

THỎA THUẬN KÝ QUỸ

Số: LUMI/2182

Thỏa thuận ký quỹ này (“**Thỏa Thuận**”) được lập và ký kết vào ngày **04/06/2024** (“**Ngày Hiệu Lực**”) bởi và giữa:

I. CHỦ ĐẦU TƯ:**CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI VÀ PHÁT TRIỂN KINH DOANH ÁNH SAO**

Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh Nghiệp số: 0106882954 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 22/06/2015

Địa chỉ: Ô C3-CH01-1, Dự án khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ- Vinhomes Park, Phường Tây Mỗ, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Số điện thoại: +8424 3939 3232

Đại diện bởi: Bà: WAN YOKE YEE – Chức vụ: Tổng Giám đốc

Số tài khoản: 119002938220

Ngân hàng: Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội

(Sau đây gọi là “**Bên A**” hoặc “**Chủ Đầu Tư**”)

Và:

II. BÊN KÝ QUỸ:**ÔNG/BÀ: FANG, RUEI-LIN**

Số CMND/CCCD/Hộ chiếu: 311481703, cấp ngày: 22/06/2015 tại Ministry of Foreign Affairs, Republic of China

Hộ khẩu thường trú: 5F., No2 Aly 24 Ln34, Sec 2, Xingnan Rd., Zhonghe Dist, New Taipei City 235052, Taiwan

Địa chỉ liên hệ: Xóm Cầu, Thôn An Liệt 2, Xã Thanh Hải, Huyện Thanh Trì, Tỉnh Hải Dương, Việt Nam

Điện thoại: 0936549366

Email: a0988706835@gmail.com

Số tài khoản: 1046745839

Ngân hàng: Ngân Hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam

(Sau đây gọi là “**Bên B**” hoặc “**Bên Ký Quỹ**”)

Trong trường hợp Bên B có từ 02 (hai) người trở lên thì những người này sẽ ủy quyền cho người có tên đầu tiên trong thứ tự trên của Bên B là người đại diện được ủy quyền để thực hiện các giao dịch với Bên A theo Thỏa Thuận này và mọi hành động của người đại diện được ủy quyền này sẽ ràng buộc tất cả những người thuộc Bên B mà Bên A không cần có được sự chấp thuận riêng rẽ của từng người đó.

Bên A và Bên B sau đây gọi riêng là “**Bên**” và gọi chung là “**Các Bên**”.



XÉT RÀNG:

- A) Bên A là chủ đầu tư của dự án “Xây dựng các khu chức năng tại lô đất C3-CH01, C3-CH02, C3-CH03, C3-CX01 và C3-CX02 thuộc Dự án khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ - Vinhomes Park” có tên thương mại là **LUMI HANOI** (hoặc tên gọi khác theo quyết định của Chủ Đầu Tư hoặc cơ quan có thẩm quyền tại từng thời điểm), có địa chỉ tại Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ - Vinhomes Park tại phường Tây Mỗ, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam (sau đây gọi là “**Dự Án**”);
- B) Bên B có nhu cầu và cam kết sẽ mua Căn Hộ (như được định nghĩa dưới đây) tại Dự Án khi Căn Hộ đủ điều kiện được giao dịch theo quy định của pháp luật, theo đó, Bên B tự nguyện chuyển Số Tiền Tạm Khóa (như được định nghĩa dưới đây) cho Bên A đồng thời đồng ý, yêu cầu và ủy quyền cho Bên A chuyển số tiền này vào Tài Khoản Tạm Khóa (như được định nghĩa dưới đây) được mở tại Ngân Hàng (như được định nghĩa dưới đây) để Ngân Hàng quản lý và tạm khóa căn cứ theo quy định của Bộ Luật Dân sự và quy định tại Thỏa Thuận này;
- C) Ngân Hàng là một pháp nhân được thành lập và hoạt động hợp pháp tại Việt Nam, có chức năng ký quỹ, thực hiện nghiệp vụ mở và quản lý tài khoản, đã đồng ý giao kết hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý và tạm khóa Số Tiền Tạm Khóa theo đúng quy định của pháp luật.

Vì vậy, nay Các Bên cùng ký kết Thỏa Thuận Ký Quỹ này và thống nhất như sau:

ĐIỀU 1. NỘI DUNG THỎA THUẬN

1.1 Số tiền ký quỹ:

Bên A và Bên B tại đây xác nhận rằng Bên B có nhu cầu và cam kết sẽ mua căn hộ tại Dự Án có thông tin và theo các điều kiện như nêu tại Điều 2 của Thỏa Thuận này (“**Căn Hộ**”) khi Căn Hộ đủ điều kiện giao dịch theo thỏa thuận của Các Bên tại Thỏa Thuận này. Bên B theo đây đồng ý gửi số tiền tạm khóa / ký quỹ / phong tỏa là **1.238.043.344 VND** (*Bằng chữ: Một tỷ hai trăm ba mươi tám triệu không trăm bốn mươi ba nghìn ba trăm bốn mươi bốn đồng*) (bất kỳ khoản tiền nào có trong Tài Khoản Tạm Khóa, tùy từng thời điểm và/hoặc tùy từng trường hợp được áp dụng, sau đây được gọi là “**Số Tiền Tạm Khóa**”) vào một tài khoản ngân hàng (sau đây gọi là “**Tài Khoản Tạm Khóa**”) tại ngân hàng (“**Ngân Hàng**”) có thông tin như sau:

Tên tài khoản : CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI VÀ PHÁT TRIỂN KINH DOANH
ÁNH SAO

Số tài khoản : 111639563333

Ngân hàng : Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội

Địa chỉ tại : Số 6 Ngô Quyền, Phường Lý Thái Tổ, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội, Việt Nam

Swift code : ICBVNVNX106

Nội dung chuyển khoản: Ông/ Bà FANG, RUEI-LIN nộp tiền ký quỹ cho Căn Hộ S3.27.07.

1.2 Tiến độ chuyển Số Tiền Tạm Khóa:

(a) Bên B đồng ý sẽ chuyển Số Tiền Tạm Khóa vào Tài Khoản Tạm Khóa theo tiến độ như sau:

- (i) **Số tiền tạm khóa đợt 1:** Số tiền tạm khóa đợt 1 là **309.510.836 VND** (*Bằng chữ: Ba trăm linh chín triệu năm trăm mười nghìn tám trăm ba mươi sáu đồng*) (“**Số Tiền Tạm Khóa Đợt 1**”) (có giá trị tương đương 5% của Giá Bán cộng với thuế giá trị gia tăng tương ứng) mà Bên B đã chuyển cho Bên A vào Tài Khoản Tạm Khóa hoặc tài khoản có thông tin theo thông báo của Bên A. Bên B theo đây đồng ý, yêu cầu và ủy quyền vô điều kiện và không hủy ngang cho Bên A chuyển bất kỳ phần nào của số tiền này vào Tài Khoản Tạm Khóa vào bất kỳ thời điểm nào sau khi Thỏa Thuận Ký Quỹ được Các Bên ký kết, và

(ii) **Số tiền tạm khóa đợt 2:** Số tiền tạm khóa đợt 2 là **928.532.508 VND** (Bằng chữ: Chín trăm hai mươi tám triệu năm trăm ba mươi hai nghìn năm trăm linh tám đồng) ("**Số Tiền Tạm Khóa Đợt 2**") (có giá trị tương đương **15%** của Giá Bán cộng với thuế giá trị gia tăng tương ứng) sẽ được Bên B chuyển vào Tài Khoản Tạm Khóa trong vòng 14 (mười bốn) ngày kể từ Ngày Gửi Thông Báo Về Thời Hạn Ký HĐMB Dự Kiến (như định nghĩa dưới đây).

(b) Việc chuyển Số Tiền Tạm Khóa theo tiến độ trên được coi là hoàn tất khi số tiền đó được ghi có vào Tài Khoản Tạm Khóa. Phí chuyển khoản theo quy định của Ngân Hàng do Bên B chịu. Để làm rõ, trong trường hợp Bên B chuyển bất kỳ phần nào của Số Tiền Tạm Khóa vào tài khoản khác của Bên A mà không phải Tài Khoản Tạm Khóa, Bên B tại đây đồng ý, yêu cầu và ủy quyền vô điều kiện và không hủy ngang cho Bên A chuyển bất kỳ phần nào của số tiền này vào Tài Khoản Tạm Khóa.

1.3 **Thời hạn tạm khóa:** Thời hạn tạm khóa Số Tiền Tạm Khóa Đợt 1 và Số Tiền Tạm Khóa Đợt 2 trên đây được tính tương ứng từ thời điểm Số Tiền Tạm Khóa Đợt 1 và Số Tiền Tạm Khóa Đợt 2 được ghi có vào Tài Khoản Tạm Khóa cho tới thời điểm Số Tiền Tạm Khóa được xử lý theo quy định tại Điều 4 của Thỏa Thuận này ("**Thời Hạn Tạm Khóa**"), trừ khi Các Bên có thỏa thuận khác.

1.4 **Các Bên thống nhất rằng:**

- (a) Số Tiền Tạm Khóa trước khi được xử lý theo quy định tại Điều 4 của Thỏa Thuận này luôn thuộc sở hữu của Bên B và được gửi tại Tài Khoản Tạm Khóa do bên thứ ba là Ngân Hàng quản lý để tạm khóa trong suốt Thời Hạn Tạm Khóa.
- (b) Bên B cam kết không chấm dứt Thỏa Thuận này trong bất cứ trường hợp nào, trừ những trường hợp nêu tại Thỏa Thuận này.
- (c) Bên A có trách nhiệm thanh toán phí quản lý Tài Khoản Tạm Khóa, các chi phí dịch vụ khác liên quan đến việc mở, quản lý Tài Khoản Tạm Khóa (nếu có) theo biểu phí của Ngân Hàng từng thời kỳ.
- (d) Việc mở, sử dụng, quản lý và đóng Tài Khoản Tạm Khóa sẽ tuân thủ các quy định tại Thỏa Thuận, theo nội dung thống nhất của Ngân Hàng với Bên A cho mục đích cung cấp dịch vụ quản lý và tạm khóa Số Tiền Tạm Khóa, hồ sơ thủ tục theo quy định của Ngân Hàng và quy định của pháp luật có liên quan (nếu có) cho mục đích thực hiện Thỏa Thuận này.

ĐIỀU 2. GIÁ BÁN CĂN HỘ, THANH TOÁN VÀ BÀN GIAO CĂN HỘ

Bên A và Bên B tại đây thống nhất:

2.1 Thông tin cơ bản về Căn Hộ như sau:

Ký hiệu căn hộ : **S3.27.07**

Tầng số: **27**

Tòa: **S3**

Diện tích xây dựng : **79,70 m²**

Diện tích sử dụng : **73,90 m²**

2.2 Giá Bán Căn Hộ là **6.302.766.118 VND** (Bằng chữ: Sáu tỷ ba trăm linh hai triệu bảy trăm sáu mươi sáu nghìn một trăm mười tám đồng) ("**Giá Bán Căn Hộ**"), bao gồm:

- (a) Giá bán (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất): **5.627.469.748 VND** (Bằng chữ: Năm tỷ sáu trăm hai mươi bảy triệu bốn trăm sáu mươi chín nghìn bảy trăm bốn mươi tám đồng) ("**Giá Bán**"); và
- (b) Thuế giá trị gia tăng: **562.746.975 VND** (Bằng chữ: Năm trăm sáu mươi hai triệu bảy trăm bốn mươi sáu nghìn chín trăm bảy mươi lăm đồng); và
- (c) Kinh phí bảo trì bằng 2% (hai phần trăm) Giá Bán: **112.549.395 VND** (Bằng chữ: Một trăm mười hai triệu năm trăm bốn mươi chín nghìn ba trăm chín mươi lăm đồng) ("**Kinh Phí Bảo Trì**").

Thuế giá trị gia tăng nêu tại điều này có thể được điều chỉnh tùy thuộc vào yêu cầu phát sinh từ việc cân tuân thủ các quy định pháp luật và/hoặc văn bản của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quy định về các nội dung liên quan tại thời điểm ký kết HĐMB (như định nghĩa dưới đây), nếu có.

Nội dung về đặc điểm Căn Hộ và Giá Bán Căn Hộ sẽ được ghi cụ thể trong HĐMB khi Bên A và Bên B ký kết.

2.3 Bên B sẽ thanh toán Giá Bán Căn Hộ sau khi ký HĐMB theo quy định tại Điều 3 Thỏa Thuận này như sau:

- **Đợt thanh toán 1: 309.510.836 VND** (Bằng chữ: Ba trăm linh chín triệu năm trăm mười nghìn tám trăm ba mươi sáu đồng); tương đương 5% Giá Bán cộng với thuế giá trị gia tăng tương ứng ("**Đợt Thanh Toán Thứ 1**"). Thời hạn thanh toán: được Bên A yêu cầu Ngân Hàng giải tỏa và chuyển toàn bộ Số Tiền Tạm Khóa Đợt 1 (hoặc Số Tiền Tạm Khóa Đợt 1 còn lại sau khi trừ Khoản Tiền Đặt Cọc, nếu có, như nêu tại Điều 4.1.(a) của Thỏa Thuận này) sang tài khoản của Bên A (đồng thời Khoản Tiền Đặt Cọc, nếu có, cũng được đối trừ) để thực hiện nghĩa vụ thanh toán Đợt Thanh Toán Thứ 1 của HĐMB theo quy định tại Điều 4.1(a) dưới đây;
- **Đợt thanh toán 2: 928.532.508 VND** (Bằng chữ: Chín trăm hai mươi tám triệu năm trăm ba mươi hai nghìn năm trăm linh tám đồng); tương đương 15% Giá Bán cộng với thuế giá trị gia tăng tương ứng ("**Đợt Thanh Toán Thứ 2**"). Thời hạn thanh toán: được Bên A yêu cầu Ngân Hàng giải tỏa và chuyển toàn bộ Số Tiền Tạm Khóa Đợt 2 sang tài khoản của Bên A để thanh toán Đợt Thanh Toán Thứ 2 của HĐMB theo quy định tại Điều 4.1(a) dưới đây;
- **Đợt thanh toán 3: 309.510.836 VND** (Bằng chữ: Ba trăm linh chín triệu năm trăm mười nghìn tám trăm ba mươi sáu đồng); tương đương 5% Giá Bán cộng với thuế giá trị gia tăng tương ứng ("**Đợt Thanh Toán Thứ 3**"). Thời hạn thanh toán: chậm nhất vào ngày 31/01/2025;
- **Đợt thanh toán 4: 309.510.836 VND** (Bằng chữ: Ba trăm linh chín triệu năm trăm mười nghìn tám trăm ba mươi sáu đồng); tương đương 5% Giá Bán cộng với thuế giá trị gia tăng tương ứng ("**Đợt Thanh Toán Thứ 4**"). Thời hạn thanh toán: chậm nhất vào ngày 30/04/2025;

- **Đợt thanh toán 5: 309.510.836 VND** (Bằng chữ: Ba trăm linh chín triệu năm trăm mười nghìn tám trăm ba mươi sáu đồng); tương đương 5% Giá Bán cộng với thuế giá trị gia tăng tương ứng ("Đợt Thanh Toán Thứ 5"). Thời hạn thanh toán: chậm nhất vào ngày 31/07/2025;
- **Đợt thanh toán 6: 309.510.836 VND** (Bằng chữ: Ba trăm linh chín triệu năm trăm mười nghìn tám trăm ba mươi sáu đồng); tương đương 5% Giá Bán cộng với thuế giá trị gia tăng tương ứng ("Đợt Thanh Toán Thứ 6"). Thời hạn thanh toán: chậm nhất vào ngày 31/10/2025;
- **Đợt thanh toán 7: 309.510.836 VND** (Bằng chữ: Ba trăm linh chín triệu năm trăm mười nghìn tám trăm ba mươi sáu đồng); tương đương 5% Giá Bán cộng với thuế giá trị gia tăng tương ứng ("Đợt Thanh Toán Thứ 7"). Thời hạn thanh toán: chậm nhất vào ngày 31/01/2026;
- **Đợt thanh toán 8: 309.510.836 VND** (Bằng chữ: Ba trăm linh chín triệu năm trăm mười nghìn tám trăm ba mươi sáu đồng); tương đương 5% Giá Bán cộng với thuế giá trị gia tăng tương ứng ("Đợt Thanh Toán Thứ 8"). Thời hạn thanh toán: chậm nhất vào ngày 30/04/2026;
- **Đợt thanh toán 9: 2.785.597.527 VND** (Bằng chữ: Hai tỷ bảy trăm tám mươi lăm triệu năm trăm chín mươi bảy nghìn năm trăm hai mươi bảy đồng); tương đương 45% Giá Bán cộng với thuế giá trị gia tăng tương ứng ("Đợt Thanh Toán Thứ 9"). Thời hạn thanh toán: trong vòng 14 ngày kể từ ngày Bên A gửi thông báo bàn giao Căn Hộ cho Bên B; Bên B sẽ thanh toán 100% Kinh Phí Bảo Trì đồng thời cùng thời hạn với Đợt Thanh Toán này;
- **Đợt thanh toán cuối cùng: 309.510.836 VND** (Bằng chữ: Ba trăm linh chín triệu năm trăm mười nghìn tám trăm ba mươi sáu đồng); tương đương 5% Giá Bán cộng với thuế giá trị gia tăng tương ứng ("Đợt Thanh Toán Cuối Cùng"). Thời hạn thanh toán:
 - (i) trong vòng 14 ngày kể từ ngày Bên A gửi Thông báo về việc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với Căn Hộ ("Giấy Chứng Nhận") cho Bên B, hoặc
 - (ii) chậm nhất ngay trước khi Bên A cung cấp hồ sơ cần thiết của Căn Hộ theo quy định của pháp luật để Bên B tự thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận trong trường hợp Bên B thông báo tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận, hoặc
 - (iii) hết thời hạn 30 ngày sau ngày Bên B nhận được thông báo của Bên A đề nghị Bên B hoàn thiện các công việc và/hoặc nộp các giấy tờ cần thiết để Bên A thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận nhưng Bên B vẫn không hoàn thành được yêu cầu này của Bên A

tùy thời điểm nào đến trước.

2.4 Thời hạn bàn giao Căn Hộ dự kiến chậm nhất vào ngày 31/10/2026.

2.5 Danh mục vật liệu và thiết bị của Căn Hộ như được quy định tại Phụ Lục 2 đính kèm theo Thỏa Thuận này.

ĐIỀU 3. KÝ KẾT HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ

Bên A và Bên B tại đây thống nhất:

- 3.1 Trừ khi Các Bên có thỏa thuận khác đi, sau khi toàn bộ Sổ Tiền Tạm Khóa Dợt 1 đã được chuyển và ghi có vào Tài Khoản Tạm Khóa theo quy định tại Điều 1.2 của Thỏa Thuận này và tùy thuộc vào chấp thuận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, sau khi thông báo thể hiện nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua tại tòa nhà thuộc Dự Án (hoặc của toàn bộ Dự Án) hoặc văn bản khác mà căn cứ vào đó Căn Hộ có thể được hiểu là nhà ở có sẵn theo quy định pháp luật ("**Văn Bản Đáp Ứng Điều Kiện Bán Căn Hộ**") được ban hành bởi cơ quan chức năng, Bên A sẽ gửi thông báo liên quan đến thời hạn ký kết hợp đồng mua bán ("**HĐMB**") cho Bên B ("**Thông Báo Về Thời Hạn Ký Kết HĐMB**"), theo đó Bên B sẽ tiến hành ký kết HĐMB Căn Hộ theo mẫu HĐMB nêu tại Phụ lục 3 của Thỏa Thuận này do Bên A soạn thảo trong vòng 14 (mười bốn) ngày kể từ ngày Bên A gửi Thông Báo Về Thời Hạn Ký Kết HĐMB hoặc ngày cuối cùng của một thời hạn khác cho việc ký kết HĐMB được nêu tại Thông Báo Về Thời Hạn Ký Kết HĐMB.

Trong trường hợp vào thời điểm ký Thỏa Thuận này nếu quy định pháp luật về việc phải đáp ứng các điều kiện được bán Căn Hộ mà Bên A phải tuân thủ bị bãi bỏ, sửa đổi hoặc không còn bắt buộc thì yêu cầu nêu trên về Văn Bản Đáp Ứng Điều Kiện Bán Căn Hộ sẽ được Bên A sửa đổi hoặc hủy bỏ tương ứng phù hợp quy định pháp luật áp dụng.

Với điều kiện Điều 1.2 Thỏa Thuận này được thực hiện đầy đủ và đúng hạn và tùy thuộc thỏa thuận của Các Bên tại Thỏa Thuận này, dự kiến Bên A sẽ gửi Thông Báo Về Thời Hạn Ký Kết HĐMB cho Bên B không chậm hơn ngày 15/10/2024 ("**Ngày Gửi Thông Báo Về Thời Hạn Ký HĐMB Dự Kiến**").

- 3.2 Để tránh hiểu nhầm, bất kể các quy định khác đi tại Thỏa Thuận này, nội dung mẫu HĐMB nêu tại Điều 3.1 và Phụ Lục 3 của Thỏa Thuận này có thể được Bên A thay đổi phù hợp với quy định pháp luật, yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc thỏa thuận của Bên A và Bên B (nếu có) vào thời điểm ký kết. Tuy nhiên, các điều khoản thương mại đã được Bên A và Bên B thống nhất như đặc điểm Căn Hộ, Giá Bán Căn Hộ, tiến độ thanh toán, thời điểm bàn giao Căn Hộ sẽ được giữ nguyên, trừ trường hợp tùy từng thời điểm Bên A và Bên B có thỏa thuận khác hoặc do yêu cầu phát sinh từ việc cần tuân thủ các quy định pháp luật và/hoặc văn bản của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quy định về các nội dung liên quan.
- 3.3 Bên B hiểu và đồng ý rằng Dự Án là một dự án thành phần thuộc Dự án Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ - Vinhomes Park tại phường Tây Mỗ, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam ("**Dự Án Tổng Thể**") nên việc mua và sử dụng Căn Hộ trong Dự Án có liên quan đến việc quản lý và vận hành phần chung của Dự Án Tổng Thể. Do đó, Các Bên đồng ý và cam kết rằng vào ngày ký HĐMB theo quy định tại khoản 3.1 Điều 3 của Thỏa Thuận này, Các Bên sẽ đồng thời ký kết một thỏa thuận xác định nguyên tắc, trách nhiệm bảo trì và quản lý, vận hành đối với phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung tại Dự Án Tổng Thể ("**Thỏa Thuận Nguyên Tắc Sử Dụng Phần Chung Của Dự Án Tổng Thể**") theo mẫu đính kèm tại Phụ Lục 4 của Thỏa Thuận này. Thỏa Thuận Nguyên Tắc Sử Dụng Phần Chung Của Dự Án Tổng Thể là một phụ lục không thể tách rời của HĐMB. Cho mục đích quản lý vận hành một cách thống nhất, đồng bộ và phù hợp với hoạt động quản lý và yêu cầu của chủ đầu tư Dự Án Tổng Thể, Thỏa Thuận Nguyên Tắc Sử Dụng Phần Chung Của Dự Án Tổng Thể có thể được sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm bởi Bên A.
- 3.4 Bên B phải hợp tác với Bên A trong việc cung cấp các giấy tờ cần thiết theo quy định pháp luật để làm thủ tục ký kết HĐMB.

ĐIỀU 4. XỬ LÝ SỔ TIỀN TẠM KHÓA

Trừ khi Các Bên có thỏa thuận khác, Các Bên đồng ý rằng:

4.1 Giải tỏa Số Tiền Tạm Khóa và chuyển cho Bên A

Bên A, tùy theo quyết định của mình vào bất kỳ thời điểm nào mà Bên A thấy phù hợp, có quyền yêu cầu và Bên B tại đây đồng ý ủy quyền vô điều kiện và không hủy ngang cho Ngân Hàng giải tỏa và chuyển một phần hoặc toàn bộ số tiền trong Tài Khoản Tạm Khóa vào tài khoản do Bên A chỉ định mà không cần sự đồng ý, chấp thuận của bên thứ ba nào:

- (a) sau khi nhận được bản sao Văn Bản Đáp Ứng Điều Kiện Bán Căn Hộ. Nếu trước khi HĐMB được Các Bên ký kết, Bên A giải tỏa một phần Số Tiền Tạm Khóa có giá trị tối đa là 5% Giá Bán Căn Hộ (hoặc số tiền khác có giá trị cao hơn trong phạm vi mức tối đa theo quy định pháp luật tùy từng thời điểm) thì khoản tiền này sẽ được chuyển đổi từ hình thức được dùng để ký quỹ sang hình thức là số tiền đặt cọc ("**Khoản Tiền Đặt Cọc**") mà Bên B giao cho Bên A để đảm bảo Bên B sẽ thực hiện các nghĩa vụ và cam kết của Bên B theo quy định tại Thỏa Thuận này. Trong trường hợp đó, không ảnh hưởng tới các quy định khác của Thỏa Thuận này đối với Số Tiền Tạm Khóa còn lại trong Tài Khoản Tạm Khóa, Khoản Tiền Đặt Cọc được Các Bên thống nhất xử lý như sau:
- (i) Trường hợp HĐMB và Thỏa Thuận Nguyên Tắc Sử Dụng Phần Chung Của Dự Án Tổng Thể được Bên B ký kết theo quy định tại Điều 3 của Thỏa Thuận này, Khoản Tiền Đặt Cọc sẽ tự động được trừ để thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho một phần của Đợt Thanh Toán Thứ 1 theo quy định tại Điều 2.3 của Thỏa Thuận; hoặc
- (ii) Trường hợp Bên B vi phạm quy định tại Thỏa Thuận này thì Khoản Tiền Đặt Cọc sẽ thuộc về Bên A, và Bên A sẽ có quyền (mà không phải là nghĩa vụ) (1) tiến hành bất kỳ giao dịch nào liên quan đến Căn Hộ với bất kỳ bên thứ ba nào khác bất kể Bên A có gửi bất cứ thông báo nào tới Bên B hay không và/hoặc (2) đơn phương chấm dứt Thỏa Thuận này bằng cách gửi thông báo chấm dứt Thỏa Thuận cho Bên B.

và/hoặc

- (b) trong trường hợp nêu tại Điều 5.5 của Thỏa Thuận này, theo đó Bên B đồng ý từ bỏ và không yêu cầu Bên A hoàn trả Số Tiền Tạm Khóa và khoản tiền này sẽ thuộc về Bên A mà không cần có bất cứ thông báo nào từ Bên A.

Tùy sự kiện nào xảy ra trước.

4.2 Giải tỏa Số Tiền Tạm Khóa và chuyển cho Bên B

Bên A có trách nhiệm yêu cầu và Bên B tại đây đồng ý ủy quyền cho Ngân Hàng giải tỏa và chuyển toàn bộ Số Tiền Tạm Khóa trong Tài Khoản Tạm Khóa vào tài khoản của Bên B (có thông tin như được quy định tại phần đầu của Thỏa Thuận này) mà không cần sự đồng ý, chấp thuận của bên nào trong trường hợp nêu tại Điều 5.6(a) của Thỏa Thuận này.

ĐIỀU 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC BÊN

Ngoài các quyền và nghĩa vụ quy định tại các điều khoản khác của Thỏa Thuận này và theo quy định của pháp luật, Các Bên có các quyền và nghĩa vụ sau:

- 5.1 Có nghĩa vụ thực hiện theo đúng các nội dung và chịu trách nhiệm về các cam kết của mình trong Thỏa Thuận này.

- 5.2 Trong trường hợp để đảm bảo việc tuân thủ các quy định của pháp luật liên quan hoặc quy trình nội bộ bắt buộc của Ngân Hàng, theo yêu cầu hợp lý của Ngân Hàng, Bên A và Bên B cam kết nhanh chóng ký kết, chuyển giao và/hoặc cung cấp cho Ngân Hàng toàn bộ và đầy đủ các hồ sơ, chứng từ, thông tin, tài liệu về tình hình pháp lý của mình và các thông tin, tài liệu, chứng từ cần thiết khác theo yêu cầu hợp lý của Ngân Hàng tại từng thời điểm để phục vụ cho việc ký kết và thực hiện Thỏa Thuận này.
- 5.3 Chịu trách nhiệm hoàn toàn về tính chính xác, hợp pháp của các thông tin, các đề nghị được đề cập trong Thỏa Thuận này.
- 5.4 Không Bên nào được rút hoặc chuyển tiền từ Tài Khoản Tạm Khóa trong Thời Hạn Tạm Khóa trái với quy định của Thỏa Thuận này, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác bằng văn bản.
- 5.5 Nếu sau 14 (mười bốn) ngày kể từ ngày đến hạn mà bất kỳ phần nào của Số Tiền Tạm Khóa không được chuyển vào Tài Khoản Tạm Khóa theo quy định tại Điều 1.2(a) của Thỏa Thuận này thì Bên B phải chịu một khoản tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ với lãi suất là 1,5% (một phẩy năm phần trăm) mỗi tháng trên tổng số tiền chậm chuyển được tính từ ngày thứ 15 (mười lăm) sau ngày đến hạn tương ứng đến ngày toàn bộ Số Tiền Tạm Khóa được chuyển vào Tài Khoản Tạm Khóa trên thực tế hoặc đến ngày chấm dứt Thỏa Thuận này bởi Bên A tùy sự kiện nào xảy ra trước. Tuy nhiên, tổng các khoản tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ chuyển Số Tiền Tạm Khóa này sẽ không vượt quá 4% (bốn phần trăm) Số Tiền Tạm Khóa. Trong trường hợp (i) Tổng thời gian Bên B trễ hạn chuyển đầy đủ Số Tiền Tạm Khóa Đợt 2 vào Tài Khoản Tạm Khóa theo quy định tại Điều 1.2(a)(ii) của Thỏa Thuận này vượt quá 60 ngày, hoặc (ii) sau khi Bên A có Văn Bản Đáp Ứng Điều Kiện Bán Căn Hộ nhưng sau 14 ngày làm việc kể từ ngày cuối cùng của thời hạn ký kết HĐMB nêu tại Thông Báo Về Thời Hạn Ký Kết HĐMB được Bên A gửi cho Bên B mà HĐMB và/hoặc Thỏa Thuận Nguyên Tác Sử Dụng Phần Chung Của Dự Án Tổng Thể vẫn không được ký kết bởi Bên B, tùy trường hợp nào xảy ra trước, thì không phụ thuộc vào hiệu lực của Thỏa Thuận này và bất kể Bên A có gửi bất cứ thông báo nào tới Bên B hay không,
- (a) Bên A có quyền tiến hành bất kỳ giao dịch nào liên quan đến Căn Hộ với bất kỳ bên thứ ba nào khác, và
- (b) Bên A được quyền đơn phương chấm dứt Thỏa Thuận này bằng cách gửi thông báo chấm dứt Thỏa Thuận cho Bên B mà không phải bồi thường hoặc trả bất kỳ khoản phạt vi phạm hoặc hoàn trả toàn bộ hoặc một phần Số Tiền Tạm Khóa nào cho Bên B.
- 5.6 Tùy thuộc vào quy định tại Điều 3.1, trong trường hợp sau 180 ngày kể từ ngày 15/10/2024 mà Bên A chưa gửi **Thông Báo Về Thời Hạn Ký Kết HĐMB** và sau khi Số Tiền Tạm Khóa Đợt 1 đã được Bên B chuyển và ghi có vào Tài Khoản Tạm Khóa theo quy định tại Điều 1.2 của Thỏa Thuận này, thì Bên B được quyền:
- (a) Đơn phương chấm dứt Thỏa Thuận này bằng cách gửi văn bản thông báo chấm dứt Thỏa Thuận cho Bên A. Trong trường hợp đó, Số Tiền Tạm Khóa sẽ được xử lý theo thỏa thuận quy định tại Điều 4.2 của Thỏa Thuận này, hoặc

- (b) Tiếp tục thực hiện Thỏa Thuận này, theo đó Ngày Gửi Thông Báo Về Thời Hạn Ký HĐMB Dự Kiến mới sẽ được thông báo bởi Bên A. Để tránh nhầm lẫn, việc Bên B tiếp tục thực hiện Thỏa Thuận có thể được Bên B thông báo cho Bên A bằng văn bản hoặc được coi là Bên B đã đồng ý tiếp tục thực hiện Thỏa Thuận nếu Bên A không nhận được thông báo chấm dứt Thỏa Thuận bằng văn bản của Bên B như nêu tại Điều 5.6(a) trên đây trong vòng 05 ngày làm việc kể từ ngày thứ 181 sau ngày Ngày Gửi Thông Báo Về Thời Hạn Ký HĐMB Dự Kiến.

ĐIỀU 6. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

- 6.1 Mỗi Bên bảo đảm với Các Bên kia rằng việc ký kết và thực hiện Thỏa Thuận này hoàn toàn phù hợp pháp luật, điều lệ và các quy định nội bộ khác của Bên đó. Thỏa Thuận này được Các Bên giao kết một cách tự nguyện, không lừa dối, ép buộc và được lập trên cơ sở quy định pháp luật dân sự về biện pháp ký quỹ bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của Bên B theo thỏa thuận hoặc nếu không sẽ là giao dịch gửi giữ có điều kiện hoặc bất kỳ hình thức giao dịch nào khác tùy trường hợp có thể được diễn giải và áp dụng để phù hợp quy định pháp luật với điều kiện đảm bảo đúng ý chí ban đầu của Các Bên khi giao kết như nội dung nêu tại Thỏa Thuận này mà không được coi là hình thức huy động vốn.
- 6.2 Mỗi Bên cam kết sẽ giữ bí mật tất cả các thông tin mà Bên đó, nhân viên của mỗi Bên, các đại lý hay nhà tư vấn được nhận hay biết trong quá trình tham gia và thực hiện Thỏa Thuận này, bao gồm nhưng không giới hạn các thông tin liên quan đến sự tồn tại và nội dung Thỏa Thuận này hoặc việc kinh doanh của Bên còn lại và vào bất kỳ thời điểm nào cũng không sử dụng, tiết lộ, hoặc cho bất kỳ bên thứ ba nào biết về bất kỳ thông tin nêu trên và sẽ nỗ lực tối đa để ngăn chặn việc công bố hay tiết lộ các thông tin nêu trên. Bên vi phạm điều khoản này sẽ phải bồi thường cho Bên còn lại bất kỳ và toàn bộ thiệt hại phát sinh từ/hoặc liên quan đến vi phạm đó bao gồm nhưng không giới hạn các thiệt hại trực tiếp và/hoặc gián tiếp như các chi phí cho bên thứ ba để khắc phục các thiệt hại, giải quyết các vấn đề phát sinh do Bên vi phạm gây ra, trong vòng 15 ngày kể từ ngày nhận được yêu cầu thanh toán của Bên bị vi phạm.
- 6.3 Cam kết không tiết lộ thông tin nêu tại Điều 6.2 sẽ không áp dụng trong các trường hợp sau đây: (a) tiết lộ cho các đơn vị tư vấn chuyên nghiệp, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nhằm mục đích thực hiện Thỏa Thuận này, hoặc (b) đã được công bố bởi các phương tiện thông tin đại chúng mà không phải do việc vi phạm nghĩa vụ bảo mật thông tin như quy định trong Thỏa Thuận này, hoặc (c) thông tin được một Bên tiết lộ sau khi đã được Các Bên còn lại đồng ý.
- 6.4 Bằng việc giao kết Thỏa Thuận này, Bên A cam kết sẽ không thực hiện bất kỳ giao dịch nào liên quan đến Căn Hộ với bất kỳ bên thứ ba nào trong suốt Thời Hạn Tạm Khóa, thực hiện đầy đủ và đúng hạn nghĩa vụ của mình theo quy định tại Thỏa Thuận này.
- 6.5 Bên B cam kết sau khi đã ký kết Thỏa Thuận sẽ không khiếu nại, yêu cầu, khởi kiện về hiệu lực pháp lý của nội dung Thỏa Thuận và/hoặc đơn phương chấm dứt Thỏa Thuận trong bất cứ trường hợp nào trừ những trường hợp nêu tại Thỏa Thuận này. Trường hợp Bên B vi phạm điều khoản này, thì Bên A tùy theo quyết định của mình sẽ: (a) cùng Bên B sửa đổi điều khoản đó để phù hợp với ý chí ban đầu của Các Bên và quy định pháp luật mà không ảnh hưởng đến việc thực hiện các nội dung khác của Thỏa Thuận, hoặc (b) áp dụng mục (a), mục (b) Điều 5.5 và điểm (ii) Điều 4.1.(a) của Thỏa Thuận, hoặc (ii) yêu cầu Bên B và Bên B sẽ bồi thường thiệt hại cho Bên A số tiền tương đương Số Tiền Tạm Khóa bằng cách đối trừ với Số Tiền Tạm Khóa, nếu có.

- 6.6 Bên B tự nguyện giao kết Thỏa Thuận này sau khi đã tìm hiểu kỹ về Căn Hộ và Dự Án và đã đọc, hiểu rõ và đồng ý với các điều khoản, điều kiện liên quan đến việc mua Căn Hộ theo quy định tại Thỏa Thuận này.
- 6.7 Phù hợp với pháp luật về phòng, chống rửa tiền của Việt Nam ("**Pháp luật về PCRT**"), Bên B khẳng định, bảo đảm và cam kết rằng:
- (a) Việc tham gia giao dịch ký quỹ theo Thỏa Thuận này và mua bán Căn Hộ theo hợp đồng mua bán Căn Hộ của Bên B khi Căn Hộ đủ điều kiện được bán, cho thuê mua theo quy định pháp luật không cấu thành hoặc có liên quan đến bất kỳ hành vi nào bị Pháp luật về PCRT nghiêm cấm;
 - (b) Bên B nghiêm túc tuân thủ Pháp luật về PCRT và đồng ý cung cấp các thông tin, tài liệu và thực hiện các công việc cần thiết khác theo yêu cầu của Bên A theo quy định của Pháp luật về PCRT; và
 - (c) Bên B sẽ bồi hoàn Bên A đối với bất kỳ thiệt hại, chi phí hay tổn thất nào mà Bên A phải gánh chịu do việc Bên B vi phạm (nếu có) các khẳng định, bảo đảm và cam kết được quy định tại khoản 6.7 Điều 6 này.

ĐIỀU 7. CHUYỂN NHƯỢNG VÀ CHẤM DỨT THỎA THUẬN KÝ QUỸ

- 7.1 Không Bên nào được chuyển nhượng, chuyển giao, tặng cho, để thừa kế, hay áp dụng bất cứ cách thức nào khác để định đoạt tất cả hoặc bất kỳ quyền lợi và nghĩa vụ nào của mình theo Thỏa Thuận này mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Các Bên còn lại.
- 7.2 Việc bất kỳ Bên nào của Thỏa Thuận này không thực hiện, trì hoãn thực hiện, hay thực hiện một phần hoặc đơn lẻ bất kỳ quyền nào theo Thỏa Thuận này không được xem là việc Bên đó đã từ bỏ các quyền theo Thỏa Thuận này. Các quyền và biện pháp khắc phục được quy định trong Thỏa Thuận này được tích lũy và không loại trừ bất kỳ quyền và biện pháp khắc phục nào do pháp luật quy định. Bất kỳ việc từ bỏ hay đồng ý nào do một Bên đưa ra theo Thỏa Thuận này đều phải được thực hiện bằng văn bản.
- 7.3 Trong trường hợp có sự khác biệt, mâu thuẫn giữa Thỏa Thuận này và bất kỳ thỏa thuận nào nào giữa Bên A và Bên B, nếu có, về bất kỳ vấn đề nào được quy định trong Thỏa Thuận này liên quan đến việc (a) tạm khóa Số Tiền Tạm Khóa và chấm dứt tạm khóa Số Tiền Tạm Khóa tại Tài Khoản Tạm Khóa, (b) phương thức, thời gian, điều kiện chấm dứt tạm khóa và xử lý Số Tiền Tạm Khóa thì Thỏa Thuận này sẽ được ưu tiên áp dụng
- 7.4 Thỏa Thuận này sẽ chấm dứt hiệu lực khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây, tùy trường hợp nào xảy ra trước: (a) Sau khi toàn bộ Số Tiền Tạm Khóa được xử lý theo thỏa thuận quy định tại Điều 4.1 hoặc Điều 6.5 của Thỏa Thuận này (trường hợp Bên A và Bên B ký kết HĐMB, quyền và nghĩa vụ của Bên A và Bên B sẽ được xác lập theo HĐMB); hoặc (b) Bên A gửi thông báo chấm dứt Thỏa Thuận theo quy định tại Điều 5.5(b); hoặc (c) Bên B gửi thông báo chấm dứt Thỏa Thuận theo quy định tại Điều 5.6(a).
- 7.5 Trong mọi trường hợp, Thỏa Thuận này không thể bị đơn phương chấm dứt trừ trường hợp nêu tại Điều 7.4(b) và Điều 7.4(c) của Thỏa Thuận này hoặc bị chấm dứt theo quy định bắt buộc của pháp luật hiện hành.

ĐIỀU 8. BẤT KHẢ KHÁNG

- 8.1 Việc không thực hiện hay chậm trễ thực hiện các nghĩa vụ của một Bên trong Thỏa Thuận sẽ không bị xem là vi phạm Thỏa Thuận và được miễn trừ trách nhiệm nếu xảy ra do các Sự Kiện Bất Khả Kháng theo quy định pháp luật. Các Bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng:
- (a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai, phá hoại, hỏa hoạn, bạo động, đình công, dịch bệnh (bao gồm cả hướng dẫn, quy định của cơ quan có thẩm quyền về việc hạn chế đi lại, kinh doanh, tiến hành hoạt động xây dựng..., do dịch bệnh), hoặc bất kỳ sự kiện nào khác nằm ngoài phạm vi kiểm soát của con người;
 - (b) Hành vi của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền: do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước hoặc do quá trình giải quyết thủ tục hành chính của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
 - (c) Các trường hợp khác do pháp luật quy định.
- 8.2 Mọi trường hợp khó khăn về tài chính sẽ không được xem là Sự Kiện Bất Khả Kháng.
- 8.3 Khi xuất hiện một trong các Sự Kiện Bất Khả Kháng theo thỏa thuận tại Điều 8.1 Thỏa Thuận này thì Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng phải thông báo bằng văn bản cho Bên còn lại biết trong thời hạn 14 (mười bốn) ngày kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng (nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì Bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này). Việc Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị xem là vi phạm nghĩa vụ theo Thỏa Thuận và cũng không phải là cơ sở để Bên còn lại có quyền chấm dứt Thỏa Thuận này.
- 8.4 Việc thực hiện nghĩa vụ của Các Bên theo Thỏa Thuận này sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng. Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi Sự Kiện Bất Khả Kháng chấm dứt.

ĐIỀU 9. THÔNG BÁO

- 9.1 Thông báo, thư từ và bất kỳ hồ sơ, tài liệu nào theo thỏa thuận tại Thỏa Thuận này của Các Bên mà một Bên gửi cho Bên còn lại theo Thỏa Thuận này phải được lập thành văn bản và gửi đến Bên còn lại như địa chỉ liên hệ được nêu dưới đây:

Bên A: **CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI VÀ PHÁT TRIỂN KINH DOANH ÁNH SAO**

Địa chỉ: Tầng 30, tháp 1, Capital Place, 29 Liễu Giai, phường Ngọc Khánh, quận Ba Đình, Hà Nội, Việt Nam

Người nhận: Ông/Bà Tổng Giám đốc

Email: hncustomer.relations@capitaland.com

Bên B: **FANG, RUEI-LIN**

Địa chỉ: Xóm Cầu, Thôn An Liệt 2, Xã Thanh Hải, Huyện Thanh Trì, Tỉnh Hải Dương, Việt Nam

Số điện thoại: 0936549366

- 9.2 Hình thức thông báo giữa Các Bên: Thông báo, thư từ và bất kỳ hồ sơ, tài liệu nào theo thỏa thuận tại Thỏa Thuận này có thể được gửi bằng thư bảo đảm hoặc email hoặc giao trực tiếp hoặc bao gồm một số hoặc tất cả các hình thức này.
- 9.3 Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Thỏa Thuận này phải được lập thành văn bản. Các Bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại, thư từ và bất kỳ hồ sơ, tài liệu nào theo thỏa thuận tại Thỏa Thuận này được xem là đã được nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại Điều 9.1 và Điều 9.2 nói trên và trong thời gian như sau:
- (a) vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo; hoặc
 - (b) vào ngày thứ hai kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi bằng thư chuyển phát nhanh; hoặc
 - (c) vào ngày gửi trong trường hợp phát gửi đến đúng địa chỉ của người nhận với sự chứng kiến của thừa phát lại dù có chữ ký hay không có chữ ký nhận của Bên kia; và/hoặc
 - (d) vào ngày email được gửi đi theo đúng địa chỉ email ghi tại Điều 9.1 của Thỏa Thuận này trong trường hợp gửi bằng email.
- 9.4 Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về địa chỉ, hình thức hoặc tên người nhận thông báo mà Bên có thay đổi không thông báo lại cho Bên kia biết thì Bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc Bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo và Bên có thay đổi vẫn được xem là đã nhận thông báo theo quy định tại Điều 9 của Thỏa Thuận này.

ĐIỀU 10. LUẬT ĐIỀU CHỈNH VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

Thỏa Thuận này sẽ được hiểu, diễn giải và điều chỉnh bởi và tuân thủ theo pháp luật Việt Nam. Trường hợp Các Bên có tranh chấp về các nội dung của Thỏa Thuận này thì Các Bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày một Bên thông báo bằng văn bản cho Bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được thương lượng giải quyết thì một Bên có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

ĐIỀU 11. ĐIỀU KHOẢN CHUNG

- 11.1 Trừ khi có thỏa thuận khác bằng văn bản của Các Bên, Thỏa Thuận này có hiệu lực kể từ ngày Các Bên ký kết, ngoại trừ các nội dung quy định có liên quan đến Khoản Tiền Đặt Cọc chỉ phát sinh hiệu lực sau khi Bên A có Văn Bản Đáp Ứng Điều Kiện Bán Căn Hộ.
- 11.2 Mọi sửa đổi bổ sung đối với Thỏa Thuận này chỉ có hiệu lực khi được thực hiện bằng văn bản và đã được các Bên xác nhận hoặc ký kết.

- 11.3 Sự vô hiệu của bất kỳ điều khoản nào trong Thỏa Thuận này không ảnh hưởng đến tính hiệu lực của bất kỳ điều khoản nào khác. Các Bên sẽ thỏa thuận để sửa đổi điều khoản hoặc quy định bị vô hiệu đó cho phù hợp với ý chí Các Bên và quy định pháp luật trong thời gian sớm nhất. Các Bên sẽ tiếp tục và không làm gián đoạn việc thực hiện các điều khoản, quy định khác vẫn đang có giá trị của Thỏa Thuận.
- 11.4 Thỏa Thuận này được lập thành 02 (hai) bản gốc bằng tiếng Việt, Bên A sẽ giữ 01 (một) bản gốc, Bên B sẽ giữ 01 (một) bản gốc. Trường hợp Bên B là người nước ngoài thì Thỏa Thuận này được lập thêm 02 (hai) bản gốc bằng tiếng Anh, Bên A sẽ giữ 01 (một) bản gốc, Bên B sẽ giữ 01 (một) bản gốc. Trong trường hợp có sự khác biệt giữa bản tiếng Anh và bản tiếng Việt, bản tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.

ĐỂ LÀM CHỨNG, Các Bên dưới đây đã ký hợp lệ Thỏa Thuận này vào ngày tháng năm được ghi tại trang đầu tiên của Thỏa Thuận.

BÊN B

方睿麟
FANG, RUEI-LIN

Họ Tên: FANG, RUEI-LIN

CMND/CCCD/Hộ chiếu: 311481703



Họ Tên: WAN YOKE YEE

Chức vụ: Tổng Giám đốc



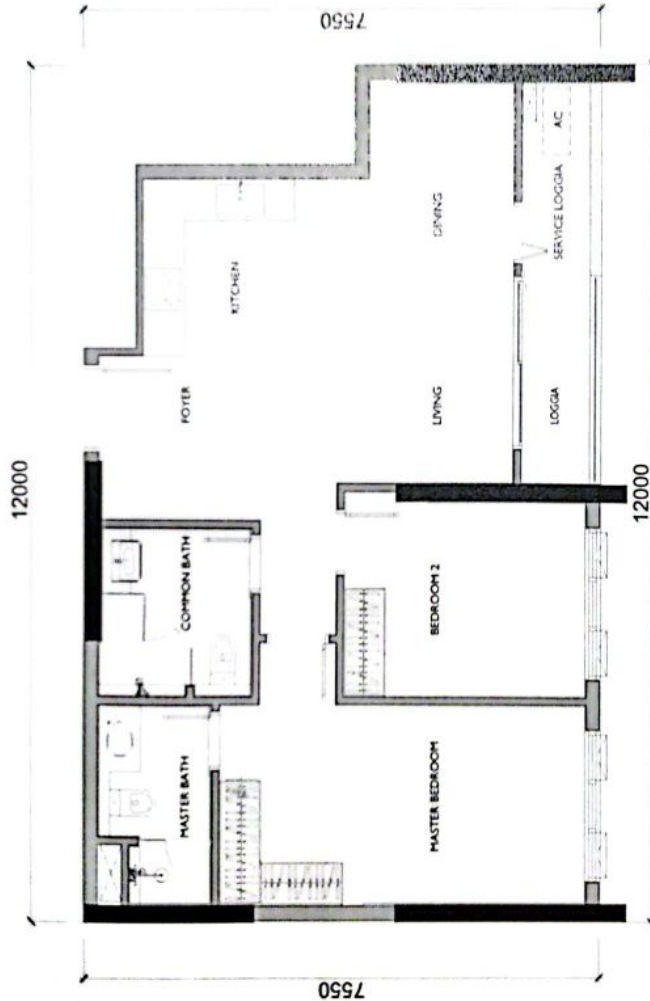
THỎA THUẬN KÝ QUỸ

Số: LUMI/2182

PHỤ LỤC 1

BẢN VẼ MẶT BẰNG CĂN HỘ

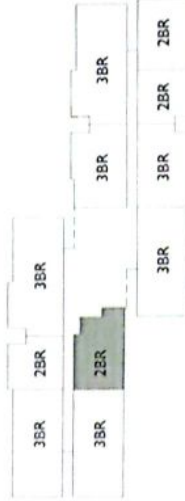
TÒA SIGNATURE 3 (Z35M.1)
TOWER SIGNATURE 3 (Z35M.1)



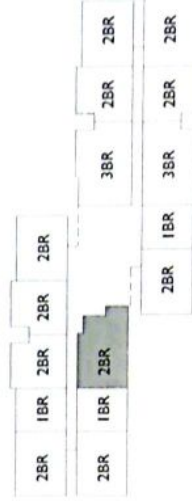
LEVEL 25-34



LEVEL 20



LEVEL 18, 19, 21-24



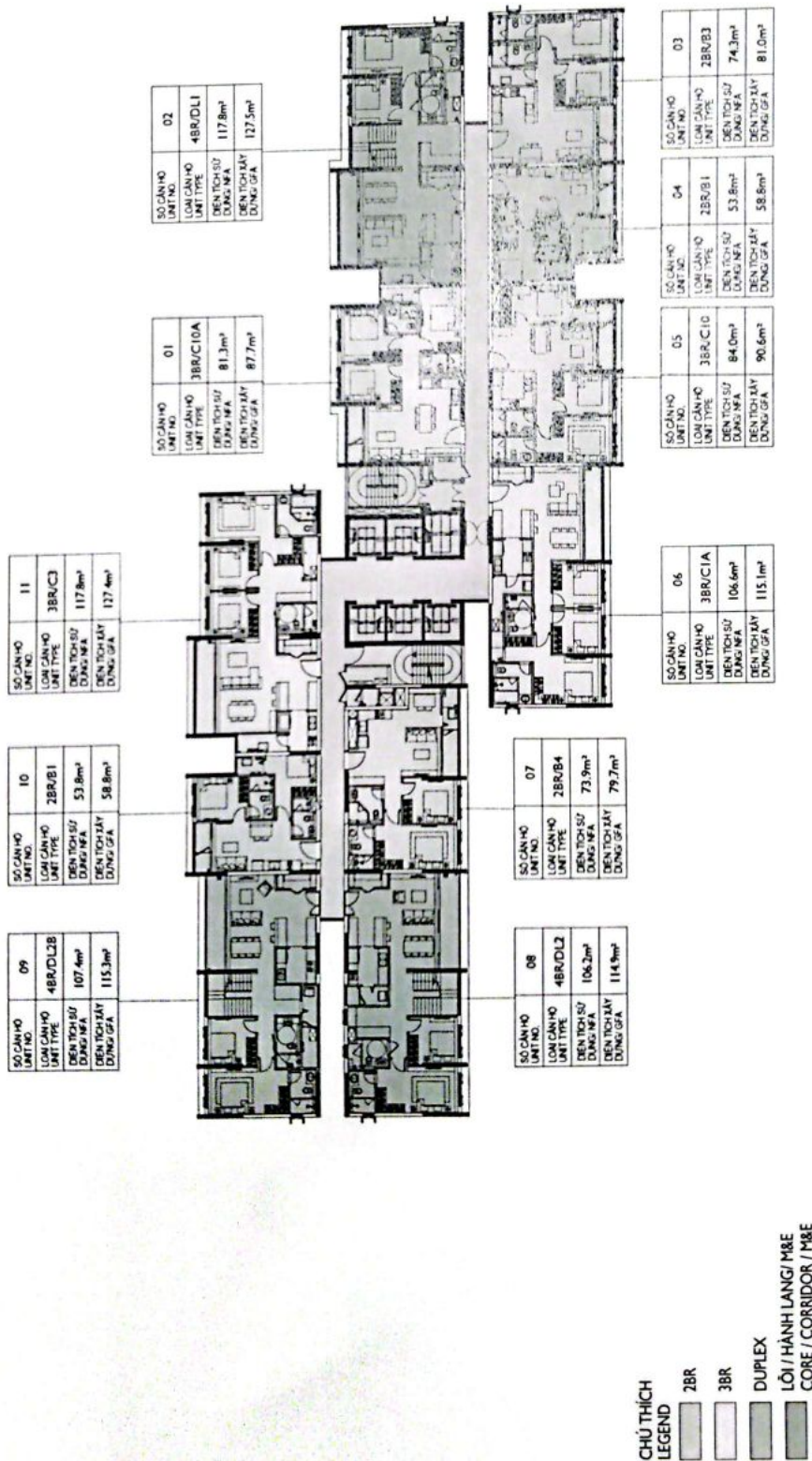
LEVEL 02-12, 14-17

KHUYẾN CAO:

- Mặt bằng này có thể được thay đổi theo phê duyệt của cơ quan chức năng có thẩm quyền.
- Tỷ lệ không nhất thiết phải là tiêu chuẩn khi xây hoàn thiện. Đơn vị đo lường là mm.
- Mặt bằng này có thể được thay đổi dựa theo thiết kế chi tiết của ống thoát nước mưa và hệ thống M&E, cả về lịch thuộc và vị trí.
- Diện tích ở trên là do đặc ước tính và có thể thay đổi theo văn bản đo đạc chính thức bởi các cơ quan có thẩm quyền.
- Các vật liệu nội thất và vật liệu hoàn thiện cho mục đích tham khảo.
- Vui lòng sử dụng tài liệu đặc điểm kỹ thuật và gọi nội thất, định kem trong hộp đồng mua bán để biết thêm chi tiết.

DISCLAIMER:

- This plan is subject to change as may be approved by the relevant authorities.
- This plan is not drawn to scale. Dimensions shown are in millimeters.
- This plan is subject to change upon further developments to rain water down pipes and M&E risers' size and location.
- The areas quoted are approximate measurements and are subject to final measurements by the registered surveyor.
- Furniture and finishes shown are for illustration purposes only. Please refer to handover specifications and furniture package attached with SPA for more information

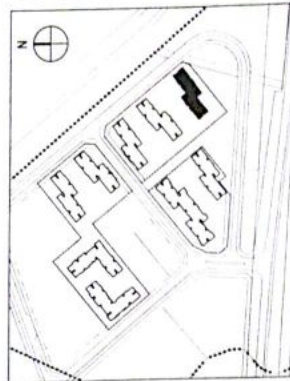
TÒA SIGNATURE 3 (Z35M.1)
TOWER SIGNATURE 3 (Z35M.1)MẶT BẰNG TẦNG 25, 27, 29, 31, 33
25TH, 27TH, 29TH, 31TH, 33TH FLOOR PLAN

KHUYẾN CAO

- Mặt bằng này có thể được thay đổi theo phê duyệt của cơ quan chức năng có thẩm quyền.
- Tỷ lệ không nhất thiết phải là tiêu chuẩn khi xây hoàn thiện. Đơn vị đo lường là mm.
- Mặt bằng này có thể được thay đổi dựa theo thiết kế chi tiết của ống thoát nước mưa và hệ thống M&E, cả về kích thước và vị trí.
- Diện tích ở trên là do đặc tính tính và có thể thay đổi theo bản đồ đặc chính thức bởi các cơ quan có thẩm quyền.
- Sắp xếp nội thất và vật liệu hoàn thiện cho mục đích tham khảo.
- Vui lòng sử dụng tài liệu đặc điểm kỹ thuật và gọi nội thất đính kèm trong hợp đồng mua bán để biết thêm chi tiết.

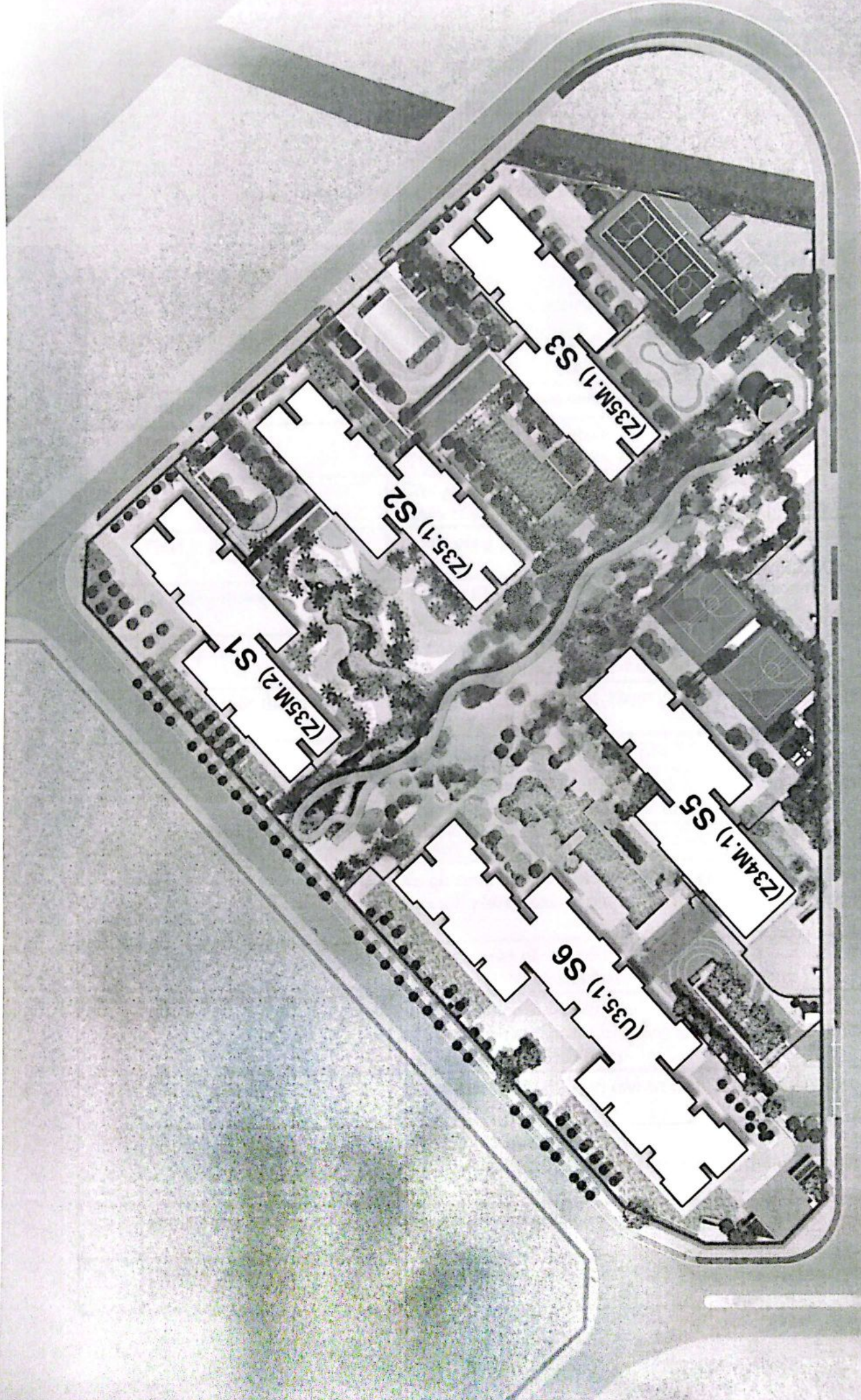
DISCLAIMER:

- This plan is subject to change as may be approved by the relevant authorities.
- This plan is not drawn to scale. Dimensions shown are in millimeters.
- This plan is subject to change upon further developments to rain water down pipes and M&E risers' size and location.
- The areas quoted are approximate measurements and are subject to final measurements by the registered surveyor.
- Furniture and finishes shown are for illustration purposes only. Please refer to handover specifications and furniture package attached with SPA for more information.

CHÚ THÍCH
LEGEND

- 2BR
- 3BR
- DUPLEX
- LỐI / HÀNH LANG / M&E
- CORE / CORRIDOR / M&E

Peter Anh



1/1

Refer

THỎA THUẬN KÝ QUỸ

Số: LUMI/2182

PHỤ LỤC 2 DANH MỤC VẬT LIỆU VÀ THIẾT BỊ CỦA CĂN HỘ BÀN GIAO HOÀN THIỆN (2PN)

Số	Hạng mục	Mô tả
Tiền sảnh - Phòng khách - Phòng ăn - Hành lang		
1	Sàn	Sàn gỗ công nghiệp dày 12mm
2	Tường	Tường trát, bả và sơn hoàn thiện
3	Trần	- Trần bả và sơn hoàn thiện - Trần thạch cao, bả và sơn hoàn thiện (nơi khả dụng)
4	Cửa chính	- Cửa gỗ công nghiệp chống cháy, theo thiết kế - Khóa cửa thông minh: igloohome hoặc tương đương
5	Thiết bị điện	Ổ cắm, công tắc, Hager, Legrand hoặc tương đương (nơi khả dụng)
6	Hệ thống thông tin liên lạc	Hệ thống liên lạc video âm thanh Panasonic, Fermax, BAS-IP hoặc tương đương
7	Chuông cửa	Chuông cửa không có camera Panasonic, Fermax, BAS-IP hoặc tương đương
8	Hệ thống viễn thông	Ổ cắm TV, ổ cắm dữ liệu, Hager, Legrand hoặc tương đương (nơi khả dụng)
9	Đèn	Đi dây chờ cho điểm đèn (nơi khả dụng)
10	Điều hòa không khí	Điều hòa không khí Multi dàn lạnh loại treo tường: Inverter 2 chiều, Panasonic, Samsung hoặc tương đương.
Bếp nấu		
1	Sàn	Sàn gỗ công nghiệp 12mm hoặc sàn gạch (Vị trí bếp nấu tách riêng với phòng khách, phòng ăn, tùy theo thiết kế từng loại căn)
2	Tường	- Ốp gạch giữa tủ trên và tủ dưới - Tường trát, bả và sơn hoàn thiện (nơi khả dụng)
3	Trần	- Trần bả, sơn hoàn thiện - Trần thạch cao/thạch cao chống ẩm, bả, sơn hoàn thiện tùy theo thiết kế (nơi khả dụng)
4	Cửa sổ (nếu có)	Cửa sổ khung nhôm, kính dán an toàn 2 lớp, độ dày theo thiết kế
5	Tủ bếp	- Mặt bàn đá nhân tạo - Tủ gỗ công nghiệp hoặc gỗ công nghiệp chống ẩm theo thiết kế (nơi khả dụng)
6	Thiết bị & Phụ kiện	Bếp, máy hút mùi, bồn rửa và Vòi nước TEKA hoặc tương đương
7	Thiết bị điện	Ổ cắm, công tắc, Hager, Legrand hoặc tương đương (nơi khả dụng)

Số	Hạng mục	Mô tả
8	Đèn	Đi dây chờ cho điểm đèn (nơi khả dụng)
9	Khác	Đường nước nóng dùng chung với phòng tắm chung
Phòng ngủ		
1	Sàn	Sàn gỗ công nghiệp dày 12mm
2	Tường	Tường trát, bả và sơn hoàn thiện
3	Trần	- Trần bả và sơn hoàn thiện - Trần thạch cao, bả và sơn hoàn thiện (nơi khả dụng)
4	Cửa	Cửa gỗ công nghiệp, theo thiết kế (nơi khả dụng)
5	Tủ quần áo	Tủ gỗ công nghiệp, theo thiết kế (nơi khả dụng)
6	Cửa sổ	Cửa sổ khung nhôm, kính dán an toàn 2 lớp, độ dày theo thiết kế
7	Thiết bị điện	Ổ cắm, công tắc, Hager, Legrand hoặc tương đương (nơi khả dụng)
8	Hệ thống viễn thông	Ổ cắm TV, ổ cắm dữ liệu, Hager, Legrand hoặc tương đương (nơi khả dụng)
9	Đèn	Đi dây chờ cho điểm đèn (nơi khả dụng)
10	Điều hòa không khí	Điều hòa không khí Multi dàn lạnh loại treo tường: Inverter 2 chiều, Panasonic, Samsung hoặc tương đương.
Phòng đa năng (nếu có)		
1	Sàn	Sàn gỗ công nghiệp dày 12mm
2	Tường	Tường trát, bả và sơn hoàn thiện
3	Trần	- Trần bả và sơn hoàn thiện - Trần thạch cao, bả và sơn hoàn thiện (nơi khả dụng)
4	Cửa sổ (nếu có)	Cửa sổ khung nhôm, kính dán an toàn 2 lớp, độ dày theo thiết kế
5	Hệ thống viễn thông	Ổ cắm TV, ổ cắm dữ liệu, Hager, Legrand hoặc tương đương (nơi khả dụng)
6	Thiết bị điện	Ổ điện Hager, Legrand hoặc tương đương (nơi khả dụng)
7	Đèn	Đi dây chờ cho điểm đèn (nơi khả dụng)
Phòng tắm chính		
1	Sàn	Gạch chống trượt
2	Tường	Ốp gạch
3	Trần	Trần thạch cao chống ẩm, bả sơn hoàn thiện
4	Cửa	Cửa gỗ công nghiệp chống ẩm, theo thiết kế (nơi khả dụng)
5	Cửa sổ (nếu có)	Cửa sổ khung nhôm, kính dán an toàn 2 lớp, độ dày theo thiết kế

Số	Hạng mục	Mô tả
6	Thiết bị vệ sinh & Phụ kiện	Innoci hoặc tương đương - Chậu rửa - Bồn cầu - Vòi rửa tay - Vòi xịt - Vòi tắm mưa - Vòi sen tắm - Thanh treo giấy vệ sinh - Thanh treo khăn - Móc treo đồ
7	Khác	- Vách kính tắm đứng - Thoát sàn
8	Tủ	- Mặt bàn đá nhân tạo - Tủ: gỗ công nghiệp chống ẩm theo thiết kế (nơi khả dụng) - Gương và khung
9	Bình nóng lạnh	Ferrolì, Ariston hoặc tương đương
10	Đèn và quạt hút mùi	- Đi dây chờ cho điểm đèn - Quạt hút mùi
Phòng tắm		
1	Sàn	Gạch chống trượt
2	Tường	Ốp gạch
3	Trần	Trần thạch cao chống ẩm, bả sơn hoàn thiện
4	Cửa	Cửa gỗ công nghiệp chống ẩm, theo thiết kế (nơi khả dụng)
5	Cửa sổ (nếu có)	Cửa sổ khung nhôm, kính dán an toàn 2 lớp, độ dày theo thiết kế
6	Thiết bị vệ sinh & Phụ kiện	Innoci hoặc tương đương - Chậu rửa - Bồn cầu - Vòi rửa tay - Vòi xịt - Vòi sen tắm - Thanh treo giấy vệ sinh - Thanh treo khăn - Móc treo đồ
7	Khác	- Vách kính tắm đứng - Thoát sàn
8	Tủ	- Mặt bàn đá nhân tạo - Tủ: gỗ công nghiệp chống ẩm theo thiết kế (nơi khả dụng) - Gương và khung
9	Bình nóng lạnh	Ferrolì, Ariston hoặc tương đương
10	Đèn và quạt hút mùi	- Đi dây chờ cho điểm đèn - Quạt hút mùi
Lô gia		
1	Sàn	Gạch chống trượt

Số	Hạng mục	Mô tả
2	Tường	Tường trát, bả và sơn hoàn thiện Ốp bao che trực kỹ thuật (nơi khả dụng)
3	Trần	Trần bả, sơn hoàn thiện
4	Cửa	Cửa khung nhôm-kính
5	Thiết bị điện	Ổ điện có nắp Hager, Legrand hoặc tương đương (nơi khả dụng)
6	Đèn	Đèn ốp trần (nơi khả dụng)
7	Lan can	Lan can thép, sơn hoàn thiện
Sân phơi (nếu có tùy theo thiết kế)		
1	Sàn	Gạch chống trượt
2	Tường	Tường trát, bả và sơn hoàn thiện Ốp bao che trực kỹ thuật (nơi khả dụng)
3	Trần	Trần bả, sơn hoàn thiện
4	Cửa	Cửa khung nhôm-kính
5	Thiết bị điện	Ổ điện có nắp Hager, Legrand hoặc tương đương (nơi khả dụng)
6	Đèn	Đèn ốp trần (nơi khả dụng)
7	Lan can	Lan can thép, sơn hoàn thiện
Khu kỹ thuật điều hòa		
1	Sàn	Hoàn thiện cơ bản
2	Tường	Tường trát, bả và sơn hoàn thiện
3	Trần	Trần bả, sơn hoàn thiện
4	Máng che ống gas	Máng che ống gas điều hòa (nơi khả dụng)
5	Hệ lam che AC	Khung thép, sơn hoàn thiện
Thiết bị PCCC		
1	Thiết bị PCCC	- Đầu báo nhiệt ở bếp (tại các vị trí bếp không nằm trong khu vực bảo vệ của cảm biến khói) (nơi khả dụng) - Đầu báo khói ở phòng khách, phòng ngủ, phòng làm việc,... (nơi khả dụng) - Đầu phun nước chữa cháy ở bếp, phòng khách, phòng ngủ, phòng làm việc, hành lang,...(nơi khả dụng)

Ghi chú:

- Theo luật pháp Việt Nam, Công ty TNHH Thương mại và phát triển kinh doanh Ánh Sao có quyền thay đổi và / hoặc thay thế các đặc điểm kỹ thuật và vật liệu trên bảng thông số kỹ thuật và vật liệu tương đương.
- Tất cả các vị trí thiết bị điều hòa không khí đều được chỉ định để đảm bảo có đủ độ dốc thoát nước ngưng để lắp đặt và kết nối ống trong tương lai.
- Một số hạng mục như: cửa sổ (trong bếp, phòng ngủ, phòng tắm), bồn tắm, vòi tắm mưa, cửa xếp ra sân phơi/khu kỹ thuật điều hòa... được bố trí theo thiết kế cụ thể của từng căn. Vui lòng tham khảo mặt bằng căn hộ đính kèm trong hợp đồng.

THỎA THUẬN KÝ QUỸ
Số: LUMI/2182

PHỤ LỤC 3
MẪU HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ



Ghi chú: Thông qua QR Code do Văn phòng Thừa Phát Lại Hòa Bình xác thực, Bên B đã tham khảo mẫu Hợp đồng mua bán Căn Hộ này tại sự kiện giới thiệu Dự Án ngày 20/04/2024 và/hoặc vào ngày ký Thỏa Thuận này.

THỎA THUẬN KÝ QUỸ

Số: LUMI/2182

PHỤ LỤC 4 MẪU THỎA THUẬN NGUYÊN TẮC SỬ DỤNG PHẦN CHUNG CỦA DỰ ÁN TỔNG THỂ



Ghi chú: Thông qua QR Code do Văn phòng Thừa phát lại Hòa Bình xác thực, Bên B đã tham khảo mẫu Thỏa Thuận Nguyên Tắc Sử Dụng Phần Chung Của Dự Án Tổng Thể này tại sự kiện giới thiệu Dự án ngày 20/04/2024 và/hoặc vào ngày ký Thỏa Thuận này.



Peter