

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
-----o0o-----

ĐƠN ĐĂNG KÝ NGUYỆN VỌNG
Số: G.B01.01/UTOPIA/ĐKNV

Kính gửi: Công ty Cổ phần Bất động sản Utopia

THÔNG TIN BÊN ĐĂNG KÝ:

ÔNG/BÀ : Trần Anh Duy
Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Hộ chiếu số : 001200000000
Địa chỉ thường trú : Hai Bà Trưng, Hà Nội
Địa chỉ liên hệ : Hoàn Kiếm, Hà Nội
Điện thoại : 0800000000
Email : anhduy.tran160106@gmail.com
Cùng Vợ/ Chồng:
ÔNG/BÀ : Trần Liên Quan Duy
Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Hộ chiếu số : 09876543211
Địa chỉ thường trú : Hà Nội
Địa chỉ liên hệ : Hà Nội
Điện thoại : 0866888888
Email :

Sau khi tìm hiểu đầy đủ thông tin về Dự án Làng Đá Bạc (Tên thương mại: Utopia Villas & Resort), có địa chỉ tại xã Phú Thành, huyện Lạc Thủy, tỉnh Hoà Bình (nay là xã An Nghĩa, tỉnh Phú Thọ) (“**Dự Án**”) do Công ty Cổ phần Phát triển hạ tầng Phú Thành làm chủ đầu tư (“**Chủ Đầu Tư**”), (để làm rõ, Tôi/Chúng tôi hiểu rõ và đồng ý rằng Chủ Đầu Tư được hiểu bao gồm cả tổ chức nhận kế thừa/chuyển giao trên cơ sở chuyển nhượng Dự Án hoặc tổ chức, cơ cấu lại công ty (chia, tách, hợp nhất, sáp nhập) hoặc hình thức khác theo quy định của pháp luật Việt Nam), Tôi/Chúng tôi có nguyện vọng được tham gia đăng ký chọn mua Bất Động Sản tại Dự Án (sau đây gọi là “**Bất Động Sản**”) ngay sau khi Bất Động Sản đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của pháp luật với nội dung cụ thể như sau:

1. Nguyện vọng đăng ký:

a) Thông tin Bất Động Sản:

Mã Bất Động Sản	:	G.B01.01
Mã Quy hoạch	:	B.BT-01-01
Diện tích đất (tạm tính)	:	296,10 m ²
Hình thức nhận bàn giao	:	Đất nền

Ghi chú: Mã Bất Động Sản nêu trên có thể được Chủ Đầu Tư điều chỉnh theo yêu cầu,

quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và/hoặc theo hồ sơ Dự Án tùy từng thời điểm.

b) Vay vốn Ngân hàng:

NỘI DUNG	ĐĂNG KÝ
Tham gia chương trình hỗ trợ lãi suất, vay vốn Ngân hàng được Chủ đầu tư chỉ định để thanh toán theo chính sách của Chủ Đầu Tư.	☐ CÓ ☐ KHÔNG

2. Xác nhận và cam kết của Bên Đăng Ký:

2.1 Nguyên vọng nêu tại Điều 1 được căn cứ vào các thông tin sau:

a) Giá bán Bất Động Sản: 50.000.000.000 đồng (bằng chữ: năm mươi tỷ đồng) (“Giá Bán”)

Giá Bán Bất Động Sản đã bao gồm Giá trị Quyền Sử dụng đất, Thuế Giá Trị Gia Tăng (không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật Việt Nam) nhưng chưa bao gồm các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Bất Động Sản mà Bên Đăng Ký sẽ phải nộp khi ký Hợp Đồng Giao Dịch với Chủ Đầu Tư theo quy định của pháp luật và Chủ Đầu Tư tại thời điểm ký kết.

b) Phương án thanh toán Giá Bán Bất Động Sản dự kiến:

Theo thông báo của Chủ Đầu Tư.

2.2 Tôi/Chúng tôi xác nhận đã hiểu rõ tình trạng pháp lý của Bất Động Sản và Dự Án.

2.3 Tôi/Chúng tôi đồng ý cho phép Quý Công ty được cung cấp các thông tin đăng ký nguyện vọng mua Bất Động Sản và nhu cầu vay vốn của Tôi/Chúng tôi cho Ngân hàng để thực hiện việc tư vấn và hỗ trợ các thủ tục vay vốn/hỗ trợ vốn liên quan.

2.4 Tôi/Chúng tôi cam kết thực hiện đầy đủ các thủ tục theo quy định của pháp luật và theo thông báo của Quý Công ty và/hoặc Chủ Đầu Tư, đồng thời đáp ứng đầy đủ điều kiện theo quy định của pháp luật tại từng thời điểm về việc mua và sở hữu Bất Động Sản tại Việt Nam để hoàn thành việc ký kết Hợp Đồng Giao Dịch hoặc văn bản có hình thức tương tự cùng các thoả thuận, tài liệu khác có liên quan (nếu có) với Quý Công ty/Chủ Đầu Tư theo mẫu do Quý Công ty/Chủ Đầu Tư ban hành khi Bất Động Sản đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của pháp luật.

2.5 Để tránh hiểu nhầm, tại Đơn Đăng Ký Nguyên Vọng này Tôi/Chúng tôi xác nhận: (1) Đây là văn bản ghi nhận nguyện vọng mua Bất Động Sản của Tôi/Chúng tôi khi Bất Động Sản đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của pháp luật; (2) Các thoả thuận/giao dịch khác giữa Tôi/Chúng tôi và Quý Công ty và/hoặc Chủ Đầu Tư (nếu có) trước và sau thời điểm ký Đơn Đăng Ký Nguyên Vọng này là các thoả thuận/giao dịch hoàn toàn độc lập với nội dung tại Đơn Đăng Ký Nguyên Vọng này.

2.6 Trường hợp Tôi/Chúng tôi không thực hiện bất kỳ thủ tục nào theo quy định của pháp luật Việt Nam và theo thông báo của Quý Công ty và/hoặc Chủ Đầu Tư để hoàn thành việc ký kết Hợp Đồng Giao Dịch với Chủ Đầu Tư như nêu trên thì được hiểu là Tôi/Chúng tôi

không còn nguyện vọng mua Bất Động Sản và Quý Công ty và/hoặc Chủ Đầu Tư được toàn quyền môi giới, chào bán, bán, chuyển nhượng hoặc bất kỳ hình thức nào tương tự đối với Bất Động Sản mô tả tại Khoản a Điều 1 Đơn Đăng Ký Nguyện Vọng này cho bất kỳ bên thứ ba nào. Tôi/Chúng tôi cam kết không khiếu nại, khiếu kiện gì về sau.

2.7 Trường hợp Chủ Đầu Tư không thực hiện quyền nêu tại Điều 2.6 nêu trên và tiếp tục ký kết Hợp Đồng Giao Dịch với Tôi/Chúng tôi theo đề nghị của Tôi/Chúng tôi thì trước khi ký kết Hợp Đồng Giao Dịch, Tôi/Chúng tôi có trách nhiệm thanh toán cho Chủ Đầu Tư một khoản tiền tương đương với tiền lãi trên số tiền phải thanh toán theo tiến độ theo thông báo của Quý Công ty/Chủ Đầu Tư với lãi suất 0,03%/ngày (Bằng chữ: Không phẩy không ba phần trăm một ngày) trên số ngày chậm thanh toán.

2.8 Tôi/Chúng tôi cam kết có đủ quyền hạn, năng lực để ký và hoàn toàn chịu trách nhiệm về những cam kết của mình trong Đơn Đăng Ký Nguyện Vọng này.

Trân trọng cảm ơn./.

Hà Nội, ngày 01 tháng 01 năm 2025
BÊN ĐĂNG KÝ

XÁC NHẬN CỦA CÔNG TY

Chúng tôi đã nhận được Đơn Đăng Ký Nguyện Vọng của Quý Khách và sẽ nỗ lực tìm kiếm Bất Động Sản phù hợp với nguyện vọng của Quý Khách tại Đơn Đăng Ký Nguyện Vọng.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN UTOPIA

TỔNG GIÁM ĐỐC

Trương Xuân Quý

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
-----o0o-----

THỎA THUẬN THỰC HIỆN NGUYỆN VỌNG
Số: G.B01.01/UTOPIA

THỎA THUẬN THỰC HIỆN NGUYỆN VỌNG này (“**Thỏa Thuận**”) được lập và ký ngày 01 tháng 01 năm 2025 tại Hà Nội giữa và bởi các Bên dưới đây:

1. BÊN CUNG CẤP DỊCH VỤ:

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN UTOPIA

Giấy Chứng Nhận Đăng Ký : 0111034043 do Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 23/04/2025 và các lần sửa đổi bổ sung
Doanh Nghiệp số :
Địa chỉ : Số 92 phố Võ Thị Sáu, phường Bạch Mai, thành phố Hà Nội
Điện thoại : 0969991289
Email : info@utopia.com.vn
Số tài khoản : 146768686868 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội (MBbank) - Chi nhánh Thanh Xuân
Đại diện bởi : **Ông Trương Xuân Quý**
Chức vụ : Tổng Giám đốc

(Sau đây gọi là “**Bên A**”)

2. BÊN ĐƯỢC CUNG CẤP DỊCH VỤ

ÔNG/BÀ : Trần Anh Duy
CCCD/CC số : 001200000000
Địa chỉ thường trú : Hai Bà Trưng, Hà Nội
Địa chỉ liên hệ : Hoàn Kiếm, Hà Nội
Điện thoại : 0800000000
Email : anhduy.tran160106@gmail.com
Cùng Vợ/ Chồng: : Trần Liên Quan Duy
ÔNG/BÀ
CCCD/CC số : 09876543211
Địa chỉ thường trú : Hà Nội
Địa chỉ liên hệ : Hà Nội
Điện thoại : 0866888888
Email :

(Sau đây gọi là “**Bên B**”)

Bên A và Bên B sau đây được gọi chung là “**Hai Bên**” hoặc gọi riêng là “**Bên**” tùy từng trường hợp cụ thể.

XÉT RẰNG :

- Bên A là đơn vị có chức năng và kinh nghiệm tư vấn, môi giới bất động sản được Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Phú Thành (sau đây gọi là **“Chủ Đầu Tư”**) của Dự án Làng Đá Bạc (Tên thương mại: Utopia Villas & Resort), có địa chỉ tại xã Phú Thành, huyện Lạc Thủy, tỉnh Hoà Bình, Việt Nam (nay là xã An Nghĩa, tỉnh Phú Thọ, Việt Nam) (**“Dự Án”**) chỉ định là đơn vị tư vấn, môi giới và khảo sát nhu cầu thực tế mua Bất Động Sản tại Dự Án. Các Bên hiểu rõ và đồng ý rằng Chủ Đầu Tư được hiểu bao gồm cả công ty nhận kế thừa/chuyển giao trên cơ sở chuyển nhượng dự án hoặc tổ chức, cơ cấu lại công ty (chia, tách, hợp nhất, sáp nhập) hoặc hình thức khác theo quy định của pháp luật);
- Bên B có nhu cầu được tư vấn để tìm hiểu thông tin về Bất Động Sản tại Dự Án (sau đây gọi là **“Bất Động Sản”**) để thực hiện đăng ký nguyện vọng được mua Bất Động Sản khi Bất Động Sản đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của pháp luật theo Đơn Đăng Ký Nguyện Vọng (**“Đơn Đăng Ký”**) đính kèm Thỏa Thuận này.

DO ĐÓ, Hai Bên thống nhất lập và ký kết Thỏa Thuận này với các nội dung sau đây:

Điều 1. Nội dung dịch vụ

1.1 Phạm vi dịch vụ:

Bên A đồng ý cung cấp cho Bên B các dịch vụ (**“Dịch Vụ”**) sau:

- Giới thiệu, tư vấn cho Bên B các thông tin về Bất Động Sản phù hợp với nguyện vọng của Bên B tại Đơn Đăng Ký;
- Tư vấn, hỗ trợ các thủ tục liên quan để Bên B mua Bất Động Sản khi Bất Động Sản đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của pháp luật, phù hợp với nhu cầu và mong muốn của Bên B tại Đơn Đăng Ký;
- Các công việc khác có liên quan phục vụ cho các dịch vụ quy định tại Điều 1.1 (a), Điều 1.1 (b) nếu được Bên B yêu cầu một cách hợp lý.

1.2 Phí dịch vụ:

- Phí dịch vụ:** Bên B đồng ý trả cho Bên A mức phí cho Dịch Vụ quy định tại Điều 1.1 Thỏa Thuận này là: 10.000.000.000¹ đồng (*bằng chữ: mười tỷ đồng*) (Phí dịch vụ này chưa bao gồm thuế GTGT) (**“Phí Dịch Vụ”**).
- Thanh toán Phí Dịch Vụ:** Phí Dịch Vụ sẽ được Bên B thanh toán cho Bên A sau thời điểm chấm dứt Thỏa Thuận này. Để làm rõ, Bên B đồng ý rằng Bên A có quyền tự động khấu trừ từ Tiền Bảo Đảm mà Bên B đã đóng theo quy định tại Điều 3 Thỏa Thuận để thanh toán khoản Phí Dịch Vụ này.
- Bên B được miễn thanh toán Phí Dịch Vụ đối với trường hợp quy định tại các Điều 3.3 (a), Điều 3.3 (b), Điều 3.3 (d) của Thỏa Thuận .

Điều 2. Cam kết của Hai Bên

2.1 Bên A cam kết như sau:

- Cung cấp đầy đủ thông tin về Bất Động Sản cho Bên B trên cơ sở những thông tin được cung cấp và cho phép công bố bởi Chủ Đầu Tư.
- Thực hiện các công việc cần thiết để bảo đảm tìm được Bất Động Sản theo đúng nguyện

¹ 20% giá trị QSD đất

vọng của Bên B và xúc tiến các thủ tục cần thiết để mời Bên B ký kết Hợp đồng chuyển nhượng Bất Động Sản khi Bất Động Sản đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của pháp luật (sau đây gọi là **“Hợp Đồng Giao Dịch”**) và thực hiện các thủ tục với Chủ Đầu Tư hoặc với bên thứ ba có quyền sở hữu Bất Động Sản (sau đây gọi là **“Bên Chuyển Nhượng”**) để thực hiện thủ tục nhận chuyển nhượng Bất Động Sản dự kiến vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 (sau đây gọi là **“Thời Gian Ký Hợp Đồng Giao Dịch Dự Kiến”**) hoặc theo thông báo bằng văn bản của Chủ Đầu Tư.

Để tránh hiểu nhầm, tùy thuộc vào thời gian thực tế tìm kiếm Bất Động Sản của Bên A và với điều kiện Bên B đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ thanh toán theo Thỏa Thuận Thực Hiện Nguyên Vọng, thời gian gửi thông báo mời ký Hợp Đồng Giao Dịch thực tế có thể trước hoặc sau Thời Gian Ký Hợp Đồng Giao Dịch Dự Kiến không quá 180 (một trăm tám mươi) ngày.

- c. Kể từ ngày thứ 181 (một trăm tám mươi một) tính từ Thời Gian Ký Hợp Đồng Giao Dịch Dự Kiến (sau đây gọi là **“Thời Điểm Phát Sinh Quyền Chấm Dứt”**), với điều kiện Bên B đã thực hiện đầy đủ và đúng hạn các nghĩa vụ tài chính theo Thỏa Thuận, mà Bên A chưa gửi thông báo cho Bên B về việc ký Hợp Đồng Giao Dịch thì Bên B có quyền:

- (i) Đơn phương chấm dứt Thỏa Thuận này bằng cách gửi thông báo bằng văn bản cho Bên A (sau đây gọi là **“Thông Báo Chấm Dứt”**) trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ Thời Điểm Phát Sinh Quyền Chấm Dứt (sau đây gọi là **“Thời Hạn Chấm Dứt”**) và yêu cầu Bên A hoàn trả toàn bộ Tiền Bảo Đám Bên B đã nộp cùng với một khoản tiền bồi thường thiệt hại (sau đây gọi là **“Tiền Bồi Thường”**) được tính bằng lãi suất 0,03%/ngày nhân với số Tiền Bảo Đám Bên B đã nộp theo tiến độ thanh toán quy định tại Thỏa Thuận trên thời gian tính lãi, tính từ Ngày Bắt Đầu Tính Lãi đến ngày Hai Bên ký Biên bản thanh lý Thỏa Thuận.

Để làm rõ, Ngày Bắt Đầu Tính Lãi là Ngày bắt đầu Thời Điểm Phát Sinh Quyền Chấm Dứt.

Hai Bên có trách nhiệm ký Biên bản thanh lý Thỏa Thuận trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày Bên A nhận được thông báo chấm dứt Thỏa Thuận từ Bên B (sau đây gọi là **“Thời Hạn Thanh Lý”**). Quá Thời Hạn Thanh Lý mà Biên bản thanh lý Thỏa Thuận chưa được ký kết thì Tiền Bồi Thường sẽ tính từ Ngày Bắt Đầu Tính Lãi cho đến ngày hết Thời Hạn Thanh Lý; hoặc

- (ii) Trong trường hợp Bên B không gửi Thông Báo Chấm Dứt cho Bên A trong Thời Hạn Chấm Dứt nêu trên thì Hai Bên đồng ý rằng Bên B đã chấp thuận: (i) Tiếp tục thực hiện Thỏa Thuận; và (ii) Gia hạn Thời Gian Ký Hợp Đồng Giao Dịch Dự Kiến cho đến khi Bên A gửi Thông báo mời ký Hợp Đồng Giao Dịch (sau đây gọi là **“Thông Báo Mời Ký”**); và (iii) Không được hoàn trả Tiền Bảo Đám Bên B đã nộp cùng với khoản Tiền Bồi Thường theo quy định nêu trên trừ trường hợp Hai Bên có thỏa thuận khác bằng văn bản.
- d. Bên A sẽ tìm kiếm Bất Động Sản phù hợp với nguyên vọng tại Đơn Đăng Ký của Bên B. Trường hợp Bên A tìm kiếm được Bất Động Sản phù hợp với nguyên vọng của Bên B tại Đơn Đăng Ký, Bên A sẽ gửi thông báo cho Bên B về việc ký kết Hợp Đồng Giao Dịch.
- e. Bên A có trách nhiệm:
- (i) Gửi Thông Báo Mời Ký cho Bên B về thời gian, địa điểm thực hiện các thủ tục ký kết Hợp Đồng Giao Dịch. Ngày được nêu tại Thông Báo Mời Ký này được xác định

- là Ngày Đến Hạn Ký Hợp Đồng Giao Dịch;
- (ii) Hỗ trợ Bên B ký kết Hợp Đồng Giao Dịch với Bên Chuyển Nhượng khi Bên B đã thực hiện đúng và đầy đủ trách nhiệm cần thiết của mình;
 - (iii) Thay mặt Bên B chuyển toàn bộ Tiền Bảo Đảm, các khoản lãi phát sinh từ Tiền Bảo Đảm và/hoặc Tiền Bồi Thường (nếu có) mà Bên B được hưởng theo quy định của Thỏa Thuận (sau khi trừ đi các nghĩa vụ Bên B phải thanh toán cho Bên A theo Thỏa Thuận) cho Bên Chuyển Nhượng để thanh toán Giá bán Bất Động Sản theo quy định tại Hợp Đồng Giao Dịch.

2.2 Bên B cam kết như sau:

- a. Bên B đảm bảo đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về việc mua và sở hữu Bất Động Sản. Bên B đảm bảo cung cấp đầy đủ các giấy tờ và thực hiện các công việc cần thiết theo yêu cầu của Bên A để chứng minh đủ điều kiện mua và sở hữu Bất Động Sản trước khi thực hiện ký kết Hợp Đồng Giao Dịch.
- b. Trong trường hợp Bên A tìm kiếm được Bất Động Sản phù hợp với nguyện vọng tại Đơn Đăng Ký của Bên B, Bên B có trách nhiệm thực hiện việc ký kết Hợp Đồng Giao Dịch theo thông báo của Chủ Đầu Tư và theo mẫu Hợp Đồng Giao Dịch của Chủ Đầu Tư/Bên Chuyển Nhượng ban hành.
- c. Thực hiện đúng và đầy đủ việc nộp Tiền Bảo Đảm theo quy định tại Thỏa Thuận. Trường hợp Bên B không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, đầy đủ việc nộp Tiền Bảo Đảm và/hoặc vi phạm bất kỳ nghĩa vụ tài chính nào với Bên A quá 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày đến hạn theo quy định của Thỏa Thuận thì Bên A có quyền đơn phương chấm dứt Thỏa Thuận này bằng việc thông báo bằng văn bản cho Bên B và yêu cầu Bên B bồi thường một khoản tiền bằng giá trị khoản Tiền Bảo Đảm. Theo đó, Bên A có quyền giữ lại và định đoạt toàn bộ Tiền Bảo Đảm mà Bên B đã nộp đến thời điểm Bên A gửi thông báo chấm dứt.
- d. Không rút, sử dụng hoặc yêu cầu Bên A hoàn trả Tiền Bảo Đảm trong suốt thời hạn bảo đảm theo quy định tại Điều 3.2 (b) Thỏa Thuận, trừ trường hợp Hai Bên có thỏa thuận khác bằng văn bản.
- e. Không hủy và/hoặc không thay đổi nguyện vọng đã đăng ký tại Đơn Đăng Ký, trừ trường hợp có sự đồng ý bằng văn bản của Bên A.
- f. Trong mọi trường hợp, việc thay đổi diện tích tại thời điểm ký Hợp Đồng Giao Dịch, dẫn tới sự thay đổi của Giá bán Bất Động Sản so với thông số quy định tại Đơn Đăng Ký không được coi là lý do để Bên B từ chối thực hiện và/hoặc đơn phương chấm dứt Thỏa Thuận. Để làm rõ, tại thời điểm ký Hợp Đồng Giao Dịch, trường hợp các thông số diện tích tạm tính tăng/giảm so với thông số của Bất Động sản quy định tại Đơn Đăng Ký, Hai Bên sẽ thanh toán hoặc hoàn trả cho nhau khoản tiền chênh lệch dựa trên thông số Bên A/Chủ Đầu Tư cung cấp tại thời điểm ký Hợp Đồng Giao Dịch trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày ký Hợp Đồng Giao Dịch.
- g. Bên B đồng ý ủy quyền cho Bên A tìm kiếm, đăng ký, thực hiện các thủ tục để chọn mua Bất Động Sản theo nguyện vọng của Bên B tại Đơn Đăng Ký phù hợp với quy định pháp luật.
- h. Cam kết bảo mật các nội dung Thỏa Thuận cùng các phụ lục đính kèm và các tài liệu, thông tin khác có liên quan (nếu có). Bên B chỉ tiết lộ các thông tin này cho cá nhân, tổ

chức khác khi có sự chấp thuận trước bằng văn bản của Bên A. Điều khoản này vẫn tiếp tục ràng buộc Bên B ngay cả khi Thỏa Thuận chấm dứt hoặc hết hiệu lực. Trường hợp vi phạm quy định này, Bên B phải bồi thường toàn bộ thiệt hại, tổn thất thực tế phát sinh cho Bên A.

- i. Trường hợp: (i) Bên B đơn phương chấm dứt Thỏa Thuận trái pháp luật và/hoặc trái với quy định tại Thỏa Thuận; hoặc (ii) Đến ngày ký kết Hợp Đồng Giao Dịch mà Bên B chậm hoặc không cung cấp các tài liệu, giấy tờ cần thiết chứng minh đủ điều kiện ký kết Hợp Đồng Giao Dịch; hoặc (iii) Do lỗi của Bên B dẫn đến không thể ký kết Hợp Đồng Giao Dịch, Bên B thừa nhận và đồng ý rằng, Bên B đã đơn phương chấm dứt Thỏa Thuận trái quy định và thống nhất để Bên A xử lý Tiền Bảo Đảm theo quy định tại Điều 3.3 của Thỏa Thuận mà không có bất kỳ khiếu nại, khiếu kiện nào.
- j. Cam kết các thông tin về nhân thân/pháp nhân bao gồm cả thông tin về quốc tịch của Bên B mà Bên B cung cấp cho Bên A theo Thỏa Thuận này là đầy đủ, chính xác và trung thực. Trường hợp Bên B vi phạm cam kết này, Bên B đồng ý rằng Bên A có quyền thực hiện bất kỳ hoặc tất cả các quyền sau: (i) từ chối tiếp tục thực hiện giao dịch hoặc đơn phương chấm dứt giao dịch/Thỏa Thuận này và/hoặc các giấy tờ, thỏa thuận khác có liên quan ký với Bên B (nếu có); và/hoặc (ii) yêu cầu Bên B chịu một khoản phạt được tính theo quy định tại Điều 3.3 (c) của Thỏa Thuận này; và/hoặc (iii) thực hiện các quyền khác mà Bên A có theo quy định của pháp luật Việt Nam. Để tránh hiểu nhầm, điều khoản này vẫn tiếp tục ràng buộc Bên B ngay cả khi Thỏa Thuận này đã chấm dứt hiệu lực. Bên B cam kết không khiếu nại, khiếu kiện gì về sau liên quan đến vấn đề này.

Điều 3. Tiền bảo đảm và biện pháp bảo đảm

3.1 Tiền Bảo Đảm:

Để bảo đảm cho việc Bên B thực hiện các cam kết của mình tại Thỏa Thuận này và chứng minh năng lực tài chính của Bên B khi Bên A tìm kiếm được Bất Động Sản phù hợp với nguyện vọng của Bên B, Bên B đồng ý tự nguyện chuyển một khoản tiền bảo đảm cho Bên A có giá trị là: 15.000.000.000 VNĐ (*bằng chữ: mười lăm tỷ đồng*)) (**“Tiền Bảo Đảm”**).

Bên B đồng ý cho phép Bên A được sử dụng khoản Tiền Bảo Đảm này vào việc tìm kiếm Bất Động Sản phù hợp với nguyện vọng của Bên B và các hoạt động sản xuất kinh doanh hợp pháp khác của Bên A.

3.2 Tiến độ, thời hạn thực hiện bảo đảm:

a. Tiến độ chuyển Tiền Bảo Đảm:

Tiền Bảo Đảm sẽ được Bên B thanh toán theo tiến độ sau:

- Đợt 1: 9.750.000.000 đồng (*bằng chữ: chín tỷ bảy trăm năm mươi triệu đồng*) ngay khi ký Thỏa Thuận này.
- Đợt 2: 5.250.000.000 đồng (*bằng chữ: năm tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng*) trong vòng 90² ngày kể từ khi Hai Bên ký Thỏa Thuận này.

Trường hợp Bên B chậm nộp Tiền Bảo Đảm theo tiến độ được quy định tại Thỏa Thuận

² Theo CSBH của dự án

này thì Bên B đồng ý trả cho Bên A một khoản tiền lãi trên số tiền phải thanh toán theo tiến độ với lãi suất 0,03%/ngày (Không phải không ba phần trăm một ngày) trên số ngày chậm thanh toán.

Phương thức thanh toán:

Việc thanh toán Tiền Bảo Đảm có thể được thực hiện bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Bên A theo thông tin được nêu tại phần đầu của Thỏa Thuận này. Việc thanh toán được coi là hoàn tất và Bên A được xem là đã nhận được Tiền Bảo Đảm theo từng Đợt khi:

- (i) Có giấy nộp tiền mặt vào tài khoản của Bên A, có xác nhận của Ngân hàng của từng Đợt; hoặc
 - (ii) Có phiếu thu nộp tiền mặt cho Bên A, có đủ dấu, chữ ký theo quy định; hoặc
 - (iii) Bên B trực tiếp hoặc ủy quyền cho bên thứ ba thanh toán qua chuyển khoản cho Bên A và Bên A đã nhận được Tiền Bảo Đảm theo từng Đợt thể hiện qua các chứng từ chuyển tiền của Bên B/Bên thứ ba được ủy quyền và báo có tài khoản của Bên A.
- b. **Thời Hạn Bảo Đảm:** Được tính kể từ khi Bên A nhận được Tiền Bảo Đảm cho đến khi Tiền Bảo Đảm được xử lý theo quy định tại Điều 3.3 Thỏa Thuận này.

3.3 Xử lý Tiền Bảo Đảm:

Trường hợp Hai Bên có thỏa thuận khác, Tiền Bảo Đảm được xử lý như sau:

- a. Trường hợp Bên A tìm kiếm được Bất Động Sản theo nguyện vọng của Bên B tại Đơn Đăng Ký theo đúng quy định tại Thỏa Thuận này và Chủ Đầu Tư đã gửi Thông báo mời ký kết Hợp Đồng Giao Dịch ("**Giao Dịch Được Xác Nhận**") và Bên B đã ký kết Hợp Đồng Giao Dịch theo thông báo bằng văn bản của Bên A/Chủ Đầu Tư thì Bên B đồng ý ủy quyền cho Bên A để chuyển toàn bộ Tiền Bảo Đảm mà Bên B đã nộp và các khoản tiền khác mà Bên B được hưởng theo quy định của Thỏa Thuận này (nếu có) (sau khi trừ đi các nghĩa vụ Bên B phải thanh toán cho Bên A theo Thỏa Thuận và/hoặc các khoản thuế Bên B phải thanh toán theo quy định của pháp luật) cho Chủ Đầu Tư để thanh toán Giá Bán Bất Động Sản theo tiến độ quy định tại Hợp Đồng Giao Dịch.

Trường hợp tại thời điểm Giao Dịch Được Xác Nhận nếu:

- (i) Số Tiền Bảo Đảm mà Bên B đã nộp nhiều hơn số tiền phải thanh toán Đợt 1 của Hợp Đồng Giao Dịch thì Bên B đồng ý để Chủ Đầu Tư điều chỉnh tiến độ thanh toán trong Hợp Đồng Giao Dịch để chuyển hết Tiền Bảo Đảm còn thừa vào việc thanh toán Giá Bán Bất Động Sản theo Hợp Đồng Giao Dịch và/hoặc theo thỏa thuận khác được ký kết giữa Bên B và Chủ Đầu Tư (nếu có).
 - (ii) Số Tiền Bảo Đảm mà Bên B đã nộp ít hơn Đợt 1 của Hợp Đồng Giao Dịch thì Bên B có trách nhiệm thanh toán đủ trước khi ký Hợp Đồng Giao Dịch.
- b. Trường hợp Bên B chậm ký Hợp Đồng Giao Dịch theo thời hạn tại thông báo của Chủ Đầu Tư/Bên A thì Bên B đồng ý sẽ trả cho Bên A một khoản tiền được tính theo lãi suất bằng 0,03%/ngày trên Tiền Bảo Đảm tính từ Ngày Đến Hạn Ký Hợp Đồng Giao Dịch theo thông báo của Chủ Đầu Tư/Bên A cho đến ngày Bên B thực tế ký Hợp Đồng Giao Dịch.

- c. Trường hợp (i) tổng thời gian Bên B chậm nộp Tiền Bảo Đảm quá 15 (mười lăm) ngày so với ngày đến hạn theo quy định tại Điều 3.2 (a); hoặc (ii) Bên B hủy đăng ký nguyện vọng tại Đơn Đăng Ký; hoặc (iii) Bên B từ chối thực hiện việc ký kết Hợp Đồng Giao Dịch theo thông báo của Chủ Đầu Tư/Bên A; hoặc (iv) Bên B chậm ký kết Hợp Đồng Giao Dịch trong thời hạn quá 15 (mười lăm) ngày kể từ Ngày Đến Hạn Ký Hợp Đồng Giao Dịch hoặc thời hạn khác theo thông báo của Bên A/Chủ Đầu Tư; hoặc (v) Bên B vi phạm cam kết theo quy định tại Điều 2.2 (j) của Thỏa Thuận này; hoặc (vi) Bên B vi phạm bất kỳ cam kết nào khác theo quy định của Thỏa Thuận này, thì Bên B đồng ý rằng Bên A được quyền:
- (i) Đơn phương chấm dứt Thỏa Thuận này; và
 - (ii) Khấu trừ từ Tiền Bảo Đảm mà Bên B đã nộp để thanh toán khoản Phí Dịch Vụ mà Bên B phải trả như quy định tại Điều 1.2 Thỏa Thuận này; và
- d. Trường hợp Bên A không thể tìm kiếm Bất Động Sản theo nguyện vọng đã đăng ký của Bên B với điều kiện Bên B đã thực hiện đúng quy định tại Thỏa Thuận này thì Bên A sẽ gửi thông báo chấm dứt Thỏa Thuận cho Bên B. Thỏa Thuận sẽ chấm dứt vào ngày được nêu trong thông báo của Bên A. Bên A sẽ hoàn trả cho Bên B toàn bộ Tiền Bảo Đảm tính đến ngày chấm dứt Thỏa Thuận cùng với một khoản bồi thường tương ứng với số tiền được tính theo lãi suất bằng 0,03%/ngày (Không phải không ba phần trăm một ngày) trên Tiền Bảo Đảm Bên B đã nộp nhân với thời gian tính lãi, tính từ Ngày Bắt Đầu Tính Lãi như quy định tại Tiết (i) Điều 2.1 (c) cho đến ngày chấm dứt Thỏa Thuận theo thông báo của Bên A.
- Sau khi Bên A đã hoàn tất việc thanh toán cho Bên B khoản bồi thường nêu trên, Thỏa Thuận này được xem như tự động chấm dứt và thanh lý.

Điều 4. Chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ theo Thỏa Thuận

Bên B có thể chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của mình theo Thỏa Thuận này cho một bên thứ ba ("**Bên Nhận Chuyển Nhượng**") bằng một văn bản chuyển nhượng (theo Mẫu do Bên A cung cấp) có xác nhận của Bên A với điều kiện Bên B đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định tại Thỏa Thuận này và các thỏa thuận khác liên quan đến việc thực hiện Thỏa Thuận (nếu có) trước khi thực hiện việc chuyển nhượng. Bên Nhận Chuyển Nhượng sẽ kế thừa toàn bộ các quyền và nghĩa vụ của Bên B theo Thỏa Thuận này kể cả các biện pháp bảo đảm đi kèm Thỏa Thuận này.

Bên B cam kết đảm bảo và miễn trừ cho Bên A bất kỳ trách nhiệm, khiếu nại, khiếu kiện hoặc yêu cầu, và chi phí nào phát sinh từ hoặc liên quan đến: (i) việc chuyển nhượng giữa Bên B và Bên Nhận Chuyển Nhượng theo văn bản chuyển nhượng; và (ii) việc Bên A chấp thuận và thực hiện việc xác nhận chuyển nhượng theo yêu cầu của Bên B, bao gồm nhưng không giới hạn ở các nghĩa vụ của Bên B với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát sinh từ và liên quan đến việc chuyển nhượng này (nếu có).

Bên B đồng ý rằng Bên A được quyền chuyển giao/chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ theo Thỏa Thuận này trên cơ sở tổ chức, cơ cấu lại Công ty (chia, tách, hợp nhất, sáp nhập) hoặc hình thức khác theo quy định của pháp luật Việt Nam với điều kiện bên nhận chuyển giao/chuyển nhượng sẽ kế thừa/tiếp nhận các quyền và nghĩa vụ của Bên A theo Thỏa Thuận này.

Điều 5. Sự kiện bất khả kháng

- 5.1** Sự kiện bất khả kháng là bất kỳ sự kiện nào xảy ra một cách khách quan, không thể lường trước và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép, bao gồm nhưng không giới hạn: thiên tai, lở đất, chiến tranh, hỏa hoạn, biểu tình, đình công, sự thay đổi của chính sách, luật pháp, chỉ thị hoặc quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà không do lỗi của một hoặc Các Bên hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định; Không có khả năng có được bất kỳ các phê chuẩn có liên quan nào từ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền do thay đổi pháp luật, hoặc bất kỳ các hạn chế hoặc ngăn cấm nào do các cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành mà không do lỗi của Bên A (sau đây gọi là **“Sự Kiện Bất Khả Kháng”**). Để làm rõ, mọi khó khăn tài chính của một Bên trong quá trình thực hiện Thỏa Thuận này không được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng.
- 5.2** Bên không thể thực hiện được nghĩa vụ của mình do Sự Kiện Bất Khả Kháng (sau đây gọi là **“Bên Bị Ảnh Hưởng”**) không bị coi là vi phạm Thỏa Thuận và không phải chịu trách nhiệm về các mất mát, tổn thất hoặc chi phí đối với Bên kia với điều kiện Bên Bị Ảnh Hưởng đã:
- Tiến hành các biện pháp ngăn ngừa hợp lý và các biện pháp cần thiết để hạn chế tối đa ảnh hưởng do Sự Kiện Bất Khả Kháng gây ra và/hoặc tìm giải pháp thay thế để thực hiện trách nhiệm liên quan;
 - Thông báo cho Bên kia về việc xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng; và
 - Tiếp tục thực hiện trách nhiệm liên quan ngay khi chấm dứt Sự Kiện Bất Khả Kháng.

Điều 6. Thông báo

- 6.1** Trừ trường hợp Thỏa Thuận có quy định cụ thể khác hoặc Hai Bên có thỏa thuận khác bằng văn bản, tất cả các thỏa thuận, biên bản, thông báo, thư từ trao đổi, yêu cầu, chấp thuận... phát sinh từ và/hoặc liên quan đến Thỏa Thuận (sau đây gọi là **“Thông Báo”**) của một Bên (sau đây gọi là **“Bên Gửi”**) gửi cho Bên còn lại (sau đây gọi là **“Bên Nhận”**) phải đáp ứng yêu cầu: (a) được lập thành văn bản có chữ ký của người đại diện có thẩm quyền hoặc người được ủy quyền hợp pháp và được đóng dấu hợp lệ (nếu có) của Bên Gửi và (b) được gửi bằng một trong các hình thức: (i) gửi bảo đảm bằng đường bưu điện hoặc dịch vụ chuyển phát, (ii) giao tận tay; (iii) được gửi bằng email từ địa chỉ email giao dịch chính thức của Bên Gửi đến địa chỉ email giao dịch chính thức của Bên Nhận; hoặc (iv) các phương tiện truyền tải thông tin khác được Hai Bên đồng ý tại từng thời điểm và/hoặc được quy định theo Thỏa Thuận này. Bất kỳ Thông Báo được gửi từ địa chỉ email đã được xác nhận theo Thỏa Thuận này sẽ được xem là đã được người đại diện có thẩm quyền của Bên Gửi phê duyệt và sẽ có giá trị như được gửi theo phương thức (a) của Điều này.
- 6.2** Thời điểm xác định Thông Báo đã được Bên Nhận nhận được như sau:
- Vào ngày thứ ba kể từ ngày đóng dấu bưu điện/hãng chuyển phát trong trường hợp gửi thông báo bằng đường bưu điện hoặc dịch vụ chuyển phát;
 - Vào ngày được ghi trên biên bản giao nhận, nếu giao tận tay;

- c. Vào ngày gửi nếu Bên Gửi nhận được thông báo chuyển email thành công, nếu gửi bằng email;
- d. Vào ngày ghi trên phiếu báo phát thành công của các phương tiện truyền tải thông tin khác được Hai Bên đồng ý tại từng thời điểm.
- 6.3 Thông tin địa chỉ giao dịch chính thức nhận và gửi Thông Báo của Hai Bên như quy định tại phần đầu của Thỏa Thuận này.
- 6.4 Khi một Bên có bất kỳ thay đổi nào về thông tin địa chỉ gửi và nhận Thông Báo thì phải thông báo cho Bên còn lại về sự thay đổi này ít nhất là 02 (hai) ngày làm việc trước khi áp dụng. Bên đã thực hiện/không thực hiện/thực hiện không đúng bất kỳ công việc nào do không nhận được thông báo theo cách thức quy định như trên được miễn trừ mọi trách nhiệm có liên quan và được Bên kia bồi hoàn các chi phí đã bỏ ra hoặc các chi phí, phí tổn, thiệt hại dù là vật chất hay phi vật chất phát sinh đối với phần công việc đã thực hiện/không thực hiện/thực hiện không đúng do không nhận được thông báo từ Bên còn lại.

Điều 7. Hiệu lực và các điều khoản khác

- 7.1 Thỏa Thuận này có hiệu lực kể từ ngày ký và sẽ chấm dứt khi Hai Bên đã thực hiện xong các quyền, nghĩa vụ của mình, trừ trường hợp có thỏa thuận khác bằng văn bản giữa Hai Bên.
- 7.2 Mỗi Bên đồng ý và chấp nhận rằng: (i) Thỏa Thuận này được thực hiện theo quy định của pháp luật Việt Nam, trường hợp có sự thay đổi của quy định pháp luật, Hai Bên sẽ thực hiện theo sự thay đổi đó (nếu có); (ii) việc ký kết và thực hiện Thỏa Thuận này do Hai Bên hoàn toàn tự nguyện; và các nghĩa vụ của Bên đó đã được mô tả cụ thể và thuộc loại nghĩa vụ có thể thi hành được bởi Bên đó.
- 7.3 Trong trường hợp một phần của Thỏa Thuận này bị vô hiệu, căn cứ vào nội dung và mục đích của Thỏa Thuận này, Hai Bên sẽ thay thế phần nội dung vô hiệu bằng các quy định có hiệu lực và giá trị ràng buộc trong phạm vi tối đa có thể tương đồng với nội dung và mục đích của phần bị vô hiệu. Để làm rõ, phần vô hiệu đó sẽ không ảnh hưởng đến hiệu lực của phần còn lại của Thỏa Thuận .
- 7.4 Trong quá trình thực hiện Thỏa Thuận, nếu có phát sinh tranh chấp, Hai Bên cùng bàn bạc, thỏa thuận giải quyết trên tinh thần hợp tác. Thời hạn thương lượng là 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày một Bên nhận được yêu cầu giải quyết tranh chấp của Bên kia. Nếu quá thời hạn thương lượng nêu tại Điều này mà Hai Bên không tự giải quyết được hoặc nếu một Bên cố tình không tham gia thương lượng, thì một trong Hai Bên có quyền đưa tranh chấp ra giải quyết tại Tòa án có thẩm quyền theo quy định pháp luật.
- 7.5 Thỏa Thuận này được lập thành 03 (ba) bản gốc có giá trị pháp lý như nhau. Bên A giữ 02 (hai) bản và Bên B giữ 01 (một) bản để làm cơ sở thực hiện.

BÊN A

BÊN B

TỔNG GIÁM ĐỐC

Trương Xuân Quý