

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Independence – Freedom – Happiness

THỎA THUẬN ĐẶT CỌC

(Số: D023209/TTDC/BDR)

(V/v: Đảm bảo ký kết và thực hiện Hợp Đồng Mua Bán Căn hộ số D023209/HĐMB/BDR)

Dự án Công trình hỗn hợp dịch vụ, văn phòng và nhà ở tại lô số 1, ô đất 4.1CC
đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội

DEPOSIT AGREEMENT

(No.: D023209/TTDC/BDR)

(Ref: Guarantee for entering into Apartment Sale and Purchase Contract No.

D023209/HĐMB/BDR)

Project of Complex building of service, office and residence at lot 1, land plot 4.1CC, Le Van
Luong Street, Nhan Chinh ward, Thanh Xuan district, Ha Noi

Căn cứ:

- Bộ luật Dân sự, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh Bất động sản và các văn bản pháp luật hiện hành;
- Nhu cầu và khả năng của Các Bên.

Pursuant to:

- Civil Code, Law on Housing, Law on Real Estate Business and other prevailing legislations;
- Demands and capabilities of the Parties.

Thỏa thuận đặt cọc này được lập và ký kết vào ngày 30/05/2023, tại Văn phòng Công ty Cổ phần Dịch vụ và Kinh doanh Bất động sản Hà Nội giữa Các Bên có tên sau đây:

This Deposit Agreement is made and entered into on 30.05/2023, at Hanoi Real-Estate Business and Services Joint Stock Company, between the following Parties:

I. BÊN NHẬN ĐẶT CỌC (“BÊN A”)

DEPOSITEE (“PARTY A”)

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN HÀ NỘI

Trụ sở chính : Số 324 phố Tây Sơn, phường Ngã Tư Sở, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội
Điện thoại : 024 356 43 666
Tài khoản số : 01100018000784 tại Ngân hàng TMCP Đông Nam Á – CN Láng Hạ
Mã số thuế : 0101437004
Người đại diện : Bà Đặng Thị Hà Nguyên
Chức vụ : Chủ tịch Hội đồng Quản trị

WT

HANOI REAL-ESTATE BUSINESS AND SERVICES JOINT STOCK COMPANY

Head office : No. 324, Tay Son Street, Nga Tu So Ward, Dong Da district, Ha Noi
Telephone : 024 356 43 666
Bank account : 01100018000784 at Southeast Asia Commercial Joint Stock Bank –
number Lang Ha Branch
Tax code : 0101437004
Representative : **Ms. Dang Thi Ha Nguyen**
Title : Chairperson of the Board of Directors

VÀ

AND

II. BÊN ĐẶT CỌC (“BÊN B”)

DEPOSITOR (“PARTY B”)

Ông/Bà : **FANG, YI - WEN**
CMND/CCCD/Hộ : 361338941 cấp ngày 05/01/2023 tại Ministry of Foreign Affairs
chiếu số
Địa chỉ liên hệ : Số 2 đường Phạm Văn Bạch, Phường Yên Hoà, Q.Cầu Giấy, TP.Hà Nội
Điện thoại : 8615800583746; 0944164021
Email : Wayne_fang@yahoo.com; pm@vietnamtophouse.vn
Mr/Ms : **FANG, YI - WEN**
ID card/ Passport : 361338941 issued on 05/01/2023 by Ministry of Foreign Affairs
number
Contact address : No 2 Pham Van Bach, Yen Hoa, Cau Giay, Ha Noi
Telephone : 8615800583746; 0944164021
Email : Wayne_fang@yahoo.com; pm@vietnamtophouse.vn

(Bên A và Bên B từ đây được gọi riêng là “Bên” và gọi chung là “Các Bên”)

(The Party A and the Party B shall hereinafter separately be referred to as the “Party” and collectively be referred to as the “Parties”)

Các Bên tự nguyện và thống nhất ký kết thỏa thuận đặt cọc này (sau đây gọi là “**Thỏa Thuận Đặt Cọc**”) để đảm bảo việc ký kết Hợp đồng mua bán Căn Hộ số **D023209/HĐMB/BDR** (“**Hợp Đồng Mua Bán**”) với các nội dung sau đây:

*The Parties voluntarily and mutually enter into this Deposit Agreement (hereinafter referred to as the “**Deposit Agreement**”) to guarantee the engagement into Apartment Sale and Purchase Contract number **D023209/HĐMB/BDR** (the “**Contract**”) with the following terms and conditions:*

Điều 1. Đối tượng mua bán và Giá Bán Căn Hộ

Article 1. Subject matter and Selling Price of Apartment

1.1. Đối tượng mua bán

Subject matter

Loại Căn Hộ	:	Căn hộ chung cư
Căn Hộ số	:	09
Tầng	:	32
Tòa	:	D02
Tên dự án	:	Dự án Công trình hỗn hợp dịch vụ, văn phòng và nhà ở
Địa chỉ Dự án	:	Lô số 1, ô đất 4.1CC đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội
Chủ đầu tư	:	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Kinh doanh Bất động sản Hà Nội
Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ	:	106,91 m ²
Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ	:	112,45 m ²

<i>Type of Apartment</i>	:	<i>Apartment</i>
<i>Apartment number</i>	:	<i>09</i>
<i>Floor</i>	:	<i>32</i>
<i>Tower</i>	:	<i>D02</i>
<i>Name of project</i>	:	<i>Project of Complex building of service, office and residence</i>
<i>Address of project</i>	:	<i>Lot 1, land plot 4.1CC, Le Van Luong Street, Nhan Chinh ward, Thanh Xuan district, Ha Noi</i>
<i>Owner</i>	:	<i>Hanoi Real-Estate Business and Services Joint Stock Company</i>
<i>Usable Area of Apartment</i>	:	<i>106,91 m²</i>
<i>Gross Floor Area of Apartment</i>	:	<i>112,45 m²</i>

Trong đó:

- Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ: là căn cứ để tính tiền Giá Bán Căn Hộ quy định tại Khoản 1.2 Điều 1 của Thỏa Thuận Đặt Cọc này và là Diện Tích Sử Dụng riêng của Căn Hộ được tính theo kích thước thông thủy và được ghi vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (“Giấy Chứng Nhận”) cấp cho người mua, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn Hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với Căn Hộ; không tính diện tích tường bao ngôi nhà, tường phân chia các Căn Hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ đã được phê duyệt.

Usable Area of Apartment shall be basis to determine the Selling Price of Apartment as provided in Article 1.1.2 of this Deposit Agreement and shall be the separate Usable Area of Apartment which is calculated in accordance with carpet area and recorded in the Certificate of land use

rights, ownership of the house and other assets attached to the land (the “**Certificate**”) issued to the purchaser, including the area of walls partitioning rooms inside the Apartment and area of balcony and loggia (if any) connected to the Apartment; and excluding the area of boundary walls of the house, the walls dividing Apartments, and the floor area containing columns, technical boxes inside the Apartment. When calculating the area of the balcony, the entire floor area is included; and if the balcony contains an area of common wall, the calculation is made from the inner edge of such common wall as prescribed in the approved plan of the Apartment.

- Để tránh hiểu nhầm, Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ nêu tại Khoản 1.1 Điều 1 là Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ tạm tính, tại thời điểm bàn giao Căn Hộ, Bên bán và Bên mua sẽ bàn giao và ghi nhận Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế. Diện tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế này sẽ được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho người mua phù hợp với quy định của pháp luật.

To avoid any doubts, the Usable Area of Apartment as prescribed in Article 1.1.1 of this Deposit Agreement is an estimation. On the handover date, the Seller and the Purchaser shall hand over and record the actual Usable Area of Apartment. This actual Usable Area of Apartment shall be recorded in the Certificate issued to the purchaser in accordance with the laws.

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

Construction Area of Apartment shall be the area calculated from the centerline of the boundary walls, the walls dividing Apartments, including the floor area containing columns and technical boxes inside the Apartment.

1.2. Giá bán Căn Hộ là: 7.130.943.496 VNĐ

Selling Price of Apartment is: VND 7.130.943.496

(Bằng chữ: Bảy tỷ, một trăm ba mươi triệu, chín trăm bốn mươi ba nghìn, bốn trăm chín mươi sáu đồng.)

(In words: Seven billion one hundred and thirty million nine hundred and forty three thousand four hundred and ninety six dongs)

- a) Giá bán Căn Hộ nêu trên bao gồm:

The above mentioned Selling Price of Apartment includes:

- i. Giá bán Căn Hộ trước thuế giá trị gia tăng (“GTGT”) (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất được trừ khi tính thuế GTGT và chưa bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư);

Selling Price of Apartment excluding value-added tax (“VAT”) (including the amount of land use right deducted upon calculation of VAT and excluding the maintenance fees for common areas of the apartment building);

- ii. Thuế GTGT;

VAT;

- iii. Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư.

Maintenance fees for common areas of the apartment building.

(Thuế GTGT và kinh phí bảo trì nêu trên có thể thay đổi theo quy định, quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền)

(The VAT and maintenance fees for common areas of the apartment building may be changed and altered according to the regulation and decision of competent State authority)

b) Giá bán Căn Hộ nêu trên chưa bao gồm:

The above mentioned Selling Price of Apartment excludes:

- i. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và chi phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận do Bên B chịu trách nhiệm thanh toán;

Registration fee, fees and expenses in compliance with the laws related to the issuance of the Certificate paid by the Party B;

- ii. Các khoản phí, lệ phí khác mà Bên B có nghĩa vụ phải thanh toán theo quy định tại Hợp đồng mua bán/chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, các phụ lục Hợp đồng mua bán/chuyển nhượng (nếu có) và Nội quy nhà chung cư do Bên A/Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư ban hành tại từng thời điểm;

Other fees and expenses that the Party B is obligated to pay in accordance with the Contract on sale and purchase/transfer of land use rights, ownership of the house and other assets attached to the land, its appendixes (if any) and the Rules of Apartment Building issued by the Party A/Management and Operation Enterprise of the Apartment Building from time to time;

- iii. Chi phí cho việc kết nối và lắp đặt thiết bị cung cấp dịch vụ cho Căn Hộ bao gồm: dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác do Bên B sử dụng riêng cho Căn Hộ. Các chi phí này do Bên B thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ căn cứ trên nhu cầu sử dụng thực tế của mình;

Fees of connection, installation of equipments and engagement of services for the Apartment, comprising of postal service, telecommunication, television and other services that the Party B uses for its own Apartment. The Party B shall pay directly to service suppliers based on its actual demand;

- iv. Phí quản lý vận hành Nhà chung cư hàng tháng do Bên B đóng cho Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư kể từ thời điểm nhận bàn giao Căn Hộ;

Monthly management and operation fee for the Apartment Building paid by Party B to the Management and Operation Enterprise from the date of handover;

- v. Bất kỳ chi phí nào liên quan đến việc mua bán Căn Hộ mà Bên A không có nghĩa vụ thanh toán theo quy định của pháp luật.

Any fees and expenses related to the sale and purchase of the Apartment that the Party A has no obligation to pay in accordance with the laws.

Điều 2. Số tiền đặt cọc

Article 2. Deposit amount

2.1 Tiền đặt cọc ("Tiền Đặt Cọc"): 100.000.000 VNĐ

WF

Deposit amount ("**Deposit Amount**") is: VND 100.000.000

(Bằng chữ: Một trăm triệu đồng)

(In words: One Hundred million Dong)

Bên B thanh toán Tiền Đặt Cọc cho Bên A tại thời điểm ký kết Thỏa Thuận Đặt Cọc này.

The Party B shall pay the Deposit Amount to the Party A at the date of signing hereunder.

- 2.2 Toàn bộ Tiền Đặt Cọc theo Thỏa Thuận Đặt Cọc này không được tính lãi trong suốt thời hạn đặt cọc.

All deposits made hereunder shall not be borne any interest during the deposit term.

- 2.3 Việc đặt cọc có thể được thực hiện bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Bên A nêu tại phần đầu của Thỏa Thuận Đặt Cọc này. Việc thanh toán Tiền Đặt Cọc được coi là hoàn tất khi:

Any deposit may be made in cash or by bank transfer to Party A's account as provided at the beginning hereof. The payment of the Deposit Amount shall be deemed as finalization in case:

- a) Bên B hoàn thành thủ tục nộp tiền mặt tại Văn phòng của Bên A và Bên A đã xuất phiếu thu Tiền Đặt Cọc cho Bên B; hoặc

The Party B fulfills the cash deposit procedure at the Office of Party A and the Party A issues a receipt voucher for Deposit Amount to the Party B; or

- b) Bên B chuyển khoản (bằng hình thức nộp tiền mặt tại Ngân hàng vào tài khoản của Bên A hoặc chuyển khoản từ tài khoản ngân hàng của Bên B tới tài khoản ngân hàng của Bên A) thành công số Tiền Đặt Cọc vào tài khoản ngân hàng của Bên A. Số Tiền Đặt Cọc được chuyển khoản thành công khi số tiền này được ghi Có vào tài khoản của Bên A. Phí thực hiện việc chuyển khoản sẽ do Bên B chịu.

The Party B successfully transfers (by depositing cash at the Bank into Party A's bank account or transferring from Party B's bank account to Party A's bank account) the Deposit Amount to the Party A's bank account. The Deposit Amount shall be deemed as successful transfer in case this amount is credited to Party A's bank account. All bank charges shall be borne and paid by Party B.

- c) Trường hợp Bên B nộp tiền bằng phương thức chuyển khoản (như nêu tại Điểm (ii) của Khoản này thì nội dung Giấy nộp tiền/Ủy nhiệm chi ghi rõ: "[Tên khách hàng đặt cọc] đặt cọc tiền mua Căn Hộ số [Mã Căn Hộ] - Dự án The Diamond Residence".

*In case the Party B makes the payment by bank transfer (as prescribed in Point (ii) of this Clause), the description of the Cash Deposit/Payment Order shall indicate the followings:
"[Name of customer who makes the deposit] made a deposit to purchase the Apartment No. [Apartment Number] - The Diamond Residence Project".*

Điều 3. Mục đích đặt cọc

Article 3. Purpose of deposit

- 3.1. Việc đặt cọc được thực hiện với mục đích để đảm bảo Hai Bên ký kết Hợp Đồng Mua Bán trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày Các Bên ký kết Thỏa Thuận Đặt Cọc này ("**Thời Hạn**") theo các nội dung đã nêu tại Điều 1 và Điều 2 của Thỏa Thuận Đặt Cọc này.

The deposit is made for the purpose of ensuring that the Parties shall mutually sign the Sale and Purchase Contract within 10 (ten) days from the date of signing hereof ("Term") according to the provisions as stipulated in Article 1 and Article 2 hereof.

- 3.2. Bên B cam kết sẽ tuân thủ đầy đủ chính sách bán hàng, tiến độ thanh toán của Bên A cũng như toàn bộ nội dung Hợp Đồng Mua Bán do Bên A cung cấp.

The Party B represents and warrants that it shall fully comply with the sales policy, payment schedule provided by the Party A and the entire provisions of the Sale and Purchase Contract provided by the Party A.

- 3.3. Trong Thời Hạn, Bên A cam kết sẽ không bán Căn Hộ cho bất kỳ bên thứ ba nào khác.

During the Term herein, the Party A warrants that it shall not sell the Apartment to any other third party.

Điều 4. Xử lý Tiền Đặt Cọc

Article 4. Handle of Deposit Amount

- 4.1. Trường hợp Bên B thực hiện việc ký kết Hợp Đồng Mua Bán theo đúng Thỏa Thuận Đặt Cọc này, thì toàn bộ Tiền Đặt Cọc theo Thỏa Thuận Đặt Cọc (sau khi khấu trừ các khoản mà Bên B có trách nhiệm thanh toán cho Bên A liên quan đến Thỏa Thuận Đặt Cọc và Hợp Đồng Mua Bán - nếu có) sẽ được Bên A tự động khấu trừ vào lần thanh toán đầu tiên theo quy định của Hợp Đồng Mua Bán;

In case the Party B enters into a Sale and Purchase Contract in accordance with this Deposit Agreement, the entire Deposit Amount hereunder (deducting all amounts that the Party B is responsible for paying to the Party A relating to Deposit Agreement and Sale and Purchase Contract - if any) shall be automatically deducted by Party A upon the first payment in accordance with the Sale and Purchase Contract;

- 4.2. Trường hợp hết Thời Hạn mà Bên B không ký kết và/hoặc không hoàn thành việc ký kết Hợp Đồng Mua Bán và nộp tiền theo quy định của Bên A, thì Bên A có toàn quyền giữ lại và sở hữu toàn bộ Tiền Đặt Cọc và bán Căn Hộ cho bên thứ ba bất kỳ nào. Trong trường hợp này, Thỏa Thuận Đặt Cọc tự động được chấm dứt, trừ trường hợp Bên A có quyết định khác;

In case the Party B fails to sign and/or fails to enter into a Sale and Purchase Contract and fails to make the payment as Party A's regulation upon expiry of the Term herein, the Party A shall have the right to retain and possess entire Deposit Amount and sell the Apartment to any third party. In this case, this Deposit Agreement shall be automatically terminated, unless otherwise agreed by the Party A;

- 4.3. Trường hợp đến hết Thời Hạn mà Bên A không bán Căn Hộ thì Bên A phải hoàn lại Tiền Đặt Cọc cho Bên B;

In case the Party A fails to sell the Apartment upon expiry of the Term, the Party A shall refund the Deposit Amount to the Party B;

- 4.4. Bên B cam kết không có bất kỳ tranh chấp, khiếu kiện, khiếu nại gì về việc xử lý Tiền Đặt Cọc theo quy định tại Thỏa Thuận Đặt Cọc này.

The Party B warrants that it shall not raise any dispute, claim, controversy relating to the handling of Deposit Amount.

Điều 5. Hiệu lực của Thỏa Thuận Đặt Cọc

Article 5. Effectiveness of Deposit Agreement

- 5.1. Thỏa Thuận Đặt Cọc này có hiệu lực kể từ thời điểm Bên B hoàn thành việc nộp Tiền Đặt Cọc và Thỏa Thuận Đặt Cọc này được Các Bên ký, đóng dấu đầy đủ. Thỏa Thuận Đặt Cọc này sẽ tự động chấm dứt khi xảy ra một trong các sự kiện sau đây (tùy thời điểm sự kiện nào đến trước):

This Deposit Agreement shall come into force from the date on which the Party B fulfills the payment of Deposit Amount and this Deposit Agreement is signed and sealed by the Parties. This Deposit Agreement shall be automatically terminated in one of the following cases (whichever comes first):

- a) Các Bên đã ký kết Hợp Đồng Mua Bán; hoặc

The Parties mutually enter into a Sale and Purchase Contract; or

- b) Một trong hai Bên vi phạm mục đích đặt cọc quy định tại Điều 3 và đã hoàn tất xử lý Tiền Đặt Cọc theo quy định tại Điều 4.1 và 4.2 của Thỏa Thuận Đặt Cọc này.

Either Party violates the purpose of deposit as stipulated in Article 3 hereof and has fulfilled the handling of Deposit Amount in accordance with Article 4.1 and 4.2 hereof.

- c) Bên A đã hoàn trả toàn bộ Tiền Đặt Cọc cho Bên B khi xảy ra sự kiện theo quy định tại Khoản 4.3 Điều 4 của Thỏa Thuận Đặt Cọc này.

The Party A has refunded the entire Deposit Amount to the Party B upon the event occurred in accordance with Article 4.3 hereof.

- 5.2. Thỏa Thuận Đặt Cọc này được lập thành 02 (hai) bộ gốc, mỗi bộ gồm 01 (một) bản bằng tiếng Việt và 01 (một) bản bằng tiếng Anh có giá trị như nhau. Trong trường hợp có mâu thuẫn giữa bản tiếng Anh và bản tiếng Việt hoặc có tranh chấp, bản tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng. Mỗi Bên giữ 01 (một) bộ làm cơ sở thực hiện./.

This Deposit Agreement shall be made and executed into 02 (two) original set, each set includes 01 (one) original in Vietnamese and 01 (one) original in English with the equal validity. In case of any discrepancy between the Vietnam version and the English version or any dispute, the Vietnamese version shall prevail. Each Party shall keep 01 (one) original set for implementation./.

BÊN ĐẶT CỌC

(Ký và ghi rõ họ tên)

DEPOSITOR

(Signing and writing full name)



FANG, YI - WEN

FANG, YI - WEN

BÊN NHẬN ĐẶT CỌC

DEPOSITEE

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Chairperson of the Board of Directors



Đang Thị Hà Nguyên

Dang Thi Ha Nguyen