing.

- 12.3. Bên Cho Thuê không có nghĩa vụ Bảo Hành Căn Hộ trong các trường hợp sau đây:

- (a) Hao mòn thông thường, và khấu hao;
- (b) Tổn thất và hư hỏng do lỗi của Bên Thuê hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
- (c) Tổn thất và hư hỏng do Sự Kiện Bất Khả Kháng;
- (d) Khi kết thúc thời hạn Bảo Hành như quy định tại Điều 3 Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này;
- (e) Các trường hợp khác không thuộc nội dung Bảo Hành theo quy định tại Điều 12.1 của Hợp Đồng này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền với Căn Hộ do Bên Thuê tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Cho Thuê.

The Lessor is not obliged to provide the Apartment Warranty in the following cases:

- (a) Normal wear and tear, and depreciation;
- (b) Losses and damages due to the fault of the Lessee or any other users or are caused by a third party;

- (c) *Losses and damages resulted from an Event of Force Majeure;*
- (d) *Upon the expiry of the Warranty period as provided in Article 3 of Schedule 1 hereof;*
- (e) *Other cases not subject to the Apartment Warranty in accordance with Article 12.1 hereof including the equipment and fittings installed or repaired in the Apartment by the Lessee without the Lessor's consent.*

12.4. Nếu Bên Thuê không bằng nỗ lực tốt nhất của Bên Thuê nhằm giảm thiểu thiệt hại hoặc không thông báo ngay cho Bên Cho Thuê, Bảo Hành có thể bị vô hiệu toàn phần hoặc một phần tùy theo trường hợp cụ thể.

If the Lessee fails to use its best efforts to mitigate the damages or promptly inform the Lessor, the Warranty may be wholly or partially voided depending on the circumstances.

12.5. Bảo Hành không bao gồm trách nhiệm bảo trì được yêu cầu đối với chủ sở hữu tài sản theo Pháp Luật Việt Nam.

The Warranty shall not cover maintenance responsibilities that are required on a property owner in accordance with Laws of Vietnam.

12.6. Khi hết thời hạn Bảo Hành, bất kỳ sửa chữa hoặc khắc phục đối với Căn Hộ sẽ là trách nhiệm và chi phí của Bên Thuê.

Upon expiry of the Warranty, any repair or rectification in respect of the Apartment shall be at the Lessee's responsibilities.

ĐIỀU 13. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

ARTICLE 13. TERMINATION

13.1 Hợp Đồng bị chấm dứt trước thời hạn khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:

The Lease Agreement shall be subject to early termination upon one or more of the following occurrences:

- (a) Do một Sự kiện Bất Khả Kháng theo quy định tại Điều 17.

By an Event of Force Majeure as set forth in Article 17.

- (b) Do Bên Cho Thuê đơn phương chấm dứt căn cứ theo các Điều 10.2 hoặc Điều 11.6 hoặc do Bên Thuê vi phạm bất kỳ nghĩa vụ nào theo Hợp Đồng và không có khả năng để khắc phục vi phạm trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày Bên Cho Thuê thông báo thì Điều 10.3 sẽ được áp dụng.

By the Lessor's unilateral termination pursuant to Clauses 10.2, or 11.6 or due to the Lessee's failure to perform any obligation hereunder and inability to remedy within thirty (30) days as from the Lessor's notice, Article 10.3 will be applied.

- (c) Theo sự thỏa thuận của Các Bên, trường hợp này Các Bên sẽ thỏa thuận về điều kiện chấm dứt.

By mutual agreement by the Parties under which case the Parties shall mutually agree on conditions of such a termination.

- (d) Do Bên Thuê đơn phương chấm dứt căn cứ theo Điều 9.1(b).

By the Lessee's unilateral termination pursuant to Article 9.1(b).

- (e) Do Bên Thuê đơn phương chấm dứt căn cứ theo nhu cầu của Bên Thuê, thì khi đó Điều 10.3 sẽ được áp dụng.

By the Lessee's unilateral termination pursuant to the Lessee's demand, in that case, Article 10.3 will be applied.

- (f) Hết hạn của Thời Hạn Thuê; hoặc
Expiry of the Lease Term; or
- (g) Sự hiện diện của Bên Thuê tại Việt Nam phải bị chấm dứt theo Pháp Luật Việt Nam; hoặc
The Lessee's presence in Vietnam must be terminated under Laws of Vietnam; or
- (h) Một Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ được ký kết hoặc quyền sở hữu Căn Hộ được chuyển sang cho Bên Thuê căn cứ theo Điều 5; hoặc
An Apartment Sales and Purchase Agreement is executed or ownership's title of the Apartment is transferred to Lessee pursuant to Article 5 herein; or
- (i) Trường hợp Căn Hộ bị di dời theo lệnh của các Cơ Quan Thẩm Quyền, Bên Thuê sẽ là người thụ hưởng bất kỳ các khoản bồi thường di dời nào được phân bổ đối với Căn Hộ và sẽ không có khiếu nại nào đối với Bên Cho Thuê về vấn đề này.
In case of permanent relocation of the Apartment by order of the Government Agency, the Lessee shall be the beneficiary of any relocation compensation allocated to the Apartment and shall make no claim against Lessor in respect thereof.

- 13.2 Mỗi Bên sẽ tiếp tục giải quyết và thực hiện bất kỳ nghĩa vụ còn tồn đọng với Bên kia sau khi Hợp Đồng chấm dứt.

Each Party shall continue to resolve and perform any outstanding obligations to the other Party after the Agreement is terminated.

- 13.3 Bất kỳ Tiền Thuê đã được thanh toán cho Bên Cho Thuê sẽ không được hoàn lại cho Bên Thuê khi chấm dứt Thuê vì bất cứ lý do nào, bao gồm trường hợp chấm dứt trước thời hạn do đề nghị hoặc yêu cầu của Bên Thuê trừ khi được quyết định khác bởi Bên Cho Thuê.

Any Rent already paid to the Lessor shall not be refundable to the Lessee upon termination of the Lease for any cause whatsoever, including in case of early termination due to the Lessee's request or requirement, unless otherwise decided by the Lessor.

ĐIỀU 14. CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG

ARTICLE 14. ASSIGNMENT OF THE AGREEMENT

- 14.1 Phụ thuộc vào sự chấp thuận trước bằng văn bản của Bên Cho Thuê, Bên Thuê có thể cho thuê lại hoặc bằng cách khác chuyển nhượng các quyền của Bên Thuê đối với Căn Hộ cho bất kỳ bên thứ ba theo Hợp Đồng này ("**Bên Nhận Chuyển Nhượng**") vào bất kỳ thời điểm nào sau khi Tiền Thuê đã được thanh toán đủ ("**Chuyển Nhượng**") và khi đáp ứng các điều kiện sau đây:

*Subject to the prior written consent of the Lessor, the Lessee may sublease or otherwise transfer its rights in the Apartment to any third party under this Agreement ("**Transferee**") at any time after the Rent has been fully paid ("**Transfer**"), subject only to the following:*

- (i) Bên Thuê phải thông báo cho Bên Cho Thuê bằng văn bản ít nhất ba mươi (30) ngày trước khi thực hiện việc Chuyển nhượng;

The Lessee shall notify the Lessor in writing at least thirty (30) days before conducting the Transfer;

- (ii) Việc Chuyển Nhượng phải tuân thủ theo qui định của Pháp Luật Việt Nam;
The Transfer must be in accordance with Laws of Vietnam;
- (iii) Bên Nhận Chuyển Nhượng bằng văn bản đồng ý tuân thủ tất cả các quy định của Hợp Đồng và các Phụ Lục đính kèm, và Thỏa Thuận Bổ Sung nếu áp dụng;
The Transferee agrees in writing to comply with all provisions of the Agreement, the attached Schedules, and, if applicable, the Supplementary Agreement;
- (iv) Bên Cho Thuê sẽ không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ các khoản phí, thuế và chi phí khác liên quan đến việc Chuyển Nhượng; và
The Lessor shall not be responsible for any fees, taxes and other costs associated with the Transfer; and
- (v) Việc Chuyển Nhượng được chấp thuận bởi và/ hoặc được đăng kí hợp lệ với Cơ Quan Thẩm Quyền theo quy định của Pháp Luật Việt Nam.
The Transfer is approved by and/or properly registered with the Government Agency if required by Laws of Vietnam.

14.2 Bên Cho Thuê bảo lưu quyền phê duyệt hình thức và nội dung của Chuyển Nhượng ngoại trừ Tiền Thuê và các điều khoản thanh toán giữa Bên Thuê và Bên Nhận Chuyển Nhượng, trong trường hợp đó Bên Thuê phải thông báo cho Bên Cho Thuê quyết định của Bên Thuê không trễ hơn mười lăm (15) ngày kể từ thời điểm các văn bản liên quan đến việc Chuyển Nhượng đã được nộp cho Bên Cho Thuê để xem xét.

The Lessor reserves the right to approve the form and content of the Transfer except for the Rent and payment terms between the Lessee and the Transferee, in which case the Lessee must notify Lessor of its decision no later than fifteen (15) days from the time all relevant documents related to the Transfer have been submitted to the Lessor for review.

14.3 Trong trường hợp Chuyển Nhượng, Bên Thuê có nghĩa vụ thông báo cho Bên Nhận Chuyển Nhượng tất cả các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng, tất cả các hạn chế đối với việc sử dụng/ sở hữu Căn Hộ được quy định cụ thể trong Hợp Đồng cũng như việc tuân theo các điều khoản được quy định trong Nội Quy Quản Lý.

In case of the Transfer, the Lessee shall be obliged to inform the Transferee all terms and conditions of the Agreement, all restrictions to the Apartment's use/ownership as specified in the Agreement as well as comply with regulations set forth in the Internal Management Regulations.

14.4 Kể từ thời điểm Bên Cho Thuê xác nhận việc Chuyển Nhượng, các quyền của Bên Thuê theo Hợp Đồng này sẽ chấm dứt và Bên Nhận Chuyển Nhượng sẽ kế thừa các quyền và nghĩa vụ của Bên Thuê theo Hợp Đồng này.

As from the Lessor's endorsement on the Transfer, the Lessee's rights under this Agreement shall be terminated and the Transferee shall take over such rights and obligations hereunder

14.5 Các Bên theo đây thống nhất rằng, Bên Thuê được phép chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba khi đáp ứng các điều kiện sau đây:

The Parties hereby agree that the Lessee is allowed to transfer the Agreement to a third party upon satisfying the following conditions:

- (a) Bên Thuê đã hoàn thành tất cả các nghĩa vụ thanh toán đối với Căn Hộ cho Bên Cho Thuê theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này tại thời điểm Chuyển Nhượng;

The Lessee has fulfilled all payment obligations with respect to the Apartment to the Lessor as agreed herein at the time of the Transfer;

- (b) Bên Nhận Chuyển Nhượng của Hợp Đồng phải đủ điều kiện cho thuê nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Pháp Luật Việt Nam tại thời điểm Chuyển Nhượng;

The Transferee of the Agreement must be eligible to lease a home residence in Vietnam in accordance with the Laws of Vietnam at the time of the Transfer;

- (c) Bên Nhận Chuyển Nhượng của Hợp Đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận giữa Bên Cho Thuê và Bên Thuê trong Hợp Đồng này;

The Transferee of the Agreement must undertake to comply with the agreements herein between the Lessor and the Lessee;

- 14.6 Trong trường hợp chấm dứt việc Thuê theo Điều 13.1.(g) của Hợp Đồng này, Bên Cho Thuê sẽ dành cho Bên Thuê một thời gian ân hạn là 6 (sáu) tháng kể từ ngày chấm dứt để thực hiện bất kỳ việc Chuyển Nhượng nào.

In case of termination of the Lease under Article 13.1.(g) herein, the Lessor shall grant Lessee a 6 (six) month grace period following the date of termination within which to effect any Transfer.

- 14.7 Phụ thuộc vào các quy định khác của Điều này, Bên Cho Thuê phải thực hiện tất cả các hành động cần thiết, bao gồm nhưng không giới hạn việc lập và ký các loại chứng từ, để Bên Thuê có thể thực hiện được việc Chuyển Nhượng.

Subject to the other provisions of this Article, the Lessor shall take all necessary actions, including without limitation the preparation and execution of any documents, to enable any Transfer by the Lessee.

- 14.8 Với điều kiện là các quy định của Điều này được tuân thủ đầy đủ, Bên Thuê sẽ được chuyển giao tất cả các quyền và nghĩa vụ của Bên Thuê theo Hợp Đồng này cho Bên Nhận Chuyển Nhượng sau khi việc Chuyển Nhượng được thực hiện.

Provided the provisions of this Article are fully complied with, the Lessee shall be relieved of all of its rights and obligations under the Agreement to the Transferee after the Transfer has been affected.

- 14.9 Bên Cho Thuê có thể, tùy theo quyết định của mình và theo Pháp Luật Việt Nam, miễn trừ hoặc sửa đổi một hoặc nhiều các điều kiện quy định tại Điều này nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho việc Chuyển Nhượng.

The Lessor may, at its sole discretion and in keeping with Laws of Vietnam, waive or amend one or more of the conditions set forth in this Article to facilitate any Transfer.

- 14.10 Bên Cho Thuê có thể chuyển giao và/ hoặc chuyển nhượng Tòa Nhà Chung Cư, và/hoặc Căn Hộ và/ hoặc Hợp Đồng này cho bất kì bên thứ ba nào mà không cần phải xin ý kiến (bằng miệng hoặc văn bản) từ Bên Thuê hoặc Bên Nhận Chuyển Nhượng với điều kiện bên nhận chuyển nhượng và/hoặc bên nhận chuyển giao của Bên Cho Thuê sẽ tiếp tục thực hiện tất cả các nghĩa vụ tồn đọng của Bên Cho Thuê theo và tuân thủ các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này như là Bên Cho Thuê.

The Lessor may transfer and/or assign the the Building, and/or the Apartment and/or the Agreement to any third party without necessity to obtain a consent (verbally or in writing) from Lessee or the Transferee provided that any of Lessor's transferee and/or assignee shall continue performing all outstanding obligations of the Lessor under and complying terms and conditions of the the Agreement as the Lessor.

ĐIỀU 15. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

ARTICLE 15. QUALITY OF THE CONSTRUCTION WORKS

Bên Cho Thuê cam kết chất lượng công trình xây dựng của Tòa Nhà Chung Cư (trong đó Căn Hộ là một phần của Tòa Nhà Chung Cư) phù hợp với thiết kế đã được phê duyệt của Cơ Quan Thẩm

Quyền và/ hoặc tiêu chuẩn xây dựng do Pháp Luật Việt Nam quy định, và Căn Hộ sẽ được trang bị và/ hoặc lắp đặt các vật tư xây dựng như miêu tả và liệt kê theo Hợp Đồng này.

The Lessor shall make sure the construction work quality of the Building (of which the Apartment is part of it) is in accordance with the design as approved by the Governmental Agency and/or construction standards as set forth by the Laws of Vietnam; and the Apartment shall be equipped and/or installed with building materials as described and listed herein.

ĐIỀU 16. CÁC CAM ĐOAN

ARTICLE 16. UNDERTAKINGS

16.1 Bên Cho Thuê cam đoan, bảo đảm và cam kết với Bên Thuê rằng:

The Lessor represents, warrants, and undertakes to the Lessee that:

- (a) Bên Cho Thuê có quyền hợp pháp đối với Căn Hộ được giao dịch theo Hợp Đồng này;
it has the lawful rights over the Apartment transacted hereunder;
- (b) Căn Hộ không bị cấm giao dịch theo Pháp Luật Việt Nam; và
the Apartment is not prohibited to transaction in accordance with Laws of Vietnam; and
- (c) Căn Hộ không đang bị cầm cố, thế chấp và/ hoặc bị tranh chấp.
the Apartment is currently not subject to any pending mortgage, pledge and/or dispute.

16.2 Bên Thuê theo đây cam đoan, bảo đảm và cam kết với Bên Cho Thuê rằng:

The Lessee hereby represents, warrants, and undertakes to the Lessor that:

- (a) Bên Thuê có đầy đủ năng lực pháp lý thực hiện hành vi dân sự và đáp ứng đủ các điều kiện thuê và sử dụng nhà ở theo Pháp Luật Việt Nam;
The Lessee possesses sufficient legal capacities for civil acts and is eligible for leasing and using residential dwelling houses under Laws of Vietnam;
- (b) Bên Thuê đã tự mình kiểm tra và biết các thông tin và chi tiết của Căn Hộ; và
The Lessee has inspected by itself and been aware of information and specifications of the Apartment; and
- (c) Bên Thuê hiểu rằng việc sử dụng Căn Hộ tuân theo các điều khoản và điều kiện của Nội Quy Quản Lý. Cam kết này có tính ràng buộc đối với bất kỳ người nào được thừa hưởng các quyền và lợi ích của Bên Thuê đối với Căn Hộ hoặc Hợp Đồng.
The Lessee understands the use of the Apartment is subject to terms and conditions of the Internal Management Regulations. This covenant shall be binding on any one who succeeds the Lessee's rights and interests in respect to the Apartment or the Agreement.

16.3 Mỗi Bên theo đây cam đoan, bảo đảm và cam kết với Bên còn lại rằng:

Either Party hereby represents, warrants, and undertakes to the other Party that:

- (a) Bên đó có đầy đủ quyền và thẩm quyền để ký kết và thực hiện các nghĩa vụ trong Hợp Đồng;
It has the full power and authority to execute and perform the obligations hereunder;

- (b) Bên đó ký kết Hợp Đồng trên cơ sở tự nguyện tuyệt đối, không bị ép buộc và/ hoặc bị lừa dối;

It enters into the Agreement on the basis of absolute willingness, without duress and/or deception;

- (c) Các Bên sẽ thực hiện đầy đủ và đúng các nghĩa vụ của mình như quy định tại đây; và

The Parties undertake to perform fully and properly its respective obligations as set forth herein; and

- (d) Mỗi Bên không được tiết lộ các thông tin về, hay liên quan đến Hợp Đồng này cho bất kỳ Bên nào nếu không có sự đồng ý của Bên kia, ngoại trừ (i) việc tiết lộ đó theo yêu cầu, chỉ thị của Cơ Quan Thẩm Quyền; (ii) việc tiết lộ đó thực hiện trong nội bộ của bên đó (gồm cho bất kỳ người nào thuộc bên đó); và (iii) việc tiết lộ đó là cần thiết để thực hiện Hợp Đồng.

Either Party shall not disclose any information of, or in connection with, the Agreement to any third party without any written consent by the other Party, except that (i) such disclosure is made under an order/instruction by a Governmental Agency; (ii) such disclosure is made within that Party (including any person under it); and (iii) such disclosure is necessary for implementation of the Agreement.

- 16.4 Một Bên vi phạm bất kỳ cam đoan, cam kết và bảo đảm nào tại Điều 16 này ("**Bên Vi Phạm**") sẽ bồi thường cho Bên còn lại ("**Bên Không Vi Phạm**") một khoản phạt theo quy định tại Điều 4 của Phụ Lục 1 ("**Khoản Phạt Vi Phạm**"). Ngoài Khoản Phạt Vi Phạm, Bên Vi Phạm phải bồi thường cho Bên Không Vi Phạm những thiệt hại, mất mát, bồi thường, chi phí, phí (bao gồm nhưng không giới hạn phí luật sư) hoặc bất kỳ khoản nào mà Bên Không Vi Phạm phải gánh chịu hay chịu đựng phát sinh từ hoặc liên quan đến những vi phạm đó.

A party which breaches any representations, undertakings and warranties in this Article 16 (the "Breaching Party") shall compensate the other Party (the "Non-Breaching Party") as a penalty as stipulated under Article 4 of Schedule 1 ("Penalty for Breach"). In addition to the Penalty for Breach, the Breaching Party must compensate the Non-Breaching Party for any losses, damages, claims, costs and expenses (including, without limitation, attorney's fees) of whatever nature incurred or suffered by such non-breaching party arising out of or related to such breaches.

ĐIỀU 17. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG

ARTICLE 17. EVENT OF FORCE MAJEURE

- 17.1 Việc thực hiện nghĩa vụ Hợp Đồng của các bên có thể được trì hoãn trong thời gian xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng. Tuy nhiên, bên bị ảnh hưởng do Sự Kiện Bất Khả Kháng phải:

Performance hereunder by the Parties shall be delayed during the Event of Force Majeure. However, the Party whose performance is affected by such Event of Force Majeure shall:

- (a) Nhanh chóng gửi thông báo cho bên kia khi nhận thấy mình không thể tiếp tục thực hiện nghĩa vụ có nguyên nhân do Sự Kiện Bất Khả Kháng.

To give a prompt Notice to the other Party as soon as it becomes aware of its inability to perform hereunder due to the Event of Force Majeure;

- (b) Dùng mọi nỗ lực để giảm thiểu sự ảnh hưởng hoặc loại trừ nguyên nhân gây ra Sự Kiện Bất Khả Kháng;

To use its best efforts to avoid or remove the cause of such Event of Force Majeure; and

- (c) Tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ thanh toán theo Hợp Đồng (bao gồm các nghĩa vụ thanh toán) trong phạm vi có thể.

To continue to perform its obligations hereunder (including any payment obligations) to the extent practicable.

- 17.2 Hợp Đồng này có thể được chấm dứt nếu Sự Kiện Bất Khả Kháng cản trở Các Bên thực hiện Hợp Đồng trong thời gian ba (3) tháng liên tục hoặc lâu hơn. Trong trường hợp chấm dứt như vậy, không bên nào bị coi là có lỗi.

This Agreement may be subject to termination in case of Event of Force Majeure which prevents either Party from implementing this Agreement for a period of three (3) consecutive months or longer. In case of such termination, no party shall be deemed responsible.

ĐIỀU 18. MIỄN TRỪ TRÁCH NHIỆM

ARTICLE 18. WAIVER OF LIABILITY

- 18.1 Bên Thuê sẽ tự chịu trách nhiệm và sẽ miễn trừ mọi khiếu nại đối với Bên Cho Thuê được thực hiện bởi người thuê lại, nhân viên, đại lý, người sử dụng, khách của Bên Thuê hoặc bất kỳ bên thứ ba phát sinh từ bất kỳ hoạt động, công việc hoặc những việc liên quan đến Căn Hộ được Bên Thuê thực hiện, cho phép (chẳng hạn, bất kỳ thiệt hại con người hoặc tài sản phát sinh từ việc sửa chữa hoặc cải tạo Căn Hộ).

The Lessee shall be solely liable for and shall waive all claims against the Lessor made by the Lessee's tenant, employees, agents, users, visitors, or any third party arising from any activity, work or things done, permitted by the Lessee in relation to the Apartment (e.g., any property or personal damages arising from the repair or renovation of the Apartment).

- 18.2 Không có điều khoản nào trong Hợp Đồng này cho phép Bên Thuê có bất kỳ quyền thi hành bất kỳ cam kết hoặc thỏa thuận giữa Bên Cho Thuê và các bên khác mà không có sự đồng ý của Bên Cho Thuê, hoặc giới hạn hoặc gây ảnh hưởng đến quyền của Bên Cho Thuê đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Cho Thuê.

Nothing contained in this Agreement shall confer on the Lessee any right to enforce any covenant or agreement between the Lessor and other parties without the Lessor's consent, or to limit or affect the rights of the Lessor in respect of the Privately Owned Section of the Lessor.

- 18.3 Bên Cho Thuê sẽ không chịu trách nhiệm đối với Bên Thuê về bất kỳ hành vi hoặc vi phạm của những cư dân khác trong Tòa Nhà Chung Cư.

The Lessor shall not be liable to the Lessee for any act or default of the other residents in the Building.

ĐIỀU 19. THÔNG BÁO VÀ THU' TÍN

ARTICLE 19. NOTICES AND CORRESPONDENCE

- 19.1 Địa chỉ để nhận thông báo:

The address for receiving notices:

- (a) Địa chỉ của Bên Cho Thuê: theo chi tiết được mô tả cụ thể tại Mục 1 của Phụ Lục 2

The Lessor's address: as identified with details as specified in Item 1 of Schedule 2

- (b) Địa chỉ của Bên Thuê: theo chi tiết được mô tả cụ thể tại Mục 2 của Phụ Lục 2

The Lessee's address: as identified with details as specified in Item 2 of Schedule 2

- 19.2 Mọi thông báo, yêu cầu, đề nghị thanh toán hay thư tín, v.v của một Bên cho Bên còn lại sẽ được lập thành văn bản và gửi đến địa chỉ của Bên kia, trừ khi các Bên có thông báo khác bằng văn bản.

All notices, requests, payment requests or correspondence, etc. given by a Party to other Party hereunder shall be made in writing and delivered to the addresses of the Parties, unless otherwise notified in writing by the Parties.

- 19.3 Mọi thông báo, yêu cầu, đề nghị thanh toán, hay thư tín, v.v được một Bên gửi tới Bên còn lại đều được coi là Bên kia đã nhận khi:

All notices, requests, payment requests or correspondence, etc. sent by a Party to other Party hereunder shall be deemed as received by the other Party:

- (a) Vào ngày gửi thư nếu được gửi trực tiếp có biên nhận; hoặc

On the date of delivery if sent by personal delivery with receipt; or

- (b) Vào ngày người gửi nhận được bằng chứng xác nhận việc chuyển đi đã thực hiện thành công nếu được gửi bằng fax;

On the date the sender receives the evidence of confirmation of successful transmission if sent by facsimile transmission;

- (c) Vào ngày thứ hai kể từ ngày gửi qua đường bưu điện nếu được gửi theo đường chuyển phát nhanh hoặc thư đảm bảo. Trong trường hợp này, nếu ngày nhận rơi vào ngày chủ nhật hoặc ngày lễ quốc gia của Việt Nam, tất cả các thông báo, yêu cầu, đề nghị thanh toán, hay thư tín, được coi là đã được nhận bởi Bên còn lại vào ngày hôm sau;

On the second date from the date of delivery by post if sent by express mail or registered mail. In this case, if the date of receipt falls on a Sunday or a National Holiday of Vietnam, all notices, requests, payment requests or correspondence, etc. shall be deemed as received by the other Party on the following day;

- (d) Vào ngày email được gửi đi thành công nếu gửi bằng email.

On the date of sending email successfully if sent by email.

ĐIỀU 20. LUẬT ĐIỀU CHỈNH VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

ARTICLE 20. GOVERNING LAW AND DISPUTE RESOLUTION

- 20.1 Hợp Đồng sẽ được hiểu, diễn giải và điều chỉnh bởi và tuân thủ theo Pháp Luật Việt Nam.

The Agreement shall be construed, interpreted and governed by and comply with the Laws of Vietnam.

- 20.2 Bất cứ tranh chấp nào phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp Đồng sẽ được giải quyết một cách thiện chí bằng thương lượng và hòa giải giữa Các Bên. Nếu tranh chấp không được giải quyết trong vòng ba (30) ngày kể từ ngày một Bên gửi thông báo bằng văn bản cho Bên còn lại về việc phát sinh tranh chấp, mỗi Bên có thể nộp đơn yêu cầu Tòa án có thẩm quyền của Việt Nam giải quyết tranh chấp này.

Any dispute arising out of, or in relation to, the Agreement shall be resolved amicably through negotiation and conciliation by the Parties. If the dispute is not resolved within thirty (30) days from the date on which either Party notifies the other Party in writing of the dispute arising, either Party may submit a petition for resolution of such dispute by a competent court of Vietnam.

ĐIỀU 21. CÁC QUY ĐỊNH KHÁC

ARTICLE 21. MISCELLANEOUS

21.1 Hợp Đồng có hiệu lực kể từ ngày ký.

This Agreement takes effect from the signing date.

21.2 Hợp Đồng và Phụ Lục bất kỳ Phụ Lục, và Phụ Đính được đính kèm theo đây sẽ tạo thành toàn bộ thỏa thuận giữa Các Bên đối với vấn đề giao dịch. Các Phụ Lục đính kèm theo đây sẽ là phần không tách rời của Hợp Đồng và có hiệu lực cùng với Hợp Đồng.

The Agreement and any Schedules, and Annexes attached hereto shall constitute the entire agreement between the Parties on the transaction. Any schedule attached hereto shall be integral to the Agreement and valid together with the Agreement.

21.3 Các sửa đổi liên quan đến điều kiện của Hợp Đồng chỉ có hiệu lực nếu được Các Bên nhất trí bằng văn bản.

Any amendment in connection with the terms of the Agreement shall only be valid if it is unanimously agreed by the Parties in writing.

21.4 Việc không thực hiện của Bên Cho Thuê vào bất cứ thời điểm nào để thi hành bất kỳ quyền nào của mình hoặc để khắc phục hậu quả không được xem như là một việc từ bỏ bất cứ quyền hoặc khắc phục hậu quả vào các thời điểm sau đó. Việc Bên Cho Thuê chấp nhận bất kỳ khoản thanh toán nào trong Hợp Đồng không được coi là hành động từ bỏ bất kỳ quyền nào của Bên Cho Thuê để tiến hành bất kỳ biện pháp khắc phục hậu quả đối với Bên Thuê.

The Lessor's failure at any time to enforce any of its rights or remedies hereunder shall not be taken as a waiver of any right or remedy at any time thereafter. Acceptance by Lessor of any amounts payable hereunder shall not be deemed to operate as a waiver by Lessor of any right to proceed against Lessee.

21.5 Nếu việc công chứng cần thiết cho mục đích hành chính, Các Bên sẽ ký hợp đồng thuê khác theo mẫu qui định bởi Cơ Quan Thẩm Quyền ("**Hợp Đồng Cho Thuê Công Chứng**"), với điều kiện là các quy định của Hợp Đồng Cho Thuê Công Chứng không được mâu thuẫn với hoặc không được bao gồm trong Hợp Đồng. Các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này mà không được đề cập trong Hợp Đồng Cho Thuê Công Chứng thì vẫn giữ nguyên giá trị hiệu lực và thi hành.

*If the notarization is needed for administrative purposes, the Parties shall execute another lease agreement in the form required by the Governmental Agency ("**Notary Public Lease**"), provided the provisions of the **Notary Public Lease** do not contradict with or are not covered in the Agreement. The terms and conditions of this Agreement are not mentioned in the Notary Public Lease shall remain in full force and effect.*

21.6 Hợp Đồng được lập thành bốn (4) bản chính song ngữ tiếng Việt và tiếng Anh, mỗi bản có cùng nội dung, hình thức và cùng giá trị pháp lý. Mỗi Bên giữ một (1) bản chính song ngữ. Các bản còn lại sẽ được giữ bởi Bên Cho Thuê để xuất trình và trình cho Cơ Quan Thẩm Quyền thực hiện các thủ tục cần thiết. Nội dung tiếng Anh sẽ được ưu tiên áp dụng trong trường hợp có sự khác biệt và/hoặc mâu thuẫn.

The Agreement is made into four (4) originals in bilingual Vietnamese and English all of which are in same format, contents and validity. Each Party shall retain one (1) original in bilingual language. The other originals shall be retained by the Lessor to submit to Governmental Agency in necessary process. English text shall prevail in case of any discrepancy and/or difference.

ĐỂ LÀM BẰNG CHỨNG CÁC THỎA THUẬN TRÊN, Các Bên ký kết Hợp Đồng như dưới đây.

IN WITNESS THEREOF, the Parties execute the Agreement as below,

BÊN A PARTY A	BÊN B PARTY B
	Tôi/Chúng tôi đã đọc và đồng ý với toàn bộ nội dung của Hợp Đồng này I/We have read and agreed with the entire content of this Agreement.
Họ tên/ Name : HIRATA SHUJI	Họ tên/ Name:

PHỤ LỤC 1

THÔNG TIN VỀ CĂN HỘ TÒA NHÀ CHUNG CƯ VÀ ĐIỀU KHOẢN, ĐIỀU KIỆN KHÁC

SCHEDULE 1

INFORMATION OF APARTMENT BUILDING AND OTHER TERMS, CONDITIONS

Điều 1. Đặc điểm về đất xây dựng Tòa Nhà Chung Cư

Article 1. Characteristics of Building's construction land

Lô đất số <i>Lot No.</i>	[F2] tại Khu Đô Thị Mới, Phường Hoà Phú, Thành Phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam <i>[F2] at the New Urban Zone, Hoa Phu ward, Thu Dau Mot City, Binh Duong Province, Viet Nam</i>
Thửa đất số <i>Land plot No.</i>	[463]
Tờ bản đồ số <i>The Map No.</i>	[9] do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tỉnh Bình Dương cấp ngày [05/02/2013] <i>[9] Issued by Department of Natural Resources and Environment of Binh Duong Province dated [February 5th 2013]</i>
Diện tích khu đất <i>Land Areas</i>	[13.654,0] m ²
Diện tích đất sử dụng chung <i>The land areas for common use</i>	[0] m ²
Diện tích đất sử dụng riêng <i>The land areas for private use</i>	[13.654,0] m ²
Nguồn gốc sử dụng đất <i>Origin of land usage</i>	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất <i>Land allocation with the collection of land use levies</i>
Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất <i>Land Use Right Certificate No.</i>	Số [BK033755] cấp bởi Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tỉnh Bình Dương vào ngày [05/02/2013] <i>No. [BK033755] issued by Department of Natural Resources and Environment of Binh Duong Province on [February 5th 2013]</i>
Ngày cấp Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đầu Tư <i>The issue date of Investment Registration Certificate</i>	01/03/2012 <i>March 1st 2012</i>
Các văn bản liên quan đến quyền sử dụng đất <i>Documents relates to the land use rights</i>	[N/A]

Điều 2. Thông tin về giấy tờ pháp lý của Tòa Nhà Chung Cư

Article 2. The building’s legal documentation information

Một Tòa Nhà Chung Cư gồm [2] tòa tháp, cao [10] tầng được xây dựng trên khu đất của Tòa Nhà Chung Cư đã được phê duyệt bởi các cơ quan có thẩm quyền như sau:

A [10] stories with [2] buildings constructed on the Building Land as approved by the competent authorities as referenced:

Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đầu Tư <i>Investment Registration Certificate</i>	Mã số dự án: 2122720334 do Ủy Ban nhân dân tỉnh Bình Dương chứng nhận lần đầu ngày 01/03/2012 <i>Project Code: 2122720334, first certified by the Binh Duong Provincial People's Committee on March 1st 2012.</i>
Giấy phép xây dựng số <i>Construction Permit No.</i>	[1214/GPXD] Cấp bởi Sở xây dựng tỉnh Bình Dương ngày 25/04/2024. <i>[1214/GPXD] Issued by Binh Duong Department of Construction date April 25th 2024.</i>
Cam kết bảo lãnh của ngân hàng (chỉ áp dụng đối với bán nhà ở hình thành trong tương lai) <i>Guarantee Comitment for sale of off-the-plan housing (only applicable for sale of off-the-plan housing)</i>	Các Bên đồng ý không áp dụng. <i>The Parties each agree that the provision of this clause is not applicable.</i>
Văn bản được cấp bởi Sở Xây Dựng liên quan về các điều khoản bán nhà ở hình thành trong tương lai của Dự án đủ điều kiện đưa vào kinh doanh (chỉ áp dụng đối với bán nhà ở hình thành trong tương lai) <i>The document issued by the Department of Construction in terms of sale of the off-the-plan housing of the Project satisfied conditions to be brought into business (only applicable for sale of off-the-plan housing):</i>	[411/SXD-QLN] Cấp bởi sở xây dựng tỉnh Bình Dương, ngày 24/01/2025/ <i>Issued by Binh Duong Department of Construction, date: January 24th 2025</i>
Thông tin quy hoạch của Tòa Nhà Chung Cư <i>Planning information of the Building</i>	Số tầng cao xin phép: 10 tầng Mật độ xây dựng: 61.8% <i>Approved maximum floors: 10;</i> <i>Building coverage: 61.8%</i>

- Chi Tiết của Tòa Nhà Chung Cư / Details of Building:

Tổng diện tích sàn xây dựng <i>Total floor construction areas</i>	[56.408,6] m ² + Khối B1 / <i>Block B1</i> : 26.216,1 m ² + Khối B2 / <i>Block B2</i> : 30.192,5 m ²
Tổng số tầng <i>Total stories</i>	10 tầng <i>10 Stories</i>
Tổng số căn hộ <i>Total units</i>	[300]
Tổng diện tích đất xây dựng <i>Total land areas for construction</i>	[13.654] m ²
Hiện trạng xây dựng <i>Current construction status</i>	Hoàn thành phần móng tòa nhà <i>Tower's sub-structure completion</i>
Hạn chế quyền sở hữu (nếu có) <i>Restrictions on ownership rights (if applicable)</i>	[N/A]
Khu vực Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà Chung Cư <i>Communal Area in Apartment Building</i>	Tầng 1: Sảnh, văn phòng quản lý, diện tích đỗ xe, gym, yoga, vui chơi trẻ em, hành lang, cầu thang, thang máy, sinh hoạt cộng đồng, khu kỹ thuật. Tầng 2: Sảnh thang máy, hành lang, cầu thang, thang máy, diện tích đỗ xe, khu kỹ thuật. Tầng 3: Sảnh thang máy, hành lang, cầu thang, thang máy, cây xanh, bể bơi, thể dục thể thao ngoài trời, nhà tắm công cộng, khu kỹ thuật. Tầng 4 ~ Tầng 10: Sảnh thang máy, hành lang, cầu thang, thang máy, khu kỹ thuật. Tầng tum thang: Tum thang, khu kỹ thuật, mái. 1st floor: Lobby, management office, parking area, gym, yoga, children's playground, corridor, staircase, elevator, community area, technical area. 2nd floor: Elevator lobby, corridor, staircase, elevator, parking area, technical area. 3rd floor: Elevator lobby, corridor, staircase, elevator, greenery, swimming pool, outdoor sports area, public bath, technical area. 4th to 10th floors: Elevator lobby, corridor, staircase, elevator, technical area. Roof: Rooftop access, technical area, roof.

Điều 3. Thời hạn Bảo Hành

Article 3. Warranty Duration

- Bên A có trách nhiệm thực hiện Bảo Hành cho Căn Hộ theo quy định của pháp luật. Thời hạn Bảo Hành là [60] tháng, bắt đầu từ ngày Bên A ký biên bản kiểm tra và nghiệm thu để đưa Tòa Nhà Chung Cư vận hành sử dụng theo quy định của Pháp Luật Việt Nam về xây dựng và nhà ở.

The Party A is liable to give the Warranty for the Apartment in accordance with the laws. The Warranty period shall be sixty [60] months, which commences from the date on which the Party A signs minutes of check and acceptance for commissioning the Building into use in accordance with the Laws of Vietnam on construction and residential housing.

- Bảo hành của Căn Hộ phải bao gồm sửa chữa và xử lý khung, cột, dầm, cột trụ, sàn, tường, trần, mái, hiên, cầu thang, ốp gỗ, gạch, lớp trát, hệ thống cung cấp nhiên liệu, hệ thống điện sử dụng hàng ngày, hệ thống điện chiếu sáng, bể chứa nước và hệ thống cung cấp nước uống, bể tự hoại và hệ thống thoát nước thải và nước sinh hoạt bị hỏng hay có lỗi, giải quyết các trường hợp Tòa Nhà Chung Cư bị nghiêng, chìm, nứt hay lún.

The warranty of the Apartment shall comprise repair and settlement of damaged or defective frames, columns, beams, pillars, flooring, walls, ceiling, roofing, terrace, staircases, veneering, tiling, plastering, fuel supply system, electricity system for daily use, lighting electricity system, water tanks and potable water supply system, septic tanks and waste water and domestic waste drainage system, settlement of cases where the Building is tilted, sunk, cracked or subsided.

- Vật liệu và thiết bị của Tòa Nhà Chung Cư được liệt kê trong danh sách vật liệu đính kèm theo Phụ Đính 3 của Phụ Lục 1 này, theo thời hạn Bảo Hành của nhà sản xuất tương ứng. Trong đó, gói Thiết bị, phụ kiện bếp có thời hạn bảo hành [12] tháng bắt đầu từ ngày Bên A ký biên bản kiểm tra và nghiệm thu để đưa Tòa Nhà Chung Cư vận hành sử dụng.

Materials and equipment of the Building listed in the material list attached in Annex 3 of Schedule 1, as per respective manufacturers' Warranty period. In which, the Kitchen equipments, fittings has a warranty period of twelve [12] months, which commences from the date on which the Party A signs minutes of check and acceptance for taking the Building into use.

Điều 4. Lãi suất, Tiền phạt, Bồi thường.

Article 4. Interest Rate, Penalty, Compensation Amount.

- Lãi suất : [0.05%] / ngày, [1,5%] / tháng

Interest Rate : [0.05%] per day, [1,5%] per month

- Tiền phạt và Bồi thường/ *Penalty and Compensation Amount*

Tiền phạt / *Penalty*

nếu Bên B là cá nhân	20% Giá trị Hợp đồng (Bao gồm thuế GTGT)
nếu Bên B là tổ chức	8% Giá trị Hợp đồng (Bao gồm thuế GTGT)
<i>if the Party B is individual</i>	<i>20% of the Contract Value (includes VAT)</i>
<i>if the Party B is entity</i>	<i>8% of the Contract Value (includes VAT)</i>

Bồi thường / *Compensation Amount*:

Tất cả các thiệt hại, tổn thất phát sinh mà Bên A phải gánh chịu do hành vi vi phạm của Bên B gây ra, bao gồm nhưng không giới hạn bởi giá trị tổn thất thực tế, khoản lợi trực tiếp mà Bên A được hưởng nếu không có hành vi vi phạm của Bên B.

All losses, damages incurred by the Party A caused by the breach of the Party B, including but not limited to the value of the actual and direct loss, the direct profits which the Party A would have earned in the absence of such breach by Party B.

Điều 5. Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà Chung Cư

Article 5. Community-Owned Section in the Building

- Không gian và hệ thống cấu trúc chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật và nội thất sử dụng chung trong Tòa Nhà Chung Cư, bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngoài của Tòa Nhà Chung Cư, tường ngăn giữa các Căn Hộ, sàn, mái, mái bằng (chỉ nơi được chỉ định rõ là được sở hữu chung), hành lang, cầu thang, thang máy, cửa thoát hiểm, lối chờ rác, hộp kỹ thuật, đường dẫn vào bãi xe gắn máy, hệ thống cung cấp điện, nước hoặc khí đốt (nếu có), truyền thông, phát thanh truyền hình, truyền hình, thoát nước, bể tự hoại, chống sét [cột thu lôi], hệ thống phòng cháy chữa cháy, bể bơi, phòng tập thể dục, phòng cộng đồng và bãi đỗ xe của xe máy và xe ô tô tại Tòa Nhà Chung Cư.

Space and system of bearing structure, technical equipment and furnishings for common use in the Building, including frame, columns, supporting walls, periphery walls of the Building, partition walls between apartments, floors, roof, flat roof (where is specifically allocated to common ownership only), corridor, stairs, elevators, emergency exit, refuse chute, technical box, driveway of motorbike parking bays, system of power, water or gas supply (if any), communications, broadcasting, television, water drainage, digestion tanks, lightening [conductor and rod], fire protection system, the swimming pool, gymnasium, community room and parking lots of motorbikes and cars in the Building.

- Phần diện tích còn lại của Tòa Nhà Chung Cư ngoài Phần Sở Hữu Riêng Của Bên A, Phần Sử Dụng Riêng Của Bên B và phần sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác.

The remaining area of the Building other than the Privately Owned Section of the Party A, Privately Used Section of the Party B, and privately owned section of other owners.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với Tòa Nhà Chung Cư, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Cơ Quan Thẩm Quyền hoặc giao cho chủ đầu tư quản lý theo nội dung Dự Án đã được phê duyệt.

External technical infrastructure system connected with the Building, except for technical infrastructure systems which are used for public purposes or which must be handed over to the Governmental Agency or to the developer for management according to the approved Project.

- Các công trình công cộng trong khu vực Tòa Nhà Chung Cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Cơ Quan Thẩm Quyền theo nội dung Dự Án đã được duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung của Dự Án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt.

Public works within the area of the Building which are not invested in for business or which are not required to be handed over to the Governmental Agency according to the approved content of the Project, including common yards, public gardens, parks and other works defined in the content of the approved investment Project for construction of residential housing.

Điều 6. Phần Sở Hữu Riêng Của Bên A

Article 6. Privately Owned Section of the Party A

- Khu vực thương mại, kinh doanh tại tầng trệt của Tòa Nhà Chung Cư và các phần diện tích gắn liền và/hoặc nối với khu vực này. Tuy vậy, tùy theo quyết định của Chủ Đầu Tư, phần diện tích này có thể được thay đổi, theo hướng thêm vào hay bớt ra một phần của các diện tích này để chuyển thành Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà Chung Cư trong phạm vi không trái với Pháp Luật Việt Nam.

The entire commercial and retail area located in the ground floor of the Building and all parts connected and/or linked with the area. However, at the sole discretion of the Developer, the area is subject to change, addition to or partly subtraction in order to become Commonly Owned Section in the Building to the extent not contrary to Laws of Vietnam.

- Bất kỳ Diện tích nào của các Căn Hộ chưa được bán và các Diện tích khác thuộc Tòa Nhà Chung Cư mà Bên A không chuyển nhượng (ngoài Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà Chung Cư).

Any area of apartments not yet sold and other areas of the Building the Party A does not sell and/or transfer (other than the areas of the Commonly Owned Section in the Building).

Điều 7. Nội quy quản lý, phí bảo trì và phí quản lý

Article 7. Internal management regulation, maintenance fee and management fee

- Nội quy quản lý là 1) Nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư, và 2) Nội quy quản lý Đô Thị MIDORI PARK gồm các quy định nội bộ áp dụng đối với việc cư trú tại Tòa nhà Chung cư, việc sử dụng các tiện ích chung, duy trì và quản lý các hoạt động của Tòa nhà Chung cư và Đô Thị MIDORI PARK.

The internal management regulation means 1) Internal management regulations of Building and 2) Internal management regulations of MIDORI PARK town m applicable to residents at the Building on usage of common facilities, maintenance and management activities of the Building and MIDORI PARK Town.

- Phí bảo trì là khoản phí được đóng góp bởi cư dân của Tòa nhà Chung cư bao gồm 1) Phí bảo trì Tòa Căn hộ Chung Cư và 2) Phí bảo trì Đô Thị MIDORI PARK dùng cho mục đích bảo dưỡng, kiểm tra, sửa chữa chính, tu bổ, thay thế, vận hành hoặc tái xây dựng các hạ tầng cơ sở và các khu vực công cộng của Tòa nhà Chung cư và Đô Thị MIDORI PARK.

Maintenance fee means the fee contributed by residents of the Building including 1) Building maintenance fee and 2) MIDORI PARK Town maintenance fee with purposes of maintenance, overhaul, major repair, overhaul, replacement, installation or re-construction of infrastructure facilities and otherwise for common interests in the Building and MIDORI PARK Town.

- Phí quản lý là khoản phí phải trả bởi các chủ sở hữu Căn hộ của Tòa nhà Chung cư bao gồm 1) Phí quản lý tòa Căn hộ Chung cư và 2) Phí quản lý đô thị MIDORI PARK vì mục đích hoạt động và quản lý các thiết bị, máy móc và các tiện ích của Tòa nhà Chung cư và Đô thị MIDORI PARK.

Management fee means monthly charges payable by owners of the Building including 1) Building Management fee and 2) MIDORI PARK Management fee for purposes of operation and management of equipment, machinery and facilities of the Building and MIDORI PARK Town.

Điều 8. Khu vực đỗ xe

Article 8. Parking area

Tùy vào số lượng chỗ để xe ô tô, Chủ Đầu Tư sẽ quyết định bán hoặc cho thuê chỗ để xe ô tô. Chủ Đầu Tư sẽ thực hiện phân bổ vị trí chỗ để xe cơ khí hoặc không cơ khí cho Cư dân dựa trên chính sách bán hàng của Chủ Đầu Tư công bố tùy từng thời điểm.

Subject to the number of car parking space, the Developer decides to sell or lease the car parking space. The Developer has the right to allocate mechanical or non-mechanical parking spaces to the Residents based on the Developer's sale policies from time to time.

Bên B xác nhận và ký:

Confirmed and signed by the the Party B:

Họ tên/ *Full Name:*

Họ tên/ *Full Name:*

Phụ đính 1
BIỂU PHÍ
Annex 1
FEE SCHEME

1. Phí Quản Lý / The Management Fee

Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư được tính trên diện tích sử dụng căn hộ (đơn vị mét vuông [m²]) xác định theo diện tích thông thủy và được tính bằng Việt Nam đồng.

The building management service price is calculated on the apartment usable area (square meter (m²)) determined by the carpet area and calculated in Vietnam Dong.

Phí Quản lý sẽ là 23.000 VNĐ/ m² diện tích Căn hộ, chưa bao gồm thuế GTGT.

(Tổng phí quản lý thực trả sẽ được làm tròn số xuống đơn vị hàng ngàn)

Management fee will be 23,000 VND / m² of apartment area, excluding VAT.

(The total management fee actually paid will be rounded down to thousands).

a) Trường hợp chưa thành lập Ban Quản Trị thì giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán (SPA), thuê mua nhà ở (LTL);

In case the Management Committee hasn't been established, the building management service price shall comply with the agreement in the sales and purchase agreement (SPA) or lease Agreement (LTL);

b) Trường hợp đã thành lập Ban Quản Trị thì giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư do Hội Nghị nhà chung cư quyết định.

If the Management Committee has been established, the building management service price shall be decided by the General Resident Meeting.

Việc thanh toán Phí Quản lý cho toàn bộ năm đầu tiên sẽ được thực hiện vào thời điểm Bàn giao. Sau đó, Phí Quản lý sẽ được trả trước hàng tháng và từ ngày 25 đến ngày 30 của mỗi tháng.

Payment of Management Fee for the whole first year shall be made upon the Delivery. Afterward, the Management Fee shall be paid upfront and monthly, from 25th – 30th every month.

Điều 2. Kinh phí Bảo trì

Article 2. The Maintenance Fee

2% của giá bán chưa tính thuế GTGT, thanh toán không trễ hơn Ngày Bàn Giao.

2% of the sale price without VAT, payable no later than the Delivery Date.

Điều 3. Phí dịch vụ và Tiện ích

Article 3. Services & Facilities charges

Cư dân thanh toán các dịch vụ sử dụng hoặc cung cấp cho Căn hộ (bao gồm nhưng không giới hạn đối với điện, khí đốt, viễn thông), và thanh toán cho khoản phí đối với các tiện ích trong Tòa Căn hộ Chung cư do Chủ đầu tư/Căn hộ cung cấp dịch vụ như được Ban Quản trị quy định và/hoặc bởi các Căn hộ cung cấp dịch vụ tương ứng. Việc thanh toán phí sẽ được thực hiện theo yêu cầu của các bên cung cấp dịch vụ đó, và phương thức thanh toán sẽ do Ban Quản trị (hoặc Chủ Đầu tư trong trường hợp Ban Quản trị chưa được thành lập) quyết định.

The Residents shall pay for services consumed or provided to the Apartment (including without limitation to electricity, gas, telecommunication), and pay for fee-charged facilities provided by the Developer as regulated by the Management Committee and/or respective service providers. The fee payment shall be made as requested by such service providers,

and the payment method will be decided by Management Committee (or Developer in case the Management Committee has not been established).

Điều 4. Tiền ký quỹ thi công

Article 4. Fit-out security bond

Cư dân sẽ tiến hành đặt cọc một số tiền là 15.000.000 VND, bằng chữ: (Mười lăm triệu Việt Nam đồng) cho Công ty Quản lý trước khi sửa đổi hoặc sửa chữa đối với Căn hộ để đảm bảo tuân thủ quy định của Tòa Nhà. Khoản tiền này sẽ được hoàn trả cho Cư dân sau khi hoàn thành việc sửa đổi hoặc sửa chữa công trình, theo Điều 25 của Bản Nội Quy này.

The Resident shall deposit an amount of VND 15,000,000, in words: (Fifteen million Vietnamese dong) to the Management Company before any modification or repair in respect to the Apartment to ensure obey the Building's regulations. This amount shall be returned to the Residents after completion of modification or repair work, subject to Article 25 of these Internal Management Regulations.

Phụ đính 2
TÀI KHOẢN BÊN A

Annex 2
PARTY A'S BANK ACCOUNT

1. THANH TOÁN GIÁ TRỊ HỢP ĐỒNG/ PAYMENT FOR CONTRACT VALUE

Tên tài khoản <i>Beneficiary</i>	CÔNG TY TNHH BECAMEX TOKYU <i>BECAMEX TOKYU CO., LTD</i>		
Tên ngân hàng <i>Bank Name</i>	Ngân hàng MUFG Bank, Ltd. –Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh <i>MUFG Bank, Ltd., - Ho Chi Minh City Branch (MUFG Bank HCM)</i>		
Số tài khoản <i>Bank Account No.</i>	347779	Mã số SWIFT <i>SWIFT Code</i>	BOTKVN VX

Tên tài khoản <i>Beneficiary</i>	CÔNG TY TNHH BECAMEX TOKYU <i>BECAMEX TOKYU CO., LTD</i>		
Tên ngân hàng <i>Bank Name</i>	NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM (VCB) - Chi nhánh Đông Bình Dương <i>JOINT STOCK COMMERCIAL BANK FOR FOREIGN TRADE OF VIETNAM (VCB) - Binh Duong Eastern Branch</i>		
Số tài khoản <i>Bank Account No.</i>	107.1000.109109	Mã số SWIFT <i>SWIFT Code</i>	BFTVVNVX

Tên tài khoản <i>Beneficiary</i>	CÔNG TY TNHH BECAMEX TOKYU <i>BECAMEX TOKYU CO., LTD</i>		
Tên ngân hàng <i>Bank Name</i>	NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM (VCB) - Chi nhánh Bình Dương <i>JOINT STOCK COMMERCIAL BANK FOR FOREIGN TRADE OF VIETNAM (VCB) - Binh Duong Branch</i>		
Số tài khoản <i>Bank Account No.</i>	0281.000.109109	Mã số SWIFT <i>SWIFT Code</i>	BFTVVNVX028

Tên tài khoản <i>Beneficiary</i>	CÔNG TY TNHH BECAMEX TOKYU <i>BECAMEX TOKYU CO., LTD</i>		
Tên ngân hàng <i>Bank Name</i>	Ngân hàng Thương mại cổ phần Công Thương Việt Nam (VIETINBANK) – CN KCN Bình Dương <i>Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade (VIETINBANK) –Binh Duong Industrial Branch</i>		
Số tài khoản <i>Bank Account No.</i>	114.000.103603	Mã số SWIFT <i>SWIFT Code</i>	ICBVVN VX901

Tên tài khoản <i>Beneficiary</i>	CÔNG TY TNHH BECAMEX TOKYU <i>BECAMEX TOKYU CO., LTD</i>		
Tên ngân hàng	NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT NAM (BIDV) - Chi nhánh Bình Dương		
<i>Bank Name</i>	<i>BANK FOR INVESTMENT AND DEVELOPMENT OF VIETNAM (BIDV) - Binh Duong Branch</i>		
Số tài khoản <i>Bank Account No.</i>	6500659312	Mã số SWIFT <i>SWIFT Code</i>	BIDVVNVX

Nội dung thanh toán (Ghi rõ trên Ủy nhiệm chi) <i>Detail mention on transfer slip</i>	Tên Bên Mua / Thanh toán đợt [*] / Căn Hộ[*] / Dự án [*] <i>The Purchaser's name / Phase [*] / Unit No.[*] / [*] Project</i>
---	---

2. THANH TOÁN PHÍ QUẢN LÝ VÀ PHÍ BẢO TRÌ
PAYMENT FOR MANAGEMENT FEE AND MAINTENANCE FEE

Nội dung thanh toán (Ghi rõ trên Ủy nhiệm chi) <i>Detail mention on transfer slip</i>	Tên Bên Mua/ Thanh toán Phí quản lý năm đầu & Phí bảo trì của căn hộ số [*/] / Dự án [*] <i>The Purchaser's name/ First year Management fee & Maintenance fee/Unit No.[*]/ [*] Project</i>
---	---

Phụ đính 3
VẬT TƯ HOÀN THIỆN CỦA CĂN HỘ TÒA NHÀ CHUNG CƯ – CĂN HỘ
Annex 3
FINISHING MATERIALS OF APARTMENT BUILDING

Phụ đính 4
BẢN VẼ SƠ ĐỒ MẶT BẰNG CỦA CĂN HỘ, SƠ ĐỒ BẢN VẼ MẶT BẰNG CỦA
TÒA NHÀ CHUNG CƯ
Annex 4
FLOOR PLAN OF THE APARTMENT, FLOOR PLAN OF THE BUILDING

PHỤ LỤC 2
BẢNG DẪN CHIẾU CHI TIẾT CỦA HỢP ĐỒNG
SCHEDULE 2
REFERENCE TO CONTRACT TERMS

1. Thông tin của Bên A/ Party A's information

Tên: <i>Name:</i>	CÔNG TY TNHH BECAMEX TOKYU <i>BECAMEX TOKYU CO., LTD</i>		
Địa chỉ: <i>Address:</i>	Khu đô thị mới thuộc Khu liên hợp Công nghiệp-Dịch vụ-Đô thị Tỉnh Bình Dương, Phường Hòa Phú, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương. <i>The modern Urban Zone belonging to the Binh Duong Industrial, Service and Residential Complex, Hoa Phu Ward, Thu Dau Mot City, Binh Duong Province.</i>		
Được đại diện bởi: <i>Represented by:</i>	ÔNG HIRATA SHUJI <i>MR. HIRATA SHUJI</i>	Chức vụ: <i>Position:</i>	Phó Tổng Giám Đốc <i>Deputy General Director</i>
Hộ chiếu số: <i>Passport No.:</i>	TZ2038871	Cấp ngày: <i>Issue date:</i>	21/08/2020
Tại: <i>Issued by:</i>	Tổng Lãnh Sự Quán Nhật Bản tại Thành Phố Hồ Chí Minh <i>Consulate - General of Japan in Ho Chi Minh City</i>	Tel: <i>Fax:</i>	+84 -274-222-1109 +84-274-222-1112
Mã số doanh nghiệp: <i>ERC code:</i>	3702013478		
Giấy ủy quyền (Nếu có): <i>Authorization Letter (If any):</i>	Theo Giấy Ủy Quyền số 230/2022/UQ-BTC ngày 05/12/2022, có hiệu lực kể từ ngày 05/12/2022. <i>Pursuant to Authorization Letter No. 230/2022/UQ-BTC dated December 5th 2022, with the effective date on December 5th 2022.</i>		

2. Thông tin của Bên B/Party B's information:

Ông (Bà): <i>Mr. (Ms.):</i>		Giới tính: <i>Sex:</i>	
Số CCCD (Hộ chiếu): <i>ID No. (Passport):</i>		Cấp ngày: <i>Issue date:</i>	
Ngày sinh: <i>Date of birth:</i>		Tại: <i>Issued by:</i>	
Hộ khẩu thường trú: <i>Permanent Address:</i>			
Địa chỉ gửi thư: <i>Mailing Address:</i>			
Số điện thoại: <i>Phone number:</i>		Email:	
Fax:			

3. Thông số và mô tả của Căn Hộ/The Apartment's Parameters and Description

Số ký hiệu: <i>Unit No.:</i>		Tầng: <i>Floor No.:</i>	
Diện tích căn hộ: <i>Apartment Area:</i>		m ²	(cho phép sai số ± 2%) <i>(within ± 2% permitted)</i>

Hình thức hoàn thiện: <i>Construction Type:</i>	Nhà hoàn thiện tiêu chuẩn (theo vật tư nêu trong Phụ đính 3 của Phụ Lục 1) <i>Standard completion (with finishing materials stated in Annex 3 of Schedule 1)</i>		
Mục đích sử dụng: <i>Apartment Purpose:</i>	ĐỂ Ở/ <i>Residential Purpose</i>	Hoàn thiện xây dựng năm: <i>Year of completion:</i>	2025
Ngày bàn giao dự kiến: <i>Expected Handover date:</i>	20/10/2025 <i>October 20th 2025</i>		

Bên B xác nhận và ký:
Confirmed and signed by the Party B

Họ Tên/Full Name:

PHỤ LỤC 3
GIÁ TRỊ HỢP ĐỒNG VÀ TIẾN ĐỘ THANH TOÁN
SCHEDULE 3
THE CONTRACT VALUE AND PAYMENT SCHEDULE

Điều 1. Giá trị Hợp đồng / Article 1. Contract value

Giá trị Hợp đồng (Bao gồm thuế GTGT) <i>Contract value</i> (Included VAT) Bằng chữ: <i>In words:</i>	VND , bao gồm: , inclusive of: <i>Vietnam dong</i>
Giá trị Hợp đồng (Chưa bao gồm thuế GTGT) <i>Contract value</i> (Excluded VAT): Bằng chữ: <i>In words:</i>	VND <i>Vietnam dong</i>
Thuế GTGT: <i>Value-added tax:</i> Bằng chữ: <i>In words:</i>	VND <i>Vietnam dong</i>

Giá trị Hợp đồng đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất phân bổ cho Căn Hộ.

The Contract value is inclusive of value of land use rights proportioned to the Apartment.

Tổng Phí bảo trì: <i>Total Maintenance Fee:</i> Bằng chữ: <i>In words:</i>	VND , bao gồm: , inclusive of: <i>Vietnam dong</i>
Phí bảo trì tòa Căn hộ Chung cư: <i>Building Maintenance fee:</i> Bằng chữ: <i>In words:</i>	VND <i>Vietnam dong</i>
Phí bảo trì Đô Thị: <i>Town maintenance fee:</i> Bằng chữ: <i>In words:</i>	VND <i>Vietnam dong</i>

Tổng Phí quản lý năm đầu: <i>Total First year Management Fee:</i> Bằng chữ: <i>In words:</i>	VND (đã bao gồm VAT). (Included VAT). <i>Vietnam dong</i>	, bao gồm: , inclusive of:
Phí quản lý tòa Căn hộ Chung cư: <i>Building management fee:</i> Bằng chữ: <i>In words:</i>	VND (đã bao gồm VAT). (Included VAT). <i>Vietnam dong</i>	

Phí quản lý Đô Thị	VND	(đã bao gồm VAT).
Town management fee:		(Included VAT).
Bằng chữ:		
In words:	Vietnam dong	

Điều 2. Tiến độ thanh toán / Article 2. Payment Schedule

(Đơn vị tính/ unit: VND/VND)

Đợt thanh toán	Hạn thanh toán	Diễn giải	%	Giá trị Hợp đồng (Chưa bao gồm thuế GTGT)	Thuế GTGT	Giá trị Hợp đồng (Bao gồm thuế GTGT)
Installment	Due date payment	Remarks		Contract value (VAT excluded)	VAT	Contract value (VAT included)
Đợt 1 Phase 1		Khi ký Hợp đồng When signing Contract				
Đợt 2 Phase 2		Theo Thông báo Bàn giao Under the Delivery Notice				
Total			100%			

* Bên B phải thanh toán đủ số tiền phải thanh toán trước khi nhận Bàn Giao theo Thông báo Bàn Giao.

* The Party B has to pay the necessary amount before Hand over under the Delivery Notice.

Bên B xác nhận và ký:

Confirmed and signed by the Party B

Họ tên /Full Name: