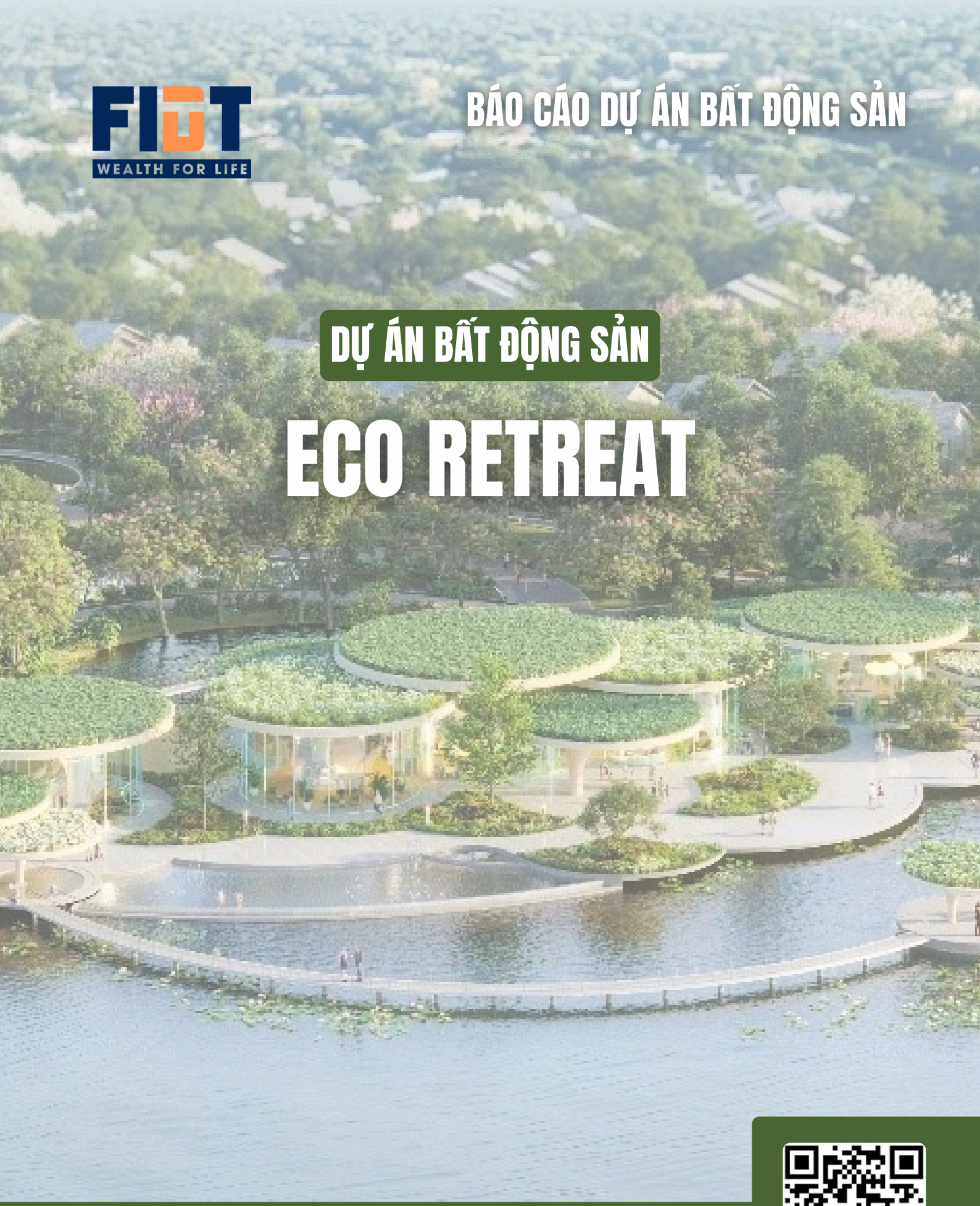
FIDT
WEALTH FOR LIFE

BÁO CÁO DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN



DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

ECO RETREAT

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN ĐẦU TƯ VÀ QUẢN LÝ TÀI SẢN FIDT

17-19 Tôn Thất Tùng, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

1900 988 908 www.facebook.com/FanpageFIDT www.fidt.vn

DOWNLOAD

ĐÁNH GIÁ CÁC TIÊU CHÍ TẠI DỰ ÁN ECO RETREAT

Eco Retreat Long An, trong bối cảnh khu vực phía Tây TP.HCM (Long An, Bình Chánh) đang hưởng lợi từ các dự án hạ tầng lớn như cao tốc Bến Lức – Long Thành, Vành đai 3, và ĐT 830E.

Tuy chưa liền kề trung tâm TP.HCM, nhưng dự án có lợi thế rõ rệt từ hạ tầng. **Giá mở bán 60–110 triệu/m² cao hơn 35–60% so với Waterpoint và gấp đôi đất dân cư Bến Lức**. Do giá khởi điểm cao, nhà đầu tư cần chấp nhận khả năng tăng giá chậm hoặc đi ngang ngắn hạn trước khi tăng trở lại.

Yếu tố "sinh thái xanh" **giúp dự án khác biệt, được kỳ vọng tăng ~30% khi hạ tầng hoàn thiện vào 2027–2028**. Tuy nhiên, hiện tại chỉ ký thỏa thuận góp vốn (chưa phải hợp đồng mua bán), nên chưa xác lập quyền sở hữu – dự kiến ký HĐMB vào tháng 6/2025.

Phù hợp với nhà đầu tư dài hạn, sẵn sàng giữ vốn ổn định để đón đầu làn sóng tăng trưởng từ hạ tầng khu vực.

VỊ TRÍ

Dự án Eco Retreat Long An tọa lạc tại xã Thanh Phú, huyện Bến Lức – cửa ngõ phía Tây TP.HCM, cách trung tâm quận 1 khoảng 30km, gần nút giao cao tốc TP.HCM – Trung Lương, thuận tiện kết nối với TP.HCM và các tỉnh miền Tây. Vị trí này phù hợp với nhu cầu nghỉ dưỡng hoặc đầu tư dài hạn, đặc biệt trong bối cảnh đô thị hóa lan rộng về phía Tây. Tuy nhiên, khoảng cách tương đối xa và hạ tầng tiện ích đô thị xung quanh còn hạn chế có thể gây bất tiện cho những ai cần di chuyển thường xuyên hoặc yêu cầu dịch vụ cao cấp ngay tại chỗ.

Vị trí của dự án Eco Retreat Long An mang lại cả lợi thế và thách thức. Với lợi thế nằm gần TP.HCM và kết nối trực tiếp qua các tuyến cao tốc quan trọng, dự án có tiềm năng phục vụ nhu cầu nghỉ dưỡng ven đô hoặc đầu tư đón đầu xu hướng giãn dân và mở rộng đô thị về phía Tây. Tuy nhiên, khoảng cách di chuyển đến các trung tâm dịch vụ và hạ tầng đô thị phát triển vẫn còn là hạn chế nếu xét trên nhu cầu sinh sống thường xuyên. Do đó, Eco Retreat phù hợp hơn với những khách hàng tìm kiếm không gian nghỉ dưỡng cuối tuần hoặc đầu tư dài hạn theo kỳ vọng tăng trưởng của khu vực.

CHỦ ĐẦU TƯ

Chủ đầu tư dự án Eco Retreat Long An là Công ty Cổ phần Tập đoàn Ecopark, được thành lập ngày 19/08/2003, đặt trụ sở tại Khu đô thị thương mại và du lịch Văn Giang, xã Xuân Quan, huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên.

Tập đoàn Ecopark được ghi nhận về năng lực quản lý tốt và tiến độ thực hiện các dự án gần như đúng cam kết, nhưng cũng từng gặp một số phản ánh tiêu cực từ khách hàng về khúc mắc hợp đồng.

Dự Án	Năm Khởi Công	Năm Bàn Giao	Tiến Độ
KĐT Ecopark Hưng Yên	2009	2029	Đúng tiến độ và còn 1 số phân khu đang xúc tiến
Ecorivers Hải Dương	2018	2023	Đúng tiến độ
Eco Central Park Vinh	2022	Hoàn thiện nốt các phân khu còn lại	Đã hoàn thiện và bàn giao trước tiến độ 2 tháng với phân khu The Garden & The Plaza
Eco Village Saigon River	2023	2025	Đúng tiến độ

Các dự án đã hoàn thành của Tập đoàn Ecopark

PHÁP LÝ

Hình thức sở hữu: Lâu dài với khách hàng người Việt Nam, 50 năm với khách hàng người nước ngoài.

Hồ sơ pháp lý của Eco Retreat Long An cụ thể như sau:

- Tháng 5 năm 2022 UBND tỉnh Long An phê duyệt quy hoạch 1/2000.
- Ngày 27 tháng 02 năm 2023 Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Long An mời nhà đầu tư nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án Eco Retreat tại Long An (Thông báo số 203/TB – SKHĐT).
- Ngày 15 tháng 05 năm 2023 UBND tỉnh Long An chấp thuận liên doanh Công ty TNHH đầu tư và phát triển DB – Công ty Cổ phần Tập đoàn Ecopark là chủ đầu tư dự án.
- Quyết định số 3264/QĐ – UBND của tỉnh Long An phê duyệt kết quả đánh giá năng lực đủ điều kiện thực hiện dự án của chủ đầu tư.
- Ngày 08 tháng 01 năm 2024 UBND tỉnh Long An quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 của dự án Eco Retreat
- Ngày 08/01/2024 Quyết định số 148/QĐ-UBND về quy định quản lý theo quy hoạch 1/500 Eco Retreat
- Ngày 04 tháng 04 năm 2024 Phó Thủ Tướng Chính phủ Trần Hồng Hà kí quyết định đồng ý để UBND tỉnh Long An chuyển đổi 201 ha đất trồng lúa sang đất phi nông nghiệp để thực hiện phát triển khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch Eco Retreat Long An.
- Với các thông tin pháp lý minh bạch và đầy đủ, Khu đô thị sinh thái Eco Retreat sẽ mang lại sự yên tâm và tin tưởng tuyệt đối cho các nhà đầu tư.

Dựa trên các thông tin pháp lý đã cung cấp, dự án Eco Retreat Long An **thể hiện rõ tính minh bạch và tiến độ triển khai nghiêm túc thông qua loạt văn bản pháp lý** được cấp từ cấp tỉnh đến trung ương, bao gồm quy hoạch 1/2000, 1/500, quyết định chủ trương đầu tư và chuyển đổi mục đích sử dụng đất. **Tuy nhiên, dự án hiện chỉ ký thỏa thuận góp vốn thay vì hợp đồng mua bán do chưa đủ điều kiện pháp lý. Khách hàng sẽ thanh toán khoảng 20% giá trị, nhưng chưa xác lập quyền sở hữu chính thức. Hình thức này đúng quy định (tránh vượt mức cọc 5%) và giúp chủ đầu tư huy động vốn, tuy nhiên nhà đầu tư cần chấp nhận việc chậm ký HĐMB, dự kiến vào khoảng tháng 6/2025** (có thể điều chỉnh).

Một số giấy tờ chi tiết tại phần phụ lục

QUY MÔ VÀ THIẾT KẾ

Eco Retreat có tổng diện tích đất khoảng 220,05 ha, quy mô dân số 37.163 người với tổng mức đầu tư 13.981 tỷ đồng.

Cơ cấu sản phẩm tại dự án Eco Retreat được xây dựng với diện tích dành cho nhà ở là 1.193.126 m2 chiếm 54,22%, bao gồm đất ở mới và đất tái định cư. Trong đó:

- Đất ở mới: Với nhà ở thấp tầng (111,41 ha) khoảng 4.951 lô, chiều cao xây dựng tối đa 5 tầng; đất ở hỗn hợp cao tầng (5,84 ha) khoảng 4.300 căn hộ, chiều cao tối đa 45 tầng.
- Đất ở tái định cư: Khoảng 2,07 ha với 180 lô, tầng cao xây dựng tối đa 5 tầng.

Loại hình sản phẩm	Số lượng căn	Diện tích	Ghi chú
Biệt thự	2.185 căn	157,69 - 696,45 m2	Bao gồm biệt thự đơn lập và song lập
Nhà phố liền kề	1.742 căn	81 - 590,9 m2	Bao gồm nhà phố và shophouse
Căn hộ cao tầng	3.500 căn	45 - 120 m2	Chiều cao tối đa 45 tầng
Nhà ở tái định cư	300 căn	80 - 100 m2	Phục vụ cho tái định cư
Shophouse	42 căn (toàn dự án)	180 m2	Diện tích 6x30m, vỉa hè 9m, số lượng giới hạn

Tổng cộng, dự án cung cấp khoảng 7.727 căn nhà ở, bao gồm các loại hình biệt thự, nhà phố, căn hộ cao tầng và nhà ở tái định cư.

TIẾN ĐỘ

ECO RETREAT	Khởi công **04/2025**	Dự kiến hoàn thành **2028**

Dự án Eco Retreat Long An chính thức khởi công vào giữa tháng 4/2025. Công trường đang được thi công khẩn trương 24/7 (3 ca liên tục) nhằm đảm bảo tiến độ. Ghi nhận thực tế cho thấy dự án đã hoàn thành san lấp mặt bằng trên phần lớn diện tích, đồng thời triển khai các hạng mục hạ tầng ban đầu như đường nội khu và cảnh quan ven sông.

Theo kế hoạch công bố ban đầu, dự án sẽ bàn giao các sản phẩm nhà thấp tầng đầu tiên vào khoảng Quý II/2026 (dự kiến tháng 6/2026).

Lộ trình triển khai dự kiến kéo dài khoảng 4 năm, hoàn thiện theo giai đoạn:

2024 - 2025 Tập trung xây dựng hạ tầng kỹ thuật, tiện ích cốt lõi và một phần các khu nhà ở.

2026 Sẽ bắt đầu xây dựng các phân khu còn lại và cao tầng.

Phân khu Mùa Xuân (giai đoạn 1) đang triển khai hiện nay được kỳ vọng bàn giao vào 2026.

2027 Tiếp sau đó lần lượt đến phân khu Mùa Hạ, Mùa Thu và các cụm biệt thự cao cấp khác.

Quý II/2028 Toàn bộ đại dự án dự kiến hoàn thiện và bàn giao đầy đủ.

CHÍNH SÁCH

70% HTLS	**24** Tháng ÂN HẠN GỐC, LÃI	**10%** CHIẾT KHẤU TTS 95%

2% CHIẾT KHẤU THEO TIẾN ĐỘ CHUẨN	**1%** ĐỐI VỚI KHÁCH HÀNG THÂN THIẾT

- Khách hàng được lựa chọn kỳ hạn thanh toán kéo dài từ 18 đến 36 tháng, giúp giảm bớt áp lực tài chính.
- Thanh toán trước chỉ 30% giá trị sản phẩm, phần còn lại được hỗ trợ bởi các ngân hàng đối tác.
- Lãi suất 0% trong 18 tháng đầu, kết hợp với chính sách ân hạn nợ gốc và miễn phí trả nợ trước hạn.
- Hoàn tất thanh toán trong vòng 7 ngày sau đặt cọc sẽ nhận mức chiết khấu lên đến 9%.

TIỆN ÍCH

Tiện ích nội khu:

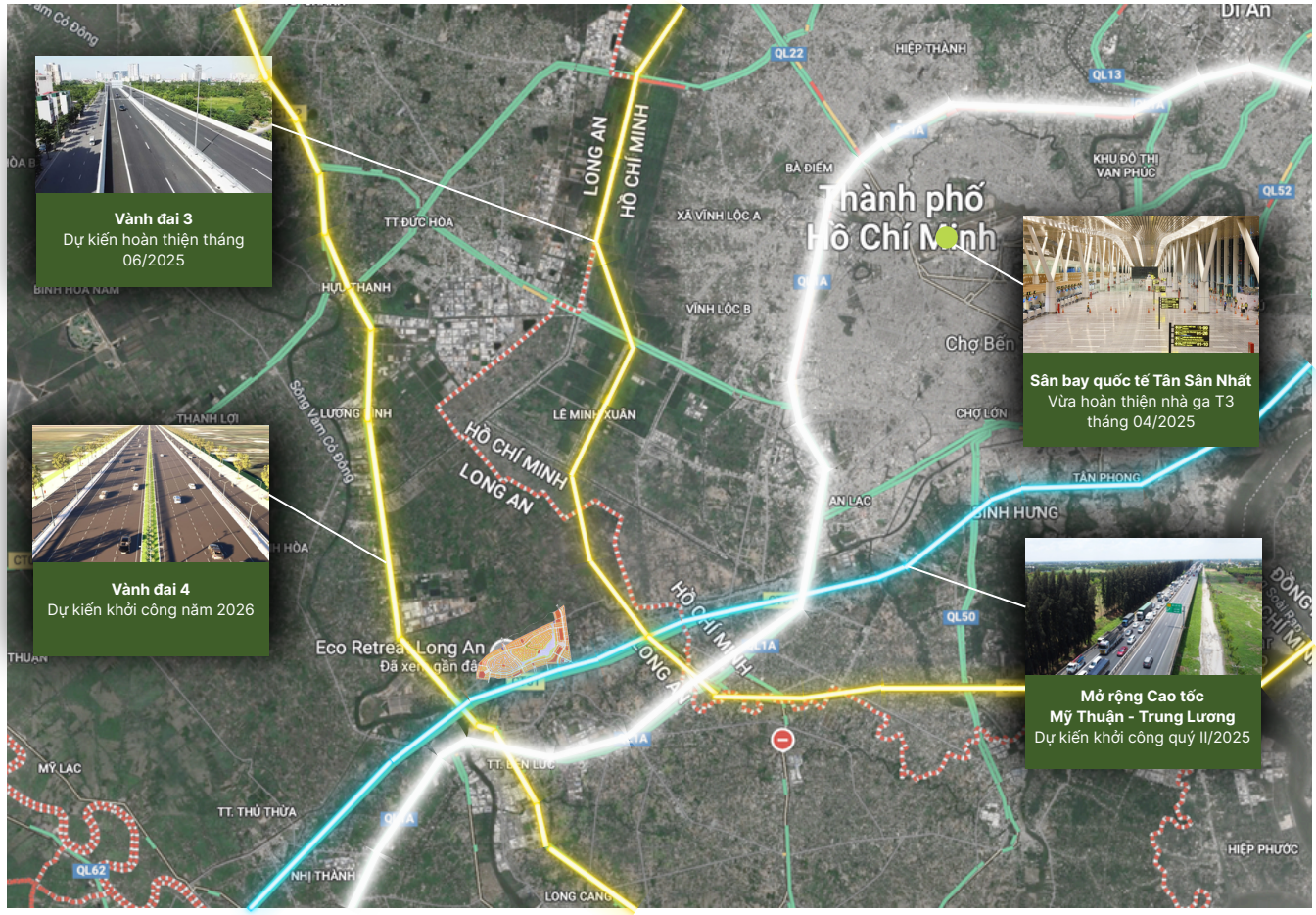
- Retreat Circle – Khu vườn chủ đề lớn nhất Việt Nam.
- Mặt nước nội khu với diện tích 23ha, sẽ trở thành hệ sinh thái nước lớn nhất trong các khu đô thị sinh thái tại Việt Nam.
- Hệ sinh thái hơn 4 triệu cây xanh bao phủ trên diện tích 121ha, hệ thống đường dạo bộ 8km, khu cắm trại & thể thao ngoài trời.
- Trường học, Thương mại khối đế, Quảng trường ánh sáng, Cầu cảnh quan
- Hồ bơi nước mặn, khu resort khoáng nóng, nhà hàng cao cấp & câu lạc bộ ven hồ, khu thể dục thể thao đa năng, cùng các tiện ích khác.

Tiện ích ngoại khu:

Eco Retreat Long An được hưởng lợi từ vị trí gần các trục giao thông huyết mạch như cao tốc TP.HCM – Trung Lương và các tuyến kết nối liên vùng, giúp cư dân dễ dàng di chuyển về TP.HCM, trung tâm huyện Bến Lức cũng như các tỉnh miền Tây.

Tuy nhiên, một nhược điểm hiện tại là hệ thống tiện ích ngoại khu cao cấp như bệnh viện lớn, trung tâm thương mại, trường học quốc tế... quanh khu vực Thanh Phú – Bến Lức vẫn còn hạn chế, chưa đáp ứng đầy đủ nhu cầu sống chất lượng cao hoặc sinh hoạt thường xuyên của cư dân. Vì vậy, dự án hiện phù hợp hơn với mục đích nghỉ dưỡng cuối tuần hoặc đầu tư chờ đón làn sóng phát triển hạ tầng và đô thị hóa trong tương lai gần.

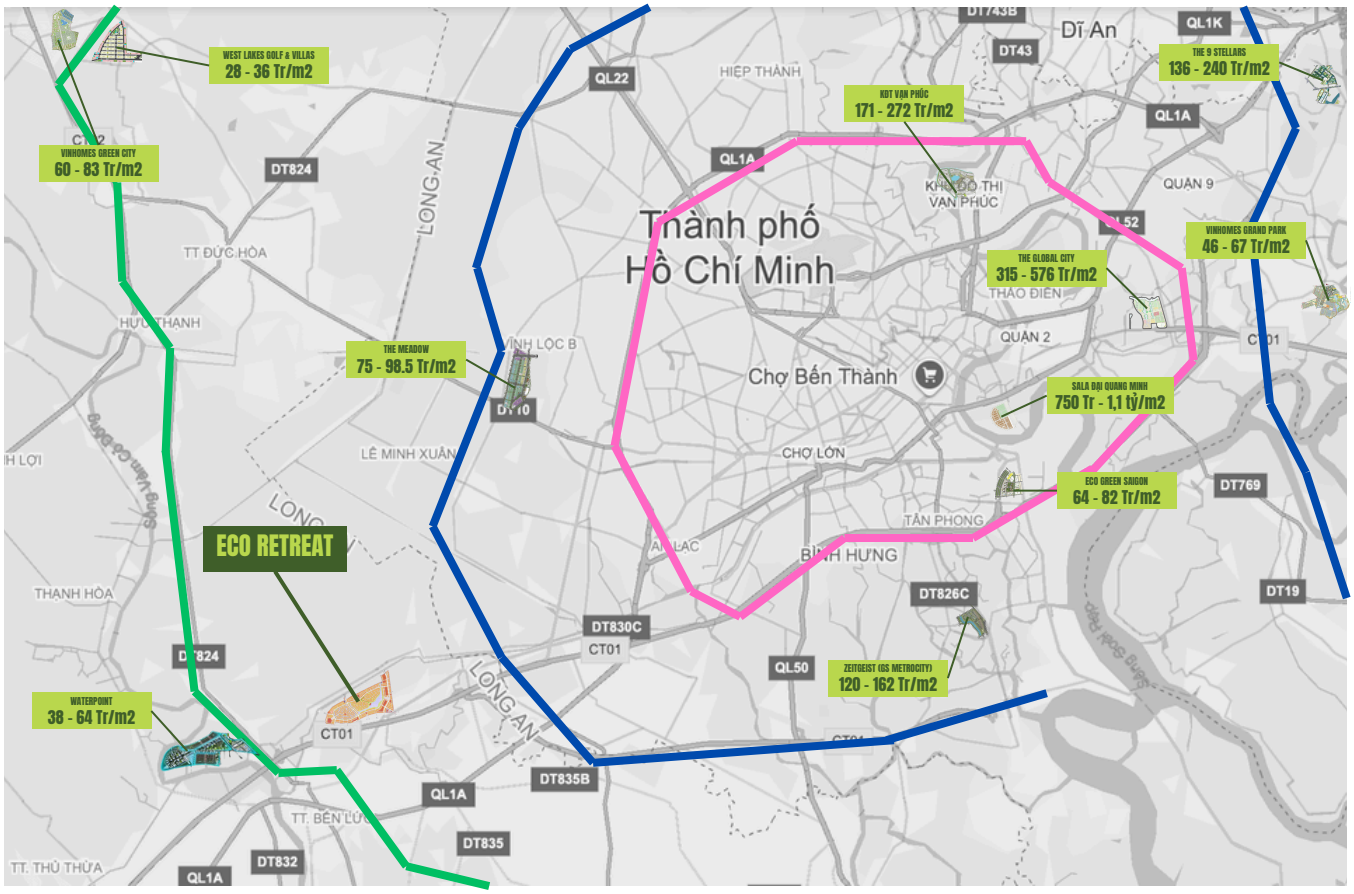
QUY HOẠCH HẠ TẦNG

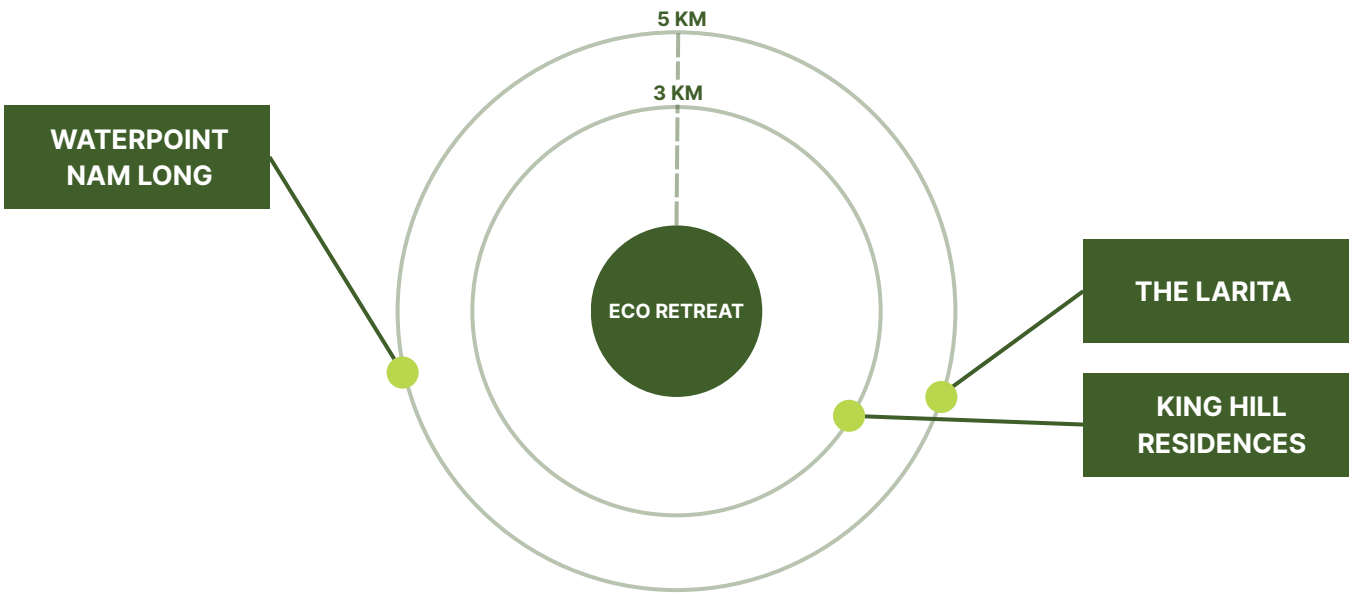


GIÁ BÁN

TOWN HOUSE 90 – 120m2 Giá khoảng **60 - 65** Triệu/m2	**TOWN VILLA** 120 – 130m2 Giá khoảng **62 - 69** Triệu/m2	**BIỆT THỰ SONG LẬP** 180m2 Giá khoảng **61 - 67** Triệu/m2	**BIỆT THỰ ĐƠN LẬP** 240m2 Giá khoảng **58 - 67** Triệu/m2
SHOP HOUSE 135 – 180m2 Giá khoảng **90 - 110** Triệu/m2	**SHOP VILLA SONG LẬP** 190m2 Giá khoảng **95 - 105** Triệu/m2	**SHOP VILLA ĐƠN LẬP** 240m2 Giá khoảng **96 - 104** Triệu/m2	**CĂN HỘ CHUNG CƯ** 45 – 120m2 **Chưa công bố**

Eco Retreat Long An đang định vị mình trong phân khúc cao cấp, nghỉ dưỡng sinh thái, do đó giá bán cao là điều dễ hiểu. Tuy nhiên, với mức giá từ ~60–110 triệu/m², **người mua cần cân nhắc kỹ lưỡng giữa giá trị sinh thái, tiện ích nội khu, tiềm năng tăng giá so với sự chênh lệch lớn với mặt bằng giá đất thổ cư xung quanh.** Dự án phù hợp hơn với nhóm khách hàng có tài chính tốt, ưu tiên không gian sống cao cấp và riêng tư, hoặc hướng đến đầu tư trung – dài hạn trong bối cảnh Bến Lức đang phát triển hạ tầng mạnh mẽ.





STT	Tên dự án	Vị trí	Số lượng	Diện tích	Đơn giá bán
1	King Hill Residences	Đường nối Cao tốc Trung Lương, xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, Long An	350 sản phẩm	90–150 m²	21–28 triệu/m²
2	Waterpoint Nam Long	Tỉnh lộ 824, xã An Thạnh, huyện Bến Lức, Long An	1.650 sản phẩm	90-300 m²	35–57 triệu/m²
3	The Larita	Số 09 Hoàng Phan Thái, xã Mỹ Yên, huyện Bến Lức, Long An	199 căn T-House & E-House	80–130 m²	62 triệu/m²

PHỤ LỤC

1. QUYẾT ĐỊNH CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

VGP Ngưỡi ký: CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CHÍNH PHỦ
Email: thongtintienduchinhphu@chinhphu.vn
Cơ quan: VĂN PHÒNG CHÍNH PHỦ
CHINHPHU.VN Thời gian ký: 04.04.2024 16:02:07 +07:00

TTgT

THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 223/TTg-NN V/v chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa sang mục đích khác để thực hiện Dự án Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch, xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An	*Hà Nội, ngày 04 tháng 4 năm 2024*

Kính gửi:
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn;
- Ủy ban nhân dân tỉnh Long An.

CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CHÍNH PHỦ
ĐẾN Giờ: C
Ngày: 09/4/2024

Xét đề nghị của Bộ Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số 5865/BTNMT-QHPTTNĐ ngày 25 tháng 7 năm 2023 và số 1159/BTNMT-QHPTTNĐ ngày 27 tháng 02 năm 2024 về việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa sang mục đích khác để thực hiện dự án trên địa bàn tỉnh Long An, Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà có ý kiến như sau:

1. Chấp thuận Ủy ban nhân dân tỉnh Long An quyết định chuyển mục đích sử dụng 201 ha đất trồng lúa sang đất phi nông nghiệp để thực hiện Dự án Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch, xã Thanh Phú, trên địa bàn huyện Bến Lức như ý kiến thẩm định và nội dung trình của Bộ Tài nguyên và Môi trường tại các Công văn nêu trên.

2. Ủy ban nhân dân tỉnh Long An chịu trách nhiệm về nội dung và số liệu báo cáo, tổ chức kiểm tra, rà soát hiện trạng sử dụng đất đảm bảo thống nhất hồ sơ và thực địa, đảm bảo chỉ tiêu đất trồng lúa được Thủ tướng Chính phủ phân bổ; chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật, trước Thủ tướng Chính phủ về việc quyết định chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa đảm bảo đúng quy định của pháp luật về đất đai và các pháp luật khác có liên quan; bảo đảm sử dụng đất tiết kiệm và hiệu quả, không để xảy ra thất thoát, lãng phí; có trách nhiệm kiểm tra, giám sát việc bóc tách sử dụng tầng đất mặt theo quy định của pháp luật; thường xuyên kiểm tra, giải quyết những khó khăn vướng mắc trong quá trình tổ chức thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa theo đúng quy định của pháp luật.

Ủy ban nhân dân tỉnh Long An tiếp thu và thực hiện đầy đủ ý kiến của Bộ Tài nguyên và Môi trường nêu tại Công văn trên, chỉ được quyết định chuyển mục

đích sử dụng đất trồng lúa khi dự án đủ điều kiện và tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật.

3. Bộ Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm toàn diện về việc tổ chức thẩm định, kết quả thẩm định và nội dung kiến nghị Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa để thực hiện Dự án Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch, xã Thanh Phú, trên địa bàn huyện Bến Lức, tỉnh Long An, bảo đảm theo đúng quy định; theo dõi và hướng dẫn thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa nêu tại mục 1 đúng quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng;
- Bộ: Xây dựng;
- VPCP: BTCN, PCN Mai Thị Thu Vân, các Vụ: V.I, QHĐP, CN; TGĐ Cổng TTĐT;
- Lưu: VT, NN (1b). Thanh

KT. THỦ TƯỚNG
PHÓ THỦ TƯỚNG

Trần Hồng Hà

PHỤ LỤC

2. QUY ĐỊNH QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ THEO
ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500

Tên đồ án: KHU ĐÔ THỊ SINH THÁI, THƯƠNG MẠI DU LỊCH TẠI XÃ THANH PHÚ, HUYỆN BẾN LỨC, TỈNH LONG AN

Vị trí: XÃ THANH PHÚ, HUYỆN BẾN LỨC, TỈNH LONG AN

(Ban hành kèm theo Quyết định số ..148..../QĐ-UBND ngày ....08 ..../ 01 /2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An)

2

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN

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

Long An, ngày 08 tháng 01 năm 2024

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ QUY HOẠCH THEO
ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
KHU ĐÔ THỊ SINH THÁI, THƯƠNG MẠI DU LỊCH
TẠI XÃ THANH PHÚ, HUYỆN BẾN LỨC, TỈNH LONG AN

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi: Quy định này áp dụng cho việc quản lý sử dụng đất đai và xây dựng các công trình theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch tại xã Thanh Phú, huyện Bến Lức.

2. Đối tượng áp dụng:

- Các cơ quan, ban, ngành, tổ chức, cá nhân liên quan đến đầu tư xây dựng công trình trong phạm vi, ranh giới đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch tại xã Thanh Phú, huyện Bến Lức thực hiện theo các nội dung tại quy định này và các văn bản pháp luật khác liên quan.

- Cơ quan quản lý quy hoạch, Chủ đầu tư dự án (Công ty TNHH MTV đầu tư và phát triển DB) giúp UBND huyện Bến Lức hướng dẫn các tổ chức, cá nhân liên quan đến hoạt động xây dựng tại dự án, hướng dẫn thực hiện và quản lý kiến trúc đô thị tại dự án theo đúng quy định tại văn bản này.

- Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi những quy định tại văn bản này phải được UBND tỉnh Long An cho phép và phê duyệt bằng văn bản hành chính của Nhà nước theo đúng thẩm quyền quy định.

Điều 2. Giải thích từ ngữ

Vị trí nền đất: là nơi nền đất tọa lạc, được đánh số nền theo từng dãy và được thể hiện trong bản vẽ quy hoạch tỷ lệ 1/500.

Diện tích nền đất: là diện tích thuộc quyền sử dụng đất của một chủ thể (cá nhân/ tập thể/ tổ chức). Diện tích nền đất được thể hiện trên thực địa bằng các cột mốc và trên hợp đồng mua bán cấp cho chủ thể đó.

3

Diện tích xây dựng: là phạm vi được phép xây dựng trong khuôn viên một nền đất được giới hạn bởi các chỉ giới xây dựng.

Mật độ xây dựng: là tỷ lệ diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc chính trên diện tích lô đất (không bao gồm diện tích chiếm đất của các công trình ngoài trời như tiểu cảnh trang trí, bể bơi, bãi (sân) đỗ xe, sân thể thao, nhà bảo vệ, lối lên xuống, bộ phận thông gió tầng hầm có mái che và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác).

Khoảng lùi: là khoảng cách được tính từ ranh nền đất đến chỉ giới xây dựng công trình (mép ngoài công trình) hoặc là khoảng cách từ ranh sau của nền đất đến mép sau của công trình.

Số tầng cao: là số tầng được phép xây dựng trên diện tích đất xây dựng được quy định cho từng mẫu nhà.

Độ cao các tầng: Là chiều cao mỗi tầng trong một công trình.

Vạt góc: Là vạt góc khuôn viên ranh đất tại các giao lộ.

Mẫu thiết kế nhà: Mẫu thiết kế nhà ở được quy định cho từng lô đất nằm trong dự án đã được Cơ quan chức năng phê duyệt.

Chủ đầu tư: Công ty TNHH một thành viên Đầu tư và Phát triển DB (Theo Giấy ủy quyền số 2405/2023/CV-LD-DB&ECOPARK ngày 24/5/2023 của Liên danh Nhà đầu tư DB & Ecopark)

Chủ hộ: Khách hàng mua đất tại dự án "Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch tại xã Thanh Phú, huyện Bến Lức".

Điều 3. Đặc điểm hiện trạng và quy hoạch

1. Vị trí: Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch tại xã Thanh Phú, huyện Bến Lức có vị trí tiếp giáp như sau:

+ Phía Đông: Giáp khu dân cư hiện trạng và UBND xã Thanh Phú.
+ Phía Tây: Giáp khu dân cư hiện trạng và sông Bến Lức.
+ Phía Nam: Giáp tuyến đường giao thông hiện trạng và khu đất quy hoạch chức năng Logistic.
+ Phía Bắc: Giáp khu dân cư hiện trạng và sông Bến Lức.

2. Quy mô

- Quy mô diện tích khu đất là: 2.194.989m^2 (khoảng 219,50ha) (theo Bản trích đo địa chính do Sở Tài nguyên và Môi trường ký duyệt ban hành ngày 29/6/2023).
- Quy mô dân số: khoảng 29.217 người.

3. Cơ cấu sử dụng đất

Bảng cơ cấu sử dụng đất:

TT	Hạng mục sử dụng	Diện tích (m2)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Số lô, căn hộ	Dân số dự kiến (người)
1	**Đất nhà ở**	**887.408,64**	**88,74**	**40,43**	**7.727**	**29.217**
1.1	Đất nhà ở liền kề	229.346,70	22,93	10,45	1.742	6.271

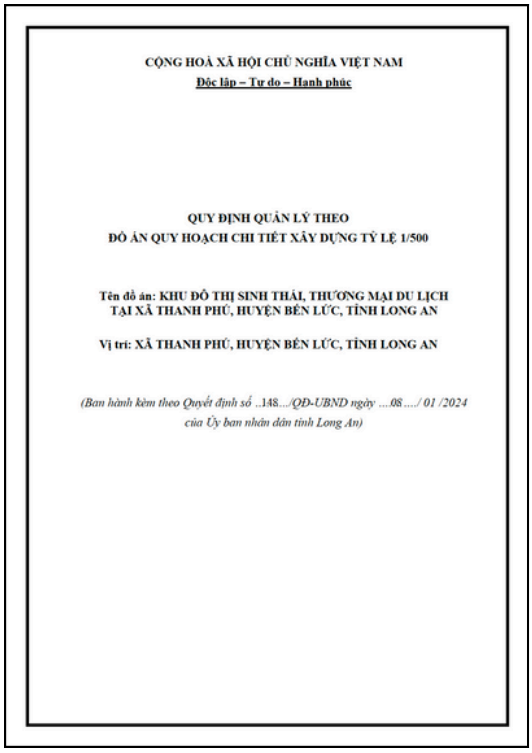
4

TT	Hạng mục sử dụng	Diện tích (m2)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Số lô, căn hộ	Dân số dự kiến (người)
1.2	Đất nhà ở biệt thự	573.045,96	57,30	26,11	2.185	7.866
1.3	Đất nhà ở tái định cư	26.661,23	2,67	1,21	300	1.080
1.4	Đất nhà chung cư hỗn hợp	58.354,75	5,84	2,66	3.500	14.000
2	**Đất công trình hạ tầng xã hội**	**388.409,21**	**38,84**	**17,70**		
2.1	Đất giáo dục	65.522,95	6,55	2,99		
2.1.1	*Trường THPT*	*21.981,18*	*2,20*	*1,00*		
2.1.2	*Trường THCS, tiểu học, mầm non*	*43.541,77*	*4,35*	*1,98*		
2.2	Đất văn hoá - Thể dục thể thao	5.136,49	0,51	0,23		
2.3	Đất y tế	4.727,87	0,47	0,22		
2.4	Đất thương mại	17.374,01	1,74	0,79		
2.5	Đất cây xanh sử dụng công cộng	295.647,89	29,56	13,47		
2.5.1	*Đất cây xanh đô thị*	*151.146,37*	*15,11*	*6,89*		
2.5.2	*Đất cây xanh đơn vị ở*	*116.618,77*	*11,66*	*5,31*		
2.5.3	*Đất cây xanh chống cháy lan*	*27.882,75*	*2,79*	*1,27*		
3	**Đất cơ quan, trụ sở**	**299,65**	**0,03**	**0,01**		
4	**Đất công trình dịch vụ**	**5.483,16**	**0,55**	**0,25**		
5	**Mặt nước (Ao, hồ, đầm, sông, suối, kênh, rạch)**	**228.903,33**	**22,89**	**10,43**		
6	**Đất hạ tầng kỹ thuật khác**	**16.102,77**	**1,61**	**0,73**		
6.1	Đất hạ tầng kỹ thuật tập trung	6.122,76	0,61	0,28		
6.2	Đất hạ tầng kỹ thuật sau nhà	9.980,01	1,00	0,45		
7	**Đất giao thông**	**668.382,24**	**66,84**	**30,45**		
7.1	Đất đường giao thông	631.246,11	63,12	28,76		
7.2	Đất bãi đỗ xe	37.136,13	3,71	1,69		
	Tổng cộng	**2.194.989,00**	**219,50**	**100,00**	**7.727**	**29.217**

Bao gồm trang bìa và 22 trang nội dung đính kèm (Trình bày 4 trang đầu của quyết định)

PHỤ LỤC

2. QUY ĐỊNH QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500



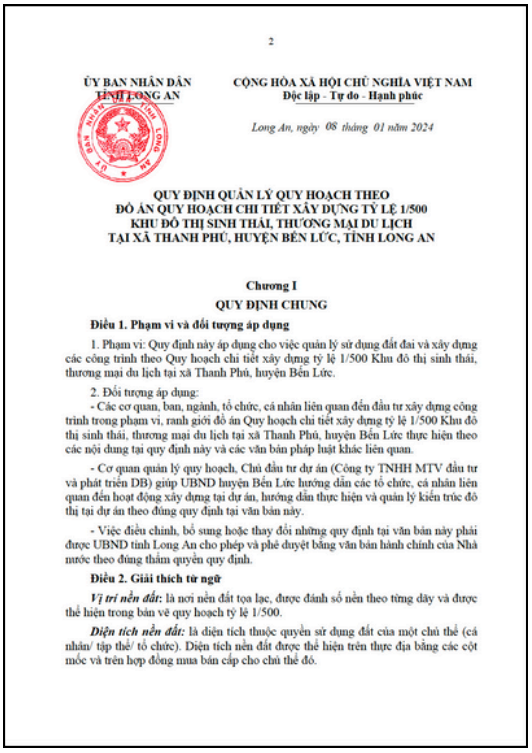
CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ THEO
ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500

Tên đồ án: KHU ĐÔ THỊ SINH THÁI, THƯƠNG MẠI DU LỊCH TẠI XÃ THANH PHÚ, HUYỆN BẾN LỨC, TỈNH LONG AN

Vị trí: XÃ THANH PHÚ, HUYỆN BẾN LỨC, TỈNH LONG AN

(Ban hành kèm theo Quyết định số ..148..../QĐ-UBND ngày ....08 ..../ 01 /2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An)



2

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN

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

Long An, ngày 08 tháng 01 năm 2024

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ QUY HOẠCH THEO
ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
KHU ĐÔ THỊ SINH THÁI, THƯƠNG MẠI DU LỊCH
TẠI XÃ THANH PHÚ, HUYỆN BẾN LỨC, TỈNH LONG AN

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi: Quy định này áp dụng cho việc quản lý sử dụng đất đai và xây dựng các công trình theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch tại xã Thanh Phú, huyện Bến Lức.

2. Đối tượng áp dụng:

- Các cơ quan, ban, ngành, tổ chức, cá nhân liên quan đến đầu tư xây dựng công trình trong phạm vi, ranh giới đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch tại xã Thanh Phú, huyện Bến Lức thực hiện theo các nội dung tại quy định này và các văn bản pháp luật khác liên quan.

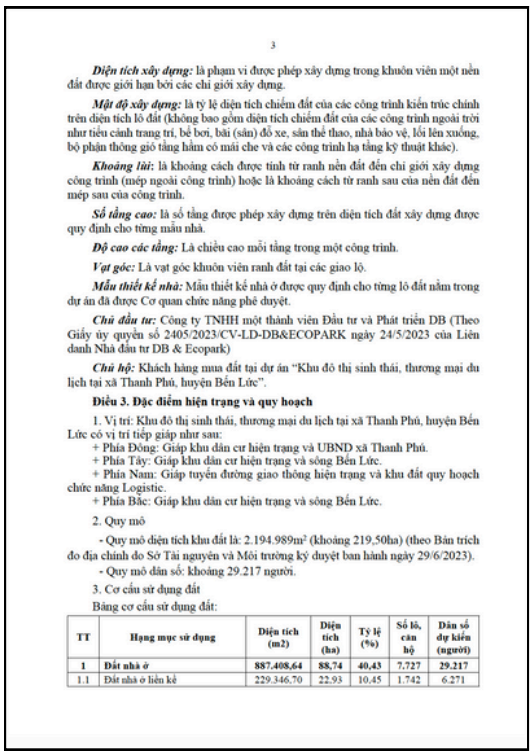
- Cơ quan quản lý quy hoạch, Chủ đầu tư dự án (Công ty TNHH MTV đầu tư và phát triển DB) giúp UBND huyện Bến Lức hướng dẫn các tổ chức, cá nhân liên quan đến hoạt động xây dựng tại dự án, hướng dẫn thực hiện và quản lý kiến trúc đô thị tại dự án theo đúng quy định tại văn bản này.

- Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi những quy định tại văn bản này phải được UBND tỉnh Long An cho phép và phê duyệt bằng văn bản hành chính của Nhà nước theo đúng thẩm quyền quy định.

Điều 2. Giải thích từ ngữ

Vị trí nền đất: là nơi nền đất tọa lạc, được đánh số nền theo từng dãy và được thể hiện trong bản vẽ quy hoạch tỷ lệ 1/500.

Diện tích nền đất: là diện tích thuộc quyền sử dụng đất của một chủ thể (cá nhân/ tập thể/ tổ chức). Diện tích nền đất được thể hiện trên thực địa bằng các cột mốc và trên hợp đồng mua bán cấp cho chủ thể đó.



3

Diện tích xây dựng: là phạm vi được phép xây dựng trong khuôn viên một nền đất được giới hạn bởi các chỉ giới xây dựng.

Mật độ xây dựng: là tỷ lệ diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc chính trên diện tích lô đất (không bao gồm diện tích chiếm đất của các công trình ngoài trời như tiểu cảnh trang trí, bể bơi, bãi (sân) đỗ xe, sân thể thao, nhà bảo vệ, lối lên xuống, bộ phận thông gió tầng hầm có mái che và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác).

Khoảng lùi: là khoảng cách được tính từ ranh nền đất đến chỉ giới xây dựng công trình (mép ngoài công trình) hoặc là khoảng cách từ ranh sau của nền đất đến mép sau của công trình.

Số tầng cao: là số tầng được phép xây dựng trên diện tích đất xây dựng được quy định cho từng mẫu nhà.

Độ cao các tầng: Là chiều cao mỗi tầng trong một công trình.

Vạt góc: Là vạt góc khuôn viên ranh đất tại các giao lộ.

Mẫu thiết kế nhà: Mẫu thiết kế nhà ở được quy định cho từng lô đất nằm trong dự án đã được Cơ quan chức năng phê duyệt.

Chủ đầu tư: Công ty TNHH một thành viên Đầu tư và Phát triển DB (Theo Giấy ủy quyền số 2405/2023/CV-LD-DB&ECOPARK ngày 24/5/2023 của Liên danh Nhà đầu tư DB & Ecopark)

Chủ hộ: Khách hàng mua đất tại dự án "Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch tại xã Thanh Phú, huyện Bến Lức".

Điều 3. Đặc điểm hiện trạng và quy hoạch

1. Vị trí: Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch tại xã Thanh Phú, huyện Bến Lức có vị trí tiếp giáp như sau:

+ Phía Đông: Giáp khu dân cư hiện trạng và UBND xã Thanh Phú.
+ Phía Tây: Giáp khu dân cư hiện trạng và sông Bến Lức.
+ Phía Nam: Giáp tuyến đường giao thông hiện trạng và khu đất quy hoạch chức năng Logistic.
+ Phía Bắc: Giáp khu dân cư hiện trạng và sông Bến Lức.

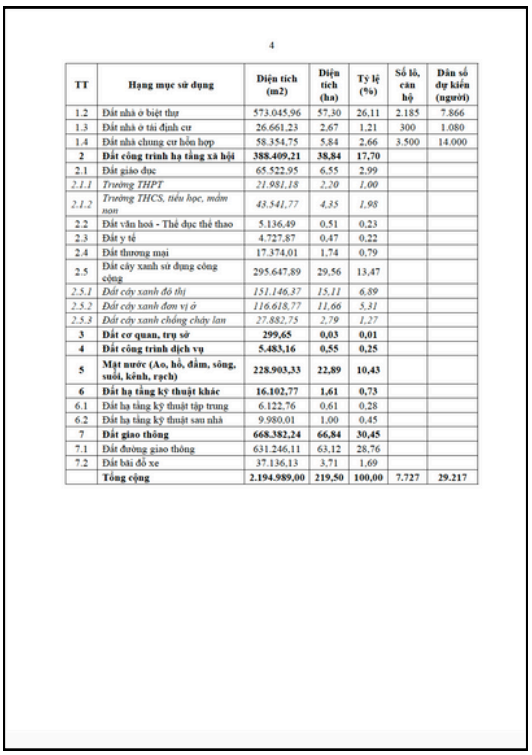
2. Quy mô

- Quy mô diện tích khu đất là: 2.194.989m^2 (khoảng 219,50ha) (theo Bản trích đo địa chính do Sở Tài nguyên và Môi trường ký duyệt ban hành ngày 29/6/2023).
- Quy mô dân số: khoảng 29.217 người.

3. Cơ cấu sử dụng đất

Bảng cơ cấu sử dụng đất:

TT	Hạng mục sử dụng	Diện tích (m2)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Số lô, căn hộ	Dân số dự kiến (người)
1	**Đất nhà ở**	**887.408,64**	**88,74**	**40,43**	**7.727**	**29.217**
1.1	Đất nhà ở liền kề	229.346,70	22,93	10,45	1.742	6.271



4

TT	Hạng mục sử dụng	Diện tích (m2)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Số lô, căn hộ	Dân số dự kiến (người)
1.2	Đất nhà ở biệt thự	573.045,96	57,30	26,11	2.185	7.866
1.3	Đất nhà ở tái định cư	26.661,23	2,67	1,21	300	1.080
1.4	Đất nhà chung cư hỗn hợp	58.354,75	5,84	2,66	3.500	14.000
2	**Đất công trình hạ tầng xã hội**	**388.409,21**	**38,84**	**17,70**		
2.1	Đất giáo dục	65.522,95	6,55	2,99		
2.1.1	*Trường THPT*	*21.981,18*	*2,20*	*1,00*		
2.1.2	*Trường THCS, tiểu học, mầm non*	*43.541,77*	*4,35*	*1,98*		
2.2	Đất văn hoá - Thể dục thể thao	5.136,49	0,51	0,23		
2.3	Đất y tế	4.727,87	0,47	0,22		
2.4	Đất thương mại	17.374,01	1,74	0,79		
2.5	Đất cây xanh sử dụng công cộng	295.647,89	29,56	13,47		
2.5.1	*Đất cây xanh đô thị*	*151.146,37*	*15,11*	*6,89*		
2.5.2	*Đất cây xanh đơn vị ở*	*116.618,77*	*11,66*	*5,31*		
2.5.3	*Đất cây xanh chống cháy lan*	*27.882,75*	*2,79*	*1,27*		
3	**Đất cơ quan, trụ sở**	**299,65**	**0,03**	**0,01**		
4	**Đất công trình dịch vụ**	**5.483,16**	**0,55**	**0,25**		
5	**Mặt nước (Ao, hồ, đầm, sông, suối, kênh, rạch)**	**228.903,33**	**22,89**	**10,43**		
6	**Đất hạ tầng kỹ thuật khác**	**16.102,77**	**1,61**	**0,73**		
6.1	Đất hạ tầng kỹ thuật tập trung	6.122,76	0,61	0,28		
6.2	Đất hạ tầng kỹ thuật sau nhà	9.980,01	1,00	0,45		
7	**Đất giao thông**	**668.382,24**	**66,84**	**30,45**		
7.1	Đất đường giao thông	631.246,11	63,12	28,76		
7.2	Đất bãi đỗ xe	37.136,13	3,71	1,69		
	Tổng cộng	**2.194.989,00**	**219,50**	**100,00**	**7.727**	**29.217**

Bao gồm trang bìa và 22 trang nội dung đính kèm (Trình bày 4 trang đầu của quyết định)

PHỤ LỤC

3. QUYẾT ĐỊNH VỀ VIỆC PHÊ DUYỆT ĐỒ ÁN QUY HOẠCH TỶ LỆ 1/500

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN

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

Số: 148/QĐ-UBND

Long An, ngày 08 tháng 01 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch tại xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/ND-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/ND-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 686/QĐ-TTg ngày 13/6/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Long An thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 3284/QĐ-UBND ngày 11/9/2015 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung Đô thị Bến Lức, tỉnh Long An đến năm 2030, tỷ lệ 1/5.000; Quyết định số 10388/QĐ-UBND ngày 21/10/2021; Quyết định số 1565/QĐ-UBND ngày 03/3/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều

chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chung Đô thị Bến Lức, tỉnh Long An đến năm 2030, tỷ lệ 1/5.000;

Căn cứ Quyết định số 4516/QĐ-UBND ngày 20/5/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch tại xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An;

Căn cứ Quyết định số 9360/QĐ-UBND ngày 07/10/2022 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch tại xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An;

Căn cứ Quyết định số 4088/QĐ-UBND ngày 15/5/2023 của UBND tỉnh về việc chấp thuận nhà đầu tư dự án Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch tại xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An;

Căn cứ Quyết định số 5852/QĐ-UBND ngày 03/7/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch tại xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 5266/BC-SXD ngày 29/12/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch tại xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An, với các nội dung như sau:

**** Tên gọi:*** Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch tại xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

**** Địa điểm lập quy hoạch:*** xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

**** Chủ đầu tư lập quy hoạch:*** Công ty TNHH một thành viên Đầu tư và Phát triển DB (Theo Giấy ủy quyền số 2405/2023/CV-LD-DB&ECOPARK ngày 24/5/2023 của Liên danh Nhà đầu tư DB & Ecopark).

**** Đơn vị tư vấn:*** Viện Nghiên cứu thiết kế đô thị - Viện Quy hoạch Đô thị và nông thôn Quốc gia - Bộ Xây dựng.

A. Lý do, sự cần thiết lập đồ án quy hoạch

Nhằm thực hiện chủ trương của UBND tỉnh tại văn bản số 4088/QĐ-UBND ngày 15/5/2023 của UBND tỉnh Long An về việc chấp thuận nhà đầu tư đề án Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch tại xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An; cụ thể hóa Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch tại xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An tại Quyết định số 5852/QĐ-UBND ngày 03/7/2023 của UBND tỉnh.

B. Nội dung đồ án quy hoạch xây dựng

I. Vị trí, giới hạn, diện tích

1. Ranh giới và phạm vi lập quy hoạch

Khu đất lập quy hoạch thuộc xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, có vị trí tiếp giáp như sau:

+ Phía Đông: Giáp khu dân cư hiện trạng và UBND xã Thanh Phú.

+ Phía Tây: Giáp khu dân cư hiện trạng và sông Bến Lức.

+ Phía Nam: Giáp tuyến đường giao thông hiện trạng và khu đất quy hoạch chức năng Logistics.

+ Phía Bắc: Giáp khu dân cư hiện trạng và sông Bến Lức.

2. Diện tích lập quy hoạch: 2.194.989,00m² (khoảng 219,50ha) (theo Bản trích đo địa chính do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 29/6/2023).

II. Tính chất của khu quy hoạch:

Là khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch với hệ thống không gian mở, tiện ích công cộng, thương mại dịch vụ đầy đủ, là điểm đến cảnh quan độc đáo mới, hấp dẫn khách du lịch.

Là khu đô thị mới có hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ, hiện đại và có kết nối thuận tiện với các khu chức năng khác của huyện Bến Lức.

III. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính:

1. Chỉ tiêu dân số: Khoảng 29.217 người.

2. Chỉ tiêu sử dụng đất:

a) Chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở

- Đất đơn vị ở : 60,6m²/người.
- Đất công cộng cấp đơn vị ở : 3,37m²/người.
- Đất cây xanh đơn vị ở : 4,0m²/người.

b) Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

- Cấp nước:

+ Nước sinh hoạt : 150 lít/người/ngày đêm.
+ Công trình hạ tầng – xã hội: 2 lít/m² sàn/ngày đêm.
+ Trường Trung học cơ sở : 25 lít/học sinh.ngày đêm.
+ Trường tiểu học : 100 lít/chậu.ngày đêm.
+ Trường mầm non : 100 lít/chậu.ngày đêm.
+ Nước tưới vườn hoa, công viên: 3 lít/m² /ngày đêm.
+ Nước rửa đường : 0,5 lít/m²/ ngày đêm.

- Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

Lưu lượng nước thải : 100% lưu lượng nước cấp sinh hoạt.

- Cấp điện:

+ Nhà biệt thự : ≥1 kW/người.
+ Nhà liền kề, nhà phố thương mại, căn hộ chung cư: 1 kW/người.
+ Nhà tái định cư : ≥1 kW/người.
+ Công trình thương mại : ≥ 30 W/m² sàn.
+ Trường Mầm non: : ≥ 0,20 kW/học sinh
+ Tiểu học, THCS, THPT : ≥ 0,15 kW/học sinh
+ Y tế : ≥ 1,5 kW/giường bệnh
+ Hạ tầng kỹ thuật : ≥ 45 W/m² sàn.
+ Giao thông : ≥ 1,2W/m²

+ Công viên, cây xanh : ≥ 0,5W/m²

- Rác thải : 1,3kg/người.ngđ.

- Thông tin liên lạc:

+ Nhà ở: : ≥ 1 Thuê bao/hộ
+ Công trình Thương mại : ≥ 2 Thuê bao/100m² sàn
+ Trường học : ≥2 thuê bao/40 học sinh.
+ Công trình y tế : 2 thuê bao/giường.
+ Công trình Thương mại : ≥ 2 Thuê bao/150m² sàn

IV. Quy hoạch không gian kiến trúc, cảnh quan:

- Cấu trúc đô thị sinh thái hòa nhập với cảnh quan. Hạn chế tác động của khu ở tới môi trường, nâng cao giá trị sinh thái và môi trường sống cho người dân khu đô thị và các khu vực lân cận.

- Tuân thủ hệ thống giao thông khu vực của đô thị Bến Lức. Hình thành cấu trúc giao thông gồm 02 tuyến Bắc – Nam kết nối đường An Thạnh – Tân Bửu; đường Nguyễn Hữu Trí (ĐT.830C) và 01 đường vành đai chạy vòng khép kín kết nối các chức năng chính đô thị.

- Kết nối mặt nước với sông Bến Lức, hình thành hồ và công viên trung tâm giữa đô thị tạo cảnh quan phục vụ người dân khu đô thị. Đồng thời dẫn mặt nước len lỏi vào không gian khu nhà ở.

- Toàn bộ đồ thị được chia làm 10 khu vực để quản lý. Đan xen các khu vực chức năng chính là không gian cây xanh quảng trường nhỏ, tuyến đi bộ, đường dạo ven hồ và các công trình tiện ích dành cho cộng đồng ...

- Xây dựng hệ thống công trình công cộng, dịch vụ và hạ tầng xã hội đáp ứng nhu cầu cho người dân khu đô thị.

- Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đấu nối với các dự án đang triển khai xung quanh.

V. Quy hoạch sử dụng đất, phân khu chức năng và các chỉ tiêu xây dựng:

1. Đất xây dựng công trình nhà ở: Diện tích 887.408,64m² chiếm 40,43% diện tích lập quy hoạch, gồm nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự, nhà chung cư hỗn hợp, nhà ở tái định cư.

a) Nhà ở liền kề:

- Tổng diện tích: 229.346,70m².
- Tổng số lô đất: 1.742 lô.
- Tầng cao tối đa: 3 tầng, xây kiên cố; riêng lô đất 5-LK02 có tầng cao từ 3-5 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa 100% và từng lô đất phải tuân thủ mật độ theo quy chuẩn xây dựng, quy định tại Bảng 2.8 Quy chuẩn QCVN 01:2021.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 3,00 lần (từng lô đất theo bản vẽ QH-04A).
- Chỉ giới xây dựng: Trùng với chỉ giới đường đỏ và phải tuân thủ theo quy chuẩn xây dựng, quy định tại Điểm 2.6.7 và Điểm 2.6.8 Quy chuẩn QCVN 01:2021.

b) Nhà ở biệt thự:

- Tổng diện tích: 573.045,96m².
- Tổng số lô đất: 2.185 lô.
- Tầng cao tối đa: 2-3 tầng, xây kiên cố.
- Mật độ xây dựng tối đa 80% và từng lô đất phải tuân thủ mật độ theo quy chuẩn xây dựng, quy định tại Bảng 2.8 Quy chuẩn QCVN 01:2021.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 2,40 lần (từng lô đất theo bản vẽ QH-04A).
- Chỉ giới xây dựng: Trùng với chỉ giới đường đỏ và phải tuân thủ theo quy chuẩn xây dựng, quy định tại Điểm 2.6.7 và Điểm 2.6.8 Quy chuẩn QCVN 01:2021 (áp dụng linh hoạt sao cho đảm bảo diện tích xây dựng công trình hợp lý, nhưng vẫn có sự đồng bộ đối với từng đoạn, tuyến đường).

c) Nhà ở chung cư hỗn hợp:

- Tổng diện tích: 58.354,75m².
- Tầng cao tối đa: 3-41 tầng, xây kiên cố.
- Mật độ xây dựng tối đa: 40-50% và phải tuân thủ mật độ theo quy chuẩn xây dựng, quy định tại Bảng 2.10 Quy chuẩn QCVN 01:2021.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 6,50 lần.
- Chỉ giới xây dựng: Vị trí tiếp giáp đường giao thông trùng với chỉ giới đường đỏ; vị trí tiếp giáp các dãy nhà thấp tầng lùi 6m.

- Tỷ lệ trồng cây xanh: ≥ 20%.

d) Nhà tái định cư:

- Tổng diện tích: 26.661,23m².
- Tổng số lô đất: 300 lô.
- Tầng cao tối đa: 3 tầng, xây kiên cố.
- Mật độ xây dựng tối đa 100% và từng lô đất phải tuân thủ mật độ theo quy chuẩn xây dựng, quy định tại Bảng 2.8 Quy chuẩn QCVN 01:2021.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 3,00 lần (từng lô đất theo bản vẽ QH-04A).
- Chỉ giới xây dựng: Vị trí tiếp giáp đường giao thông trùng với chỉ giới đường đỏ; vị trí tiếp giáp các dãy nhà thấp tầng lùi 0-2m (từng lô đất theo bản vẽ QH-04A) và phải tuân thủ theo quy chuẩn xây dựng, quy định tại Điểm 2.6.7 và Điểm 2.6.8 Quy chuẩn QCVN 01:2021.
- Các công trình nhà ở phải đồng bộ về chiều cao xây dựng; đồng bộ về cao độ nền so với cốt vỉa hè; đồng bộ về độ cao sân tầng; đồng bộ về độ vươn ra của ban công; hình thức kiến trúc các công trình phải tương đồng với nhau về hình khối và màu sắc.

2. Công trình dịch vụ - công cộng: diện tích 98.544,13m², chiếm 4,5% diện tích lập quy hoạch, gồm các công trình:

a) Đất giáo dục: Tổng diện tích 65.522,95m², gồm các công trình:

**** Trường trung học cơ sở, tiểu học, mầm non:***

- Tổng diện tích: 43.541,77m².

- Tầng cao tối đa: 3-5 tầng, xây kiên cố (Các hạng mục công trình trực tiếp phục vụ hoạt động dạy học và tổ chức các hoạt động giáo dục đảm bảo theo quy định tiêu chuẩn hiện hành cho từng cấp trường).
- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 3,00 lần (từng lô đất theo bản vẽ QH-04A).
- Chỉ giới xây dựng: Vị trí tiếp giáp đường giao thông trùng với chỉ giới đường đỏ; vị trí tiếp giáp các dãy nhà thấp tầng lùi 6m. Phải tuân thủ theo quy chuẩn xây dựng, quy định tại Điểm 2.6.7; Điểm 2.6.8 và Điểm 2.6.9 Quy chuẩn QCVN 01:2021 (áp dụng linh hoạt sao cho đảm bảo diện tích xây dựng công trình hợp lý).
- Tỷ lệ trồng cây xanh: ≥ 30%.

**** Trường trung học phổ thông:***

- Diện tích: 21.981,18m².
- Tầng cao tối đa: 3-5 tầng, xây kiên cố.
- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 2,00 lần.
- Chỉ giới xây dựng: Vị trí tiếp giáp đường giao thông trùng với chỉ giới đường đỏ; vị trí tiếp giáp các dãy nhà thấp tầng lùi 6m. Phải tuân thủ theo quy chuẩn xây dựng, quy định tại Điểm 2.6.7; Điểm 2.6.8 và Điểm 2.6.9 Quy chuẩn QCVN 01:2021 (áp dụng linh hoạt sao cho đảm bảo diện tích xây dựng công trình hợp lý).
- Tỷ lệ trồng cây xanh: ≥ 30%.

b) Đất thương mại:

- Diện tích: 17.374,01m².
- Tầng cao tối đa: 1-5 tầng, xây kiên cố (từng lô đất theo bản vẽ QH-04A).
- Mật độ xây dựng tối đa: 100% và phải tuân thủ mật độ theo quy chuẩn xây dựng, quy định tại Bảng 2.10 Quy chuẩn QCVN 01:2021.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 4,00 lần.
- Chỉ giới xây dựng: Vị trí tiếp giáp đường giao thông trùng với chỉ giới đường đỏ; vị trí tiếp giáp các dãy nhà thấp tầng lùi 0-6m. Phải tuân thủ theo quy chuẩn xây dựng, quy định tại Điểm 2.6.7; Điểm 2.6.8 và Điểm 2.6.9 Quy chuẩn QCVN 01:2021 (áp dụng linh hoạt sao cho đảm bảo diện tích xây dựng công trình hợp lý).

c) Đất công trình dịch vụ:

- Tổng diện tích: 5.483,16m².
- Tầng cao tối đa: 1-2 tầng, xây kiên cố.
- Mật độ xây dựng tối đa: 30%.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,6 lần.
- Chỉ giới xây dựng: Trùng với chỉ giới đường đỏ và phải tuân thủ theo quy chuẩn xây dựng, quy định tại Điểm 2.6.7; Điểm 2.6.8 và Điểm 2.6.9 Quy chuẩn

QCVN 01:2021 (áp dụng linh hoạt sao cho đảm bảo diện tích xây dựng công trình hợp lý).

d) Đất y tế:

- Tổng diện tích: 4.727,87m².
- Tầng cao tối đa: 1-2 tầng với lô đất 5-YT1; 3-5 tầng với lô đất 1-YT1, xây kiên cố.
- Mật độ xây dựng tối đa: 40%
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,8 lần với lô đất 5-YT1– 2,0 lần với lô đất 1-YT1.
- Chỉ giới xây dựng: Vị trí tiếp giáp đường giao thông trùng với chỉ giới đường đỏ; vị trí tiếp giáp các dãy nhà thấp tầng lùi 0-2m và phải tuân thủ theo quy chuẩn xây dựng, quy định tại Điểm 2.6.7; Điểm 2.6.8 và Điểm 2.6.9 Quy chuẩn QCVN 01:2021 (áp dụng linh hoạt sao cho đảm bảo diện tích xây dựng công trình hợp lý).
- Tỷ lệ trồng cây xanh: ≥ 30%.

đ) Đất Văn hóa – Thể dục thể thao:

- Diện tích: 5.136,49m².
- Tầng cao tối đa: 1-2 tầng, xây kiên cố.
- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,8 lần.
- Chỉ giới xây dựng: Vị trí tiếp giáp đường giao thông trùng với chỉ giới đường đỏ; vị trí tiếp giáp các dãy nhà thấp tầng lùi 6m và phải tuân thủ theo quy chuẩn xây dựng, quy định tại Điểm 2.6.7; Điểm 2.6.8 và Điểm 2.6.9 Quy chuẩn QCVN 01:2021 (áp dụng linh hoạt sao cho đảm bảo diện tích xây dựng công trình hợp lý).
- Tỷ lệ trồng cây xanh: ≥ 30%.

e) Đất cơ quan, trụ sở:

- Diện tích: 299,65m².
- Tầng cao tối đa: 3-5 tầng, xây kiên cố.
- Mật độ xây dựng tối đa: 30-40%.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 2,00 lần.
- Chỉ giới xây dựng: Trùng với chỉ giới đường đỏ và phải tuân thủ theo quy chuẩn xây dựng, quy định tại Điểm 2.6.7; Điểm 2.6.8 và Điểm 2.6.9 Quy chuẩn QCVN 01:2021 (áp dụng linh hoạt sao cho đảm bảo diện tích xây dựng công trình hợp lý).

3. Cây xanh: Diện tích 524.551,22 m² gồm:

a) Đất cây xanh đô thị - mặt nước: Diện tích là 407.932,45m², chiếm 18,58% diện tích lập quy hoạch, trong đó: đất cây xanh đô thị là 151.146,37m², đất cây xanh chống chảy lan là 27.882,75m², đất mặt nước là 228.903,33m².

b) Đất cây xanh đơn vị ở: Diện tích 116.618,77m², chiếm 5,31% diện tích lập quy hoạch (trong đó 49.503,86m² có thể kết hợp bố trí các công trình văn hóa - thể dục thể thao) cụ thể tại các lô đất cây xanh kỹ hiệu: 8A-CX1, 8B-CX1 đến

8B-CX23 với tổng diện tích 49.503,86m² có thể bố trí các tiện ích như không gian giao lưu và ăn uống ngoài trời, chòi thiền, sân chơi trẻ em, hồ cá, bể bơi, sân tennis... Do đó để đảm bảo các tiện ích được đầu tư đồng bộ và hoạt động hiệu quả, các khu cây xanh này để xuất cho Chủ đầu tư thuê để thi công, quản lý vận hành và duy tu bảo dưỡng phục vụ cộng đồng dân cư.

- Tầng cao tối đa: 1 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa: 5%.

4. Đất hạ tầng kỹ thuật: Tổng diện tích 16.102,77m², chiếm 0,73% diện tích lập quy hoạch gồm:

a) Đất hạ tầng kỹ thuật tập trung: Tổng diện tích 6.122,76m² có chức năng: Trạm bơm tiêu thoát nước, trạm biến áp, trạm sạc xe điện, khu thu gom rác, trạm xử lý nước thải,... khuyến khích xây dựng ngầm nhằm tiết kiệm quỹ đất mặt đất sử dụng cho các chức năng như kho bãi, văn phòng điều hành,...

- Tầng cao tối đa: 1-2 tầng, xây kiên cố.
- Mật độ xây dựng tối đa: 60%.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,20 lần.
- Chỉ giới xây dựng: Vị trí tiếp giáp đường giao thông trùng với chỉ giới đường đỏ; vị trí gần các dãy nhà thấp tầng lùi 0-6m.

b) Đất hạ tầng kỹ thuật sau nhà: Tổng diện tích 9.980,01m² bố trí sau các dãy nhà ở thấp tầng.

5. Đất giao thông: Diện tích 668.382,24m², chiếm 30,45% diện tích lập quy hoạch gồm: Đất đường giao thông: 631.246,11m²; Đất bãi đỗ xe: 37.136,13m² chức năng đỗ xe kết hợp cảnh quan cây xanh, trạm trung chuyển xe buýt phục vụ người dân.

VI. Quy hoạch sử dụng đất

- Đất ở	**: 887.408,64m²**	**(40,43%)**
+ Nhà ở liền kề (1.742 lô)	*: 229.346,70m²*	
+ Nhà biệt thự (2.185 lô)	*: 573.045,96m²*	
+ Nhà tái định cư (300 lô)	*: 26.661,23m²*	
+ Đất nhà chung cư hỗn hợp (3.500 căn)	*: 58.354,75m²*	
- Đất công trình dịch vụ - công cộng	**: 98.544,13m²**	**(4,50%)**
+ Đất giáo dục	*: 65.522,95m²*	
+ Đất thương mại	*: 17.374,01m²*	
+ Đất công trình dịch vụ	*: 5.483,16m²*	
+ Đất y tế	*: 4.727,87m²*	
+ Đất văn hóa	*: 5.136,49m²*	
+ Đất trụ sở, cơ quan	*: 299,65m²*	
- Đất cây xanh đơn vị ở:	**: 116.618,77m²**	**(5,31%)**
+ Đất cây xanh(kết hợp văn hóa–TDTT)	*: 49.503,86m²*	
+ Đất cây xanh	*: 67.114,91m²*	

- Đất giao thông	**: 631.246,11m²**	**(28,76%)**
- Đất bãi đỗ xe	**: 37.136,13m²**	**(1,69%)**
- Đất ngoài đơn vị ở	**:424.035,22m²**	**(19,31%)**
+ Đất cây xanh đô thị - mặt nước	*: 407.932,45m²*	
Đất cây xanh	*: 151.146,37m²*	
Đất cây xanh chống chảy lan	*: 27.882,75m²*	
Đất mặt nước	*: 228.903,33m²*	
+ Đất hạ tầng kỹ thuật	*: 16.102,77m²*	
Tổng cộng	**: 2.194.989,00m²**	**(100%)**

VII. Quy hoạch phân lô đất ở:

1. Đất nhà liền kề: 1.742 lô, diện tích đất: 229.346,70 m² , bao gồm:

- Khu 1: (1-LK01+1-LK14) 211 lô, diện tích mỗi lô từ 90,00m² đến 237,50m².
- Khu 2: (2-LK01+2-LK06) 134 lô, diện tích mỗi lô từ 90,00m² đến 190,00m².
- Khu 3: (3-LK01+3-LK14) 116 lô, diện tích mỗi lô từ 120,00m² đến 273,92m².
- Khu 4: (4-LK01+4-LK18) 356 lô, diện tích mỗi lô từ 87,50m² đến 226,95m².
- Khu 5: (5-LK01+5-LK38) 593 lô, diện tích mỗi lô từ 81,00m² đến 333,08m².
- Khu 6: (6-LK01+6-LK07) 105 lô, diện tích mỗi lô từ 84,50m² đến 214,70m².
- Khu 7: (7-LK01+7-LK08) 205 lô, diện tích mỗi lô từ 80,00m² đến 255,87m².
- Khu 8A: (8A-LK01) 22 lô, diện tích mỗi lô từ 108,00m² đến 228,38m².

2. Đất ở nhà biệt thự: 2.185 lô, diện tích đất: 573.045,96m² , bao gồm :

- Khu 1: (1-BT01+1-BT17) 88 lô, diện tích mỗi lô từ 177,00m² đến 363,71m².
- Khu 2: (2-BT01+2-BT11) 151 lô, diện tích mỗi lô từ 162,00m² đến 315,00m².
- Khu 3: (3-BT01+3-BT12) 115 lô, diện tích mỗi lô từ 180,00m² đến 389,26m².
- Khu 4: (4-BT01+4-BT17) 314 lô, diện tích mỗi lô từ 157,69m² đến 584,79m².
- Khu 5: (5-BT01+5-BT12) 198 lô, diện tích mỗi lô từ 161,99m² đến 507,84m².
- Khu 6: (6-BT01+6-BT15) 116 lô, diện tích mỗi lô từ 171,00m² đến 424,03m².

PHỤ LỤC

3. QUYẾT ĐỊNH VỀ VIỆC PHÊ DUYỆT ĐỒ ÁN QUY HOẠCH TỶ LỆ 1/500

10

- Khu 7: (7-BT01÷7-BT04) 58 lô, diện tích mỗi lô từ 162,00m² đến 369,34m².
- Khu 8A: (8A-BT01÷8A-BT07) 76 lô, diện tích mỗi lô từ 220,00m² đến 590,90m².
- Khu 8B: (8B-BT01÷8B-BT30; 8B-BT32÷8B-BT37) 586 lô, diện tích mỗi lô từ 219,23m² đến 590,84m².
- Khu 9: (9-BT01÷9-BT21) 483 lô, diện tích mỗi lô từ 189,99m² đến 696,45m².

3. Đất ở nhà tái định cư: 300 lô, diện tích đất: 26.661,23m², bao gồm :

- Khu 3: (3-TDC01÷3-TDC02) 129 lô, diện tích mỗi lô từ 83,92m² đến 95,44m².
- Khu 4: (4-TDC01÷4-TDC04) 51 lô, diện tích mỗi lô từ 90,00m² đến 100,03m².
- Khu 5: (5-TDC01÷5-TDC05) 64 lô, diện tích mỗi lô từ 81,00m² đến 97,85m².
- Khu 7: (7-TDC01÷7-TDC02) 56 lô, diện tích mỗi lô từ 80,17m² đến 94,92m².

4. Đất nhà chung cư hỗn hợp (3.500 căn): diện tích đất 58.354,75m²

5. Đất thương mại: 115 lô, diện tích đất: 4.359,14m², bao gồm: 5-TM4 ÷ 5-TM10, diện tích mỗi lô từ 27,20m² đến 68,00m².

VIII. Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:

1. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

a) San nền:

- Cao độ khống chế nền xây dựng: **Hxd ≥ +2,20m**.
- Khu hiện hữu cải tạo: không san lấp, chỉ khuyến cáo nâng dần nền công trình theo cao độ xây dựng chọn khi có điều kiện, kết hợp với cải tạo và xây dựng mới mạng lưới thoát nước hoàn chỉnh đảm bảo thoát nước nhanh.

b) Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế tách riêng với nước thải sinh hoạt, theo nguyên tắc tự chảy. Khu vực quy hoạch là 01 lưu vực thoát nước với hướng thoát chính vào hồ điều hòa trong nội bộ khu đất. Các hồ điều hòa được liên thông mực nước để đảm bảo dòng chảy đều liên tục tạo vi khí hậu cho khu vực xung quanh.
- Hệ thống cống thoát nước mưa sử dụng rãnh kết hợp cống tròn bê tông cốt thép D400 đến D1500.
- Hồ điều hòa được gia cố kè hai bên và được liên thông mặt nước bằng các cống hộp bê tông cốt thép qua đường.
- Mực nước hồ được duy trì và bổ cập nước thông qua trạm bơm nước sông Bến Lức. Nước mưa trong hồ đạt đến giới hạn mực nước lớn nhất sẽ chảy ra sông Bến Lức nhờ các cửa phai kết hợp xả tràn. Cửa phai có tác dụng trong việc điều

11

tiết mực nước trong hồ để đảm bảo an toàn, ngoài ra còn có tác dụng ngăn xâm nhập mặn.

2. Giao thông:

- Đường A1 (mặt cắt 1-1): Mặt đường hai bên rộng 11m x 2; dãy phân cách giữa rộng 2m, vỉa hè hai bên rộng 8m x 2; lộ giới 40m (vỉa hè có kết hợp chia sẻ chức năng đỗ xe).
- Đường A3, A23, B1, B28, C9, C17 (mặt cắt 2-2): Mặt đường hai bên rộng 8m x 2; dãy phân cách giữa rộng 2m, vỉa hè hai bên rộng 6m x 2; lộ giới 30m (vỉa hè có kết hợp chia sẻ chức năng đỗ xe).
- Đường C13 (mặt cắt 3-3): Mặt đường hai bên rộng 6m x 2; dãy phân cách giữa rộng 2m, vỉa hè hai bên rộng 3m x 2; lộ giới 20m.
- Đường A2÷A18, A20÷A22, A25, A27÷A33, B2÷B27, C2÷C8, C11÷C14, C18÷C30 (mặt cắt 4-4): Mặt đường rộng 7m; vỉa hè hai bên rộng 3m x 2; lộ giới 13m.
- Đường A24, A26, C10, C15 (mặt cắt 4A-4A): Mặt đường rộng 7m; vỉa hè hai bên rộng 3m x 2; lộ giới 13m (vỉa hè có kết hợp chia sẻ chức năng đỗ xe).
- Đường A19, A34, B29, C16, C32, C33 (mặt cắt 5-5): Mặt đường rộng 7m; vỉa hè hai bên rộng 3m x 2; lộ giới 13m.
- Đường A35 (mặt cắt 6-6): Mặt đường rộng 7m; vỉa hè hai bên rộng 3m x 2; lộ giới 13m.
- Đường A36 (mặt cắt 7-7): Mặt đường rộng 7m; vỉa hè một bên rộng 3,0m ÷ 6,4m và vỉa hè một bên rộng 3m; lộ giới rộng 13,0m ÷ 16,4m.
- Đường A37 (mặt cắt 8-8): Mặt đường rộng 7m; vỉa hè một bên rộng 3m và vỉa hè một bên rộng 6,0m ÷ 6,3m; lộ giới rộng 16,0m ÷ 16,3m.

Bố trí 15 bãi đỗ xe với tổng diện tích: 37.136,13m² (khoảng 3,71ha), bao gồm: 03 bãi đỗ xe ngầm: 2-P1 (1.916,31m²) có 01 tầng ngầm; 5-P1 (16.674,79m²) có 01 tầng ngầm; 6-P1 (9.417,93m²) có 01 tầng ngầm. 10 bãi đỗ xe trên vỉa hè (phần khu 9): 1-P1 (486.89m²), 1-P2 (244,46m²), 2-P2 (298.70m²), 2-P3 (382.77m²), 3-P1 (807,63m²), 3-P2 (131,14m²), 4-P1 (1.661,42m²), 5-P2 (308,18m²), 5-P3 (881,41m²) , 5-P4 (1.025,83m²), 02 bãi đỗ xe tập trung (phần khu 5): 5-P5 (1.219,02m²), 5-P6 (1.679,65m²).

Bố trí các điểm đón xe nội bộ trong dự án trên trục đường liên khu vực (mặt cắt 2-2), khoảng cách giữa các điểm đón xe bố trí phù hợp nhằm mục đích trung chuyển về 02 bãi đỗ xe tập trung 5-P5 và 5-P6 (khu vực chợ).

3. Cấp điện:

a) Nguồn điện:

- Giai đoạn đầu sử dụng nguồn điện từ trạm 110/22kV 2x63mW Bến Lức thông qua đường dây trên không nằm dọc theo đường tỉnh 830C vào khu quy hoạch.

Theo Quy hoạch phát triển điện lực tỉnh Long An giai đoạn 2020-2025 dự kiến xây mới Trạm biến áp 110/22kV Tân Bửu -1x63mW . Giai đoạn 2026 –

12

2030 nâng công suất Trạm 110kV Tân Bửu lên 2x63mW; Đây sẽ là nguồn điện chính cấp cho dự án trong thời gian tới;

Theo quy hoạch phát triển điện lực tỉnh Long An từ năm 2031- 2035 dự kiến sẽ xây dựng Trạm 110kV An Thạnh 2 2x63mW. Khi Trạm nguồn này được hình thành sẽ bổ trợ cho các Trạm nguồn khác đảm bảo nguồn điện vận hành an toàn và liên tục;

- Khuyến khích các khu vực nhà ở, khu công cộng và hạ tầng kỹ thuật sử dụng điện năng lượng mặt trời lắp đặt trên mái các công trình vừa để tiết kiệm điện năng vừa bảo vệ môi trường.

b) Nhu cầu cấp điện:

- Tổng nhu cầu cấp điện (sinh hoạt và chiếu sáng): **34,19MVA.**

c) Mạng lưới:

- Từ xuất tuyến đường dây trên không hiện có trên đường đường tỉnh 830C dự kiến xây dựng cột mới làm điểm chuyển tiếp hạ ngầm vào dự án.- Kết cấu mạch vòng được đấu nối từ 2 thanh cái khác nhau trên 1 trạm biến áp hoặc từ 2 trạm biến áp khác nhau tùy vào nhu cầu và tỷ lệ lấp đầy của đồ thị mà từng bước xây dựng cấu trúc cho phù hợp với thực tế khi triển khai.
- Để đảm bảo mỹ quan đồ thị dự kiến tất cả các lưới điện xây mới trong khu vực nghiên cứu được hạ ngầm. Các tuyến trung thế và hạ thế được đi ngầm dọc theo vỉa hè các trục đường quy hoạch.
- Xây dựng mới hệ thống chiếu sáng đường, chiếu sáng công viên, vườn hoa… là hệ thống ngầm đảm bảo mỹ quan và an toàn.

4. Cấp nước:

a) Nguồn nước: Từ hệ thống cấp nước chung tại khu vực dự án.

b) Nhu cầu dùng nước

- Tổng nhu cầu dùng nước trong ngày: **7.920m³ /ngày.đêm.**
- Phải bố trí lưu lượng cấp nước chữa cháy đúng quy định.

c) Mạng lưới

- Ống cấp nước HDPE Ø50-Ø63-Ø75-Ø110-Ø160-Ø225-Ø280-Ø315-Ø400 được bố trí dưới vỉa hè dọc theo các trục đường. Độ sâu chôn ống bảo vệ ≥0,5m chịu được tải trọng tác động.
- Các trụ chữa cháy được bố trí trên các tuyến ống cấp nước từ -Ø110, đảm bảo bán kính phục vụ mỗi trụ không lớn hơn 400m. Áp lực trong mạng lưới cấp nước chữa cháy phải đảm bảo theo quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCXDVN 01: 2021/BXD.

5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Hệ thống thoát nước thải xây dựng riêng với hệ thống thoát nước mưa.
- Phân chia khu vực thiết kế làm 2 lưu vực thoát nước thải chính:

+ Lưu vực 1 thu gom toàn bộ nước thải phía Đông của dự án về trạm xử lý số 1 có công suất 3.400m³/ngày.đêm. Trong đó:

13

. Trạm XLNT cho khu đô thị mới với công suất :3.100m³/ngày .đêm.

Trạm XLNT cho dân cư hiện trạng với công suất: 300m³/ngày .đêm (theo số liệu dân cư hiện trạng trong QHPK đã được phê duyệt).

+ Lưu vực 2 thu gom nước thải tại khu vực còn lại về trạm xử lý số 2 có công suất 2.700m³/ngày.đêm.

. Trạm XLNT cho khu đô thị mới với công suất :2.400m³/ngày .đêm.

. Trạm XLNT cho dân cư hiện trạng với công suất: 300m³/ngày .đêm (theo số liệu dân cư hiện trạng trong QHPK đã được phê duyệt).

- Nước thải được xử lý theo 2 cấp:

+ Cấp thứ I: Xử lý lắng lọc tại hầm tự hoại trong mỗi hộ gia đình trước khi xả vào mạng lưới thoát nước bản.

+ Cấp thứ II: Nước thải của toàn bộ khu dân cư phải được xử lý đạt Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nước thải sinh hoạt - QCVN 14:2008/BTNMT, cột A sau đó xả ra kênh dẫn ra sông Bến Lức.

- Hệ thống thoát nước thải: Ống có đường kính D200 đến D400.

* Xử lý rác:

- Chỉ tiêu rác thải: **1,3 kg/người. ngày. đêm.**
- Tổng lượng rác thải dự kiến của khu quy hoạch: 46 tấn/ngày đêm.
- Rác thải sinh hoạt trong khu vực quy hoạch được thu gom đến điểm tập kết chất thải rắn của dự án tại khu đất hạ tầng, cạnh trạm xử lý nước thải và được vận chuyển đến bãi rác chung của tỉnh để xử lý tập trung.

6. Thông tin liên lạc:

- Nguồn: Từ nguồn cấp của huyện Bến Lức.
- Nhu cầu: **Khoảng 16.122 thuê bao.**
- Mạng lưới:

+ Thiết kế hệ thống thông tin liên lạc bằng cáp ngầm đảm bảo phục vụ cho toàn khu quy hoạch.

+ Quy hoạch mạng lưới đường dây thông tin liên lạc kể cả cáp truyền hình phục vụ cho toàn khu quy hoạch và đảm bảo mỹ quan đô thị.

+ Các tuyến cáp ngầm phân phối đến các công trình khu ở được đặt tại phần đất vỉa hè hoặc khu vực đất cây xanh giữa 2 dãy nhà(nếu có).

7. Quy hoạch xác định khu vực xây dựng công trình ngầm:

- Trong Đồ án quy hoạch bố trí các khu vực xây dựng công trình ngầm phía dưới các công trình nhà ở biệt thự; nhà chung cư hỗn hợp; đất thương mại; đất công trình dịch vụ; khu hạ tầng kỹ thuật tập trung; bãi đỗ xe ngầm. Đồ án chỉ quy định các chỉ tiêu tối đa về vị trí, quy mô, độ sâu, chiều cao tầng và sẽ được cụ thể hóa tại các bước tiếp theo đảm bảo quy định pháp luật hiện hành.

8. Thiết kế đô thị:

- Công trình điểm nhấn: Các công trình nhà chung cư hỗn hợp kết hợp với không gian quảng trường bãi đỗ xe sẽ trở thành điểm nhấn để nhận biết nhất từ xa của khu đô thị.

14

- Cây xanh:

+ Trồng cây lấy bóng mát trên vỉa hè các trục đường trong khu quy hoạch, tại các giao lộ không trồng cây che khuất tầm nhìn.

+ Không trồng các loại cây có khả năng gây ảnh hưởng đến sức khỏe con người, các cây dễ rụng lá, dễ gãy đổ, gây cành,...

+ Trồng cây xanh, thảm cỏ kết hợp chòi nghỉ, không gian thể thao, vui chơi, tiểu cảnh trang trí tại công viên, cây xanh đơn vị ở,...

9. Quy định quản lý xây dựng: đính kèm theo quyết định này.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển DB có trách nhiệm thực hiện đúng theo các nội dung sau:

- Diện tích và ranh giới quy hoạch căn cứ theo trích đo bản đồ địa chính mới nhất do cơ quan Tài nguyên và Môi trường cấp.

- Khi triển khai dự án phải đảm bảo không làm ảnh hưởng đến các vấn đề thoát nước, vệ sinh môi trường, an toàn giao thông, hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện hữu của khu vực, đồng thời đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật xung quanh.

- Trong thời hạn 15 ngày làm việc kể từ ngày đồ án quy hoạch được phê duyệt, chủ đầu tư phối hợp với UBND huyện Bến Lức công bố công khai quy hoạch và tiến độ đầu tư dự án theo quy định.

- Việc cắm mốc giới theo quy định về cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch xây dựng.

2. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm về tính chính xác của các thông tin, số liệu và toàn bộ kết quả thẩm định, kiểm tra, giám sát chủ đầu tư triển khai thực hiện đ án bảo đảm theo quy hoạch được duyệt và đúng quy định pháp luật hiện hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Tài chính, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Chủ tịch UBND huyện Bến Lức; Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển DB và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- CT, PCT. UBND tỉnh;
- CVP, PCVP UBND tỉnh;
- Phòng KTPC;
- Lưu: VT, Duy.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Huỳnh Văn Sơn

PHỤ LỤC

4. HỢP ĐỒNG GÓP VỐN

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

*****

HỢP ĐỒNG GÓP VỐN
Số: _____/HĐGV/DB

- Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Công văn số 732/SXD-NBĐS ngày 28/02/2025 của Sở Xây dựng Long An về việc huy động vốn thông qua việc góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức, cá nhân dự án Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch, xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An;
- Căn cứ nhu cầu và thỏa thuận của Các Bên;

Hôm nay, ngày ___ tháng ___ năm ___ ("**Ngày Hiệu Lực**") tại huyện Bến Lức, tỉnh Long An, chúng tôi gồm có:

Bên nhận góp vốn (Bên A):
CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DB

- Giấy chứng nhận ĐKDN số: 0107501760 do Sở KH&ĐT tỉnh Hưng Yên cấp
- Địa chỉ: Khu đô thị thương mại và du lịch Văn Giang, Xã Xuân Quan, Huyện Văn Giang, Tỉnh Hưng Yên.
- Người đại diện:
- Chức vụ:
- Giấy ủy quyền số:

Và

Bên góp vốn (Bên B):

- Tên tổ chức, cá nhân[1]:
- Thẻ CCCD/Hộ chiếu số[2]: cấp ngày:
- Nơi cấp:
- Nơi đăng ký cư trú:
- Địa chỉ liên hệ:

[1] Nếu là tổ chức thì ghi các thông tin về tổ chức, nếu là cá nhân thì ghi các thông tin về cá nhân, nếu có nhiều người mua là cá nhân cùng đứng tên trong Hợp Đồng thì tại mục này phải ghi đầy đủ thông tin về những người cùng đứng tên Sản Phẩm; không cần có các nội dung về Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, người đại diện pháp luật của doanh nghiệp.
[2] Nếu là tổ chức thì ghi số Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

- Điện thoại: Email:

Trong trường hợp Bên B có từ hai người trở lên, thì mọi dẫn chiếu đến Bên B trong Hợp Đồng Góp Vốn (được định nghĩa như dưới đây) có nghĩa là từng người trong số họ và từng người thuộc Bên B có nghĩa vụ liên đới và riêng rẽ đối với mọi nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên B tại Hợp Đồng Góp Vốn này. Bên A, theo lựa chọn của mình, có thể yêu cầu từng người thuộc Bên B thực hiện riêng rẽ; hoặc yêu cầu tất cả những người thuộc Bên B thực hiện đồng thời một hoặc toàn bộ các nghĩa vụ của Bên B tại Hợp Đồng Góp Vốn này. Hợp Đồng Góp Vốn này và mọi văn bản giấy tờ liên quan đều phải có đầy đủ chữ ký của từng người thuộc Bên B, trừ khi tất cả những người thuộc Bên B thực hiện ủy quyền có công chứng hợp lệ cho một người ("**Người Được Ủy Quyền**") làm đại diện để giao dịch với Bên A. Tất cả hành vi của Người Được Ủy Quyền này sẽ ràng buộc toàn bộ những người thuộc Bên B, và văn bản ủy quyền này phải được cung cấp trước cho Bên A để xem xét và chấp thuận.
Bên A và Bên B sau đây được gọi riêng là "**Bên**" và gọi chung là "**Các Bên**".

XÉT RẰNG:

- Bên A là Chủ đầu tư của Dự án Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch (sau đây gọi tắt là "**Dự Án**") tại xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.
- Cho mục đích phát triển và thực hiện Dự Án, Bên A mong muốn huy động vốn thông qua hình thức kêu gọi hợp tác góp vốn của các tổ chức, cá nhân với mục đích đầu tư xây dựng Dự Án theo đúng quy định của pháp luật. Bên A đã được Sở Xây dựng tỉnh Long An xác nhận đủ điều kiện huy động vốn thông qua việc góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết tại Dự Án theo Công văn số 732/SXD-NBĐS ngày 28/02/2025;
- Bên B là bên có năng lực tài chính, đang tìm kiếm các dự án tiềm năng và có khả năng sinh lời trong tương lai để hợp tác góp vốn (không tham gia quản lý). Sau khi tìm hiểu và được cung cấp đầy đủ thông tin về Dự Án, Bên B mong muốn được hợp tác góp vốn với Bên A để Bên A sử dụng nhằm phát triển và thực hiện Dự Án.

DO ĐÓ, Các Bên đồng ý ký kết Hợp đồng góp vốn này (sau đây gọi tắt là "**Hợp Đồng**") với các điều khoản như sau:

ĐIỀU 1. HÌNH THỨC HUY ĐỘNG VỐN

Bên A đồng ý nhận và Bên B đồng ý góp một khoản tiền theo phương thức nộp tiền hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Bên A theo cách thức được quy định tại Điều 2 Hợp Đồng này nhằm mục đích đầu tư xây dựng Dự Án theo đúng quy định của pháp luật ("**Khoản Vốn Góp**").

ĐIỀU 2. KHOẢN VỐN GÓP

2.1 Khoản Vốn Góp:
Khoản Vốn Góp là: … **VNĐ (Bằng chữ: …)**

2.2 Tiến độ góp vốn:
Bên B có trách nhiệm góp vốn đầy đủ và đúng hạn theo tiến độ như sau:

Lần góp vốn	Ngày góp vốn	Số tiền góp vốn
Lần 1	Vào ngày ký Hợp Đồng này	**200.000.000 VNĐ**
Lần …	Ngày …	… VNĐ

2.3 Phương thức góp vốn:
Bên B sẽ chuyển khoản Khoản Vốn Góp vào tài khoản của Bên A với thông tin như sau:
Tên Tài Khoản:
Ngân Hàng:
Số Tài Khoản:
Nội dung chuyển khoản: Ông/ Bà <Tên Bên Góp Vốn> <Mã căn>
Việc góp vốn được coi là hoàn tất khi khoản tiền góp vốn đã được ghi có vào tài khoản ngân hàng của Bên A.
Phí chuyển khoản theo quy định của Ngân hàng do bên chuyển tiền chịu.

2.4 Thời Hạn Hợp Tác: trong vòng 14 (mười bốn) tháng kể từ ngày của Hợp Đồng này.

2.5 Phương thức phân chia lợi nhuận: Các Bên thống nhất:

a. **Giai đoạn 1:** Để hỗ trợ Bên A trong giai đoạn đầu phát triển Dự Án, Bên B không nhận phân chia lợi nhuận trong vòng 10 (mười) tháng đầu tiên kể từ ngày của Hợp Đồng này;
b. **Giai đoạn 2:** Trong 04 (bốn) tháng cuối của Thời Hạn Hợp Tác, Bên B sẽ được nhận một khoản lợi nhuận với lãi suất 0,05%/ngày (không phẩy không năm phần trăm một ngày) trên tổng số tiền góp vốn thực tế Bên B đã nộp tính từ ngày đầu tiên đến ngày cuối cùng của Giai đoạn 2, hoặc đến ngày chấm dứt Hợp Đồng này theo thoả thuận của Các Bên, tuỳ thời điểm nào đến trước ("**Khoản Lợi Nhuận**").
Bên A sẽ thanh toán 01 (một) lần toàn bộ Khoản Lợi Nhuận cho Bên B vào Thời Điểm Hoàn Trả (theo định nghĩa tại khoản 2.6 dưới đây), sau khi đã khấu trừ các khoản thuế, phí, lệ phí theo quy định của pháp luật. Trường hợp Bên B là pháp nhân, Bên B có trách nhiệm xuất đầy đủ hoá đơn thuế giá trị gia tăng cho Bên A trước khi nhận Khoản Lợi Nhuận này phù hợp với quy định của pháp luật.
Các Bên sau đây đồng ý rằng trong trường hợp Hợp Đồng này bị chấm dứt hiệu lực trước Thời Hạn Hợp Tác do Sự Kiện Bất Khả Kháng hoặc lỗi của Bên B, Khoản Lợi Nhuận sẽ không được phân chia cho Bên B theo quy định tại điểm b khoản 2.5 Điều 2.

2.6 Thời Điểm Hoàn Trả: ngoại trừ các trường hợp thỏa thuận về việc không phải hoàn trả, và/hoặc phân chia lợi nhuận theo quy định tại Hợp Đồng này, Bên A sẽ thực hiện hoàn trả toàn bộ Khoản Vốn Góp thực tế Bên B đã nộp và phân chia Khoản Lợi Nhuận cho Bên B trong thời hạn không quá 30 (ba mươi) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc Thời Hạn Hợp Tác.

2.7 Phương thức hoàn trả: chuyển khoản vào tài khoản do Bên B chỉ định hoặc hình thức khác theo thỏa thuận của Các Bên.

ĐIỀU 3. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC BÊN

3.1 Quyền và nghĩa vụ của Bên A:

a. Sử dụng Khoản Vốn Góp đúng mục đích quy định tại Hợp Đồng này;
b. Thực hiện đầy đủ việc hoàn trả Khoản Vốn Góp thực tế Bên B đã nộp và phân chia Khoản Lợi Nhuận vào Thời Điểm Hoàn Trả cho Bên B theo quy định tại Hợp Đồng, trừ trường hợp quy định tại Điều 4 của Hợp Đồng, hoặc khi Các Bên có thỏa thuận khác;
c. Yêu cầu Bên B góp vốn đúng hạn như đã cam kết và thanh toán các khoản chi phí, phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại (nếu có) theo quy định của Hợp Đồng này;
d. Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 7 Hợp Đồng này;

e. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Hợp Đồng này và pháp luật.

3.2 Quyền và nghĩa vụ của Bên B:

a. Yêu cầu Bên A sử dụng Khoản Vốn Góp đúng mục đích quy định tại Điều 1 của Hợp Đồng này;
b. Góp vốn đầy đủ, đúng thời hạn theo tiến độ và quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng này. Bên B có nghĩa vụ duy trì việc góp vốn và không yêu cầu hoàn trả Khoản Vốn Góp trong suốt Thời Hạn Hợp Tác; tự chịu trách nhiệm bảo đảm về tính hợp pháp của nguồn tiền được sử dụng làm Khoản Vốn Góp;
c. Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 7 Hợp Đồng này;
d. Thanh toán các khoản lãi chậm trả, phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại (nếu có) cho Bên A trong trường hợp Bên B vi phạm nghĩa vụ Hợp Đồng;
e. Được ủy quyền hợp pháp cho một bên thực hiện quyền hoặc nghĩa vụ trong Hợp Đồng này. Trường hợp Bên B đã ủy quyền cho bên thứ ba theo quy định tại khoản này, Bên B đồng ý rằng chỉ thực hiện chuyển nhượng Hợp Đồng này khi đã thông báo và nhận được sự đồng ý của Bên nhận ủy quyền và nộp văn bản xác nhận cùng hồ sơ chuyển nhượng cho Bên A;
f. Không được phép chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba, trừ trường hợp được Bên A đồng ý trước bằng văn bản. Để rõ ràng, Bên A sẽ xem xét việc chuyển nhượng Hợp Đồng của Bên B cho bên thứ ba ("**Bên Nhận Chuyển Nhượng**") với điều kiện (i) Bên Nhận Chuyển Nhượng đồng ý toàn bộ nội dung quy định trong Hợp Đồng này cũng như kế thừa các quyền và nghĩa vụ của Bên B bao gồm cả các khoản nợ quá hạn và đến hạn của Bên B theo Hợp Đồng này; (ii) Bên B cam kết trong trường hợp có bất kỳ tranh chấp nào giữa Bên B và Bên Nhận Chuyển Nhượng thì Hợp Đồng này và thỏa thuận chuyển nhượng Hợp Đồng này sẽ không bị ảnh hưởng và giữ nguyên hiệu lực, trường hợp tranh chấp gây tổn thất, thiệt hại cho Bên A, bất kể do lỗi của Bên B hay Bên Nhận Chuyển Nhượng, Bên B theo đây sẽ chịu trách nhiệm bồi thường toàn bộ tổn thất, thiệt hại gây ra cho Bên A; (iii) Bên B đã gửi thông báo bằng văn bản cho Bên A về việc chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba và được Bên A xác nhận đồng ý chuyển nhượng khi xét thấy thỏa mãn các điều kiện được nêu ở Điểm này.
g. Nộp các khoản thuế, phí, lệ phí (nếu có) liên quan đến lợi ích phát sinh theo quy định của Hợp Đồng này và pháp luật;
h. Yêu cầu Bên A trả các khoản lãi chậm trả, phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại (nếu có) cho Bên B theo quy định của Hợp Đồng này;
i. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Hợp Đồng và pháp luật.

ĐIỀU 4. XỬ LÝ VI PHẠM

4.1 Nếu Bên B chậm thực hiện góp vốn theo tiến độ quy định tại khoản 2.2 Điều 2 Hợp Đồng:

a. Nếu việc chậm trễ góp vốn không quá 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày đến hạn của lần góp vốn tương ứng, Bên B sẽ chịu một khoản lãi chậm trả với lãi suất 0,05%/ngày (không phẩy không năm phần trăm một ngày) trên số tiền chậm góp vốn trong thời gian tính từ ngày tiếp theo liền kề ngày đến hạn của lần góp vốn tương ứng cho đến thời điểm thực tế góp đầy đủ khoản tiền vốn tương ứng của lần góp vốn đó. Bên B có trách nhiệm nộp khoản phạt vi phạm do chậm góp vốn này vào tài khoản theo thông báo của Bên A và khoản phạt vi phạm này không được coi là một phần của Khoản Vốn Góp.

b. Nếu việc chậm trễ góp vốn vượt quá 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày đến hạn của lần góp vốn tương ứng, Bên A có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng trước khi kết thúc Thời Hạn Hợp Tác bằng cách gửi thông báo bằng văn bản cho Bên B với thời điểm chấm dứt là vào ngày Bên B nhận được thông báo. Trong trường hợp chấm dứt này, Bên A sẽ hoàn trả lại Khoản Vốn Góp thực nhận cho đến ngày chấm dứt Hợp Đồng không kèm theo Khoản Lợi Nhuận, sau khi đã cấn trừ đầy đủ toàn bộ (i) khoản phạt vi phạm tương đương 08% (tám phần trăm) tính trên toàn bộ Khoản Vốn Góp; và (ii) khoản bồi thường thiệt hại cố định tương đương toàn bộ Khoản Vốn Góp; và (iii) khoản bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của Bên B gây ra cho Bên A (nếu có). Bên A không phải phân chia Khoản Lợi Nhuận cho Bên B. Để rõ ràng, trong trường hợp Khoản Vốn Góp thực nhận không đủ để cấn trừ khoản phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại nêu tại các mục (i), (ii) và (iii) đã nêu tại điểm b này, Bên B có nghĩa vụ phải thanh toán đầy đủ số tiền còn lại theo thông báo của Bên A.

4.2 Trường hợp (1) Bên B vi phạm bất kỳ nghĩa vụ, cam kết nào của mình theo Hợp Đồng này (trừ vi phạm tại điểm a khoản 4.1 Điều 4 nêu trên) nhưng không khắc phục trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày nhận được thông báo yêu cầu khắc phục vi phạm từ Bên A; hoặc (2) tự ý chuyển nhượng Hợp Đồng này mà không được sự đồng ý của Bên A; hoặc (3) Bên B đơn phương chấm dứt Hợp Đồng trong Thời Hạn Hợp Tác mà (i) không phải do Sự Kiện Bất Khả Kháng theo quy định tại Điều 6 của Hợp Đồng; hoặc (ii) không do lỗi của Bên A theo quy định tại khoản 4.3 hoặc 4.4 Điều 4 này; hoặc (iii) không được sự đồng ý bằng văn bản của Bên A thì Bên B bị xem là đã vi phạm Hợp Đồng. Hệ quả của việc Bên B vi phạm Hợp Đồng sẽ được giải quyết như quy định tại điểm b khoản 4.1 Điều 4 nêu trên.

4.3 Trường hợp đã kết thúc Giai Đoạn 2 và Bên B đã thực hiện đúng và đầy đủ các nghĩa vụ tại Hợp Đồng này mà Bên A chưa thể hoàn trả Khoản Vốn Góp mà Bên B đã thực nộp (trừ trường hợp việc chậm trả do bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng như được quy định tại Điều 6 dưới đây), thì trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày liền kề tiếp theo của ngày kết thúc Giai Đoạn 2, Bên B có quyền gửi thông báo đơn phương chấm dứt Hợp Đồng cho Bên A với thời điểm chấm dứt là vào ngày Bên A nhận được thông báo. Bên B có quyền yêu cầu Bên A (i) hoàn trả đầy đủ Khoản Vốn Góp mà Bên B đã thực nộp cho đến ngày chấm dứt Hợp Đồng và kèm theo Khoản Lợi Nhuận; và (ii) bồi thường toàn bộ thiệt hại thực tế đã gây ra cho Bên B do hành vi vi phạm của Bên A (nếu có). Để rõ ràng, Bên A sẽ thanh toán và hoàn trả lại toàn bộ số tiền nêu tại các mục (i) và (ii) nêu tại khoản 4.3 Điều 4 này sau khi đã cấn trừ đầy đủ toàn bộ số tiền mà Bên B có nghĩa vụ phải thanh toán cho Bên A theo Hợp Đồng này (nếu có).
Trường hợp kết thúc thời hạn 10 (mười) ngày này mà Bên B không gửi thông báo đơn phương chấm dứt Hợp Đồng cho Bên A như nêu trên, hoặc Bên A không nhận được thông báo này trong thời hạn và theo cách thức được quy định tại khoản 8.2 Điều 8 của Hợp Đồng này, Các Bên đồng ý rằng Bên A có quyền tiếp tục thực hiện hoặc chấm dứt Hợp Đồng này. Theo đó, trong trường hợp Bên A quyết định tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này, Các Bên đồng ý, Bên A được quyết định Thời Hạn Hợp Tác mới (thay thế thời hạn quy định tại khoản 2.4 Điều 2 Hợp Đồng này) và thông báo cho Bên B; quyền và nghĩa vụ của Các Bên được thực hiện từ Thời Hạn Hợp Tác mới. Trường hợp Bên A quyết định chấm dứt Hợp Đồng này, Bên A bị xem là vi phạm Hợp Đồng và phải chịu các chế tài theo quy định tại các mục (i) và (ii) nêu tại khoản 4.3 Điều 4 này.

4.4 Trường hợp Bên A (1) vi phạm bất kỳ nghĩa vụ, cam kết nào của mình theo Hợp Đồng này (trừ vi phạm tại khoản 4.3 Điều 4 nêu trên) nhưng không khắc phục trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên A nhận được thông báo yêu cầu khắc phục vi phạm từ Bên B; hoặc (2) đơn phương chấm dứt Hợp Đồng trong Thời Hạn Hợp Tác mà (i) không phải do Sự Kiện Bất Khả Kháng theo quy định tại Điều 6 của Hợp Đồng này; hoặc (ii) không do lỗi của Bên B theo quy định tại khoản 4.1 hoặc 4.2 Điều 4 này; hoặc (iii) không theo thoả thuận của Các Bên tại Hợp Đồng này, Bên A bị xem là vi phạm Hợp Đồng, phải hoàn trả số tiền góp vốn thực tế Bên B đã nộp cho Bên A và bồi thường thiệt hại (nếu có) cho Bên B. Trong trường hợp này, Các Bên đồng ý Hợp Đồng chấm dứt và Bên A sẽ không cần phải trả Khoản Lợi Nhuận cho Bên B.

4.5 Trong trường hợp bất kỳ khoản tiền nào được sử dụng để cấn trừ nghĩa vụ thanh toán của một Bên đối với Bên còn lại theo Hợp Đồng này nhưng không đủ để thực hiện toàn bộ nghĩa vụ thanh toán đó, thì Bên có nghĩa vụ phải tiếp tục thực hiện phần nghĩa vụ thanh toán chưa hoàn tất. Bên còn lại có quyền yêu cầu Bên có nghĩa vụ thanh toán hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ thanh toán đó.

ĐIỀU 5. BẢO MẬT

5.1 Mỗi Bên cam kết và đảm bảo giữ bí mật và không tiết lộ các nội dung của (i) các cuộc trao đổi, thương lượng giữa Các Bên; và (ii) Hợp Đồng này; và (iii) tài liệu, văn bản liên quan đến Hợp Đồng này cho bất kỳ bên thứ ba nào nếu không được Bên còn lại đồng ý trước bằng văn bản. Trường hợp phải cung cấp thông tin theo yêu cầu của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, bên nhận được yêu cầu của Cơ quan Nhà nước phải thông báo cho bên còn lại biết bằng văn bản trước khi cung cấp. Trường hợp một bên cung cấp thông tin cho nhân viên, chuyên gia, bên tư vấn trong phạm vi cần thiết để thực hiện Hợp Đồng này thì các bên đó cũng phải cam kết đảm bảo tuân thủ quy định về bảo mật này. Bên cung cấp thông tin cho các bên đó phải chịu trách nhiệm bồi thường cho bên còn lại nếu việc vi phạm quy định này gây thiệt hại cho bên còn lại.

5.2 Trường hợp một bên vi phạm quy định về bảo mật này, gây thiệt hại cho bên còn lại thì bên vi phạm phải bồi thường toàn bộ thiệt hại cho bên bị vi phạm.

5.3 Quy định về bảo mật này vẫn có hiệu lực đối với Các Bên trong trường hợp Hợp Đồng này đã hết hiệu lực.

ĐIỀU 6. BẤT KHẢ KHÁNG

6.1 "**Sự Kiện Bất Khả Kháng**" là sự kiện xảy ra mang tính khách quan, không lường trước được, và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng khắc phục của Các Bên, bao gồm nhưng không giới hạn bởi dịch bệnh, động đất, bão, lũ lụt, lốc, sóng thần, lở đất, hỏa hoạn, chiến tranh hoặc có nguy cơ xảy ra chiến tranh, bạo động, bạo loạn, đình công, thực hiện lệnh cấm, cách ly, phong tỏa, hạn chế, … và các sự kiện khác chưa lường hết trước được hoặc những thay đổi trong chính sách, quy định pháp luật, hoặc yêu cầu của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền của Việt Nam phù hợp với quy định của pháp luật, sự chậm trễ trong thủ tục hành chính của Cơ quan Nhà nước,… làm Thời Điểm Bàn Hàng bị điều chỉnh. Tuy nhiên, sự khó khăn về tài chính của một Bên không được xem là một Sự Kiện Bất Khả Kháng.

6.2 Bên bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng, trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng, thông báo bằng văn bản cho Bên kia về việc không thể thực hiện một phần hoặc toàn bộ trách nhiệm, công việc của mình do Sự Kiện Bất Khả Kháng, thì sẽ

không bị xem là vi phạm Hợp Đồng trong thời gian diễn ra Sự Kiện Bất Khả Kháng đó. Khi một Bên không còn bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng, Bên đó phải gửi thông báo cho Bên còn lại về vấn đề này để Các Bên tiếp tục thực hiện Hợp Đồng.

6.3 Trong trường hợp xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng, thời hạn thực hiện nghĩa vụ theo quy định tại Hợp Đồng này được kéo dài tương ứng với khoảng thời gian xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng. Để rõ ràng, Các Bên sau đây đồng ý rằng, khi xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng, Thời Hạn Hợp Tác và Thời Điểm Hoàn Trả quy định tại khoản 2.4 và 2.6 Điều 2 của Hợp Đồng này sẽ được gia hạn lùi lại bằng với thời hạn xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng theo thông báo Bên A gửi Bên B, và Bên A không bị xem là vi phạm quy định của Hợp Đồng này.

ĐIỀU 7. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

7.1. Hợp Đồng này chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau, tùy trường hợp nào xảy ra trước:

a. Khi Các Bên đã hoàn thành toàn bộ các quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng; hoặc
b. Trừ trường hợp vi phạm tại khoản 4.3 và 4.4 Điều 4 Hợp Đồng này, Bên A được đơn phương chấm dứt Hợp Đồng tại bất kỳ thời điểm nào trong Thời Hạn Hợp Tác, với điều kiện đã thông báo trước cho Bên B. Theo đó, Bên A có trách nhiệm hoàn trả Bên B toàn bộ số tiền góp vốn đã thực nộp cho Bên A đến thời điểm chấm dứt Hợp Đồng và không phải trả Khoản Lợi Nhuận; hoặc
c. Theo quyết định đơn phương chấm dứt Hợp Đồng của một Bên khi Bên kia có hành vi vi phạm Hợp Đồng này theo quy định tại Điều 4 Hợp Đồng, hệ quả pháp lý sẽ được xử lý tương ứng theo từng trường hợp như quy định tại Điều 4 của Hợp Đồng; hoặc
d. Trường hợp (i) Bên B đã ủy quyền cho bên thứ ba thực hiện quyền hoặc nghĩa vụ của mình trong Hợp Đồng này; nhưng sau đó Bên B vi phạm cam kết dẫn đến bất kỳ giao dịch, văn bản thỏa thuận nào đã lập với bên thứ ba bị chấm dứt, và (ii) Bên A nhận được thông báo bằng văn bản từ bên thứ ba yêu cầu được thay Bên B nhận hoàn trả Khoản Vốn Góp mà Bên A đã thực nhận để bù trừ cho các khoản phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của Bên B gây ra căn cứ theo văn bản thỏa thuận giữa Bên B và bên thứ ba và vi phạm của Bên B đối với bên thứ ba; thì Bên A có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này với Bên B và chuyển Khoản Vốn Góp mà Bên A thực nhận cho bên thứ ba. Trong trường hợp này, Các Bên đồng ý Hợp Đồng chấm dứt và Bên A sẽ không cần phải trả Khoản Lợi Nhuận cho Bên B. Bên B đồng ý không có bất kỳ thắc mắc, khiếu nại, khiếu kiện nào đối với Bên A khi áp dụng quy định tại khoản này.
e. Trong trường hợp một Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng và không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn bốn (04) tháng liên tục, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng và Các Bên cũng không có thỏa thuận nào khác, một trong Các Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này và việc chấm dứt Hợp Đồng này không được coi là vi phạm Hợp Đồng. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ được Các Bên thỏa thuận bằng văn bản.

7.2. Các Bên hiểu và đồng ý rằng, trường hợp Hợp Đồng bị chấm dứt, Các Bên cam kết tuân thủ các quy định về việc xử lý sau thời điểm chấm dứt Hợp Đồng tương ứng với từng trường hợp.

ĐIỀU 8. THÔNG BÁO

8.1 Hình thức thông báo giữa các Bên: bằng thư, điện tín, giao thư trực tiếp, thư điện tử theo thông tin ở phần đầu Hợp Đồng này.

8.2 Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp Đồng này phải được lập thành văn bản. Hai Bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại khoản 8.1 Điều này 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;
b. Vào ngày làm việc thứ hai sau ngày gửi, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;
c. Vào ngày Bên gửi đã gửi thông báo, thư từ … vào đúng địa chỉ thư điện tử mà Bên nhận đã đăng ký tại phần thông tin của Các Bên tại phần đầu của Hợp Đồng này.

Để làm rõ, Các Bên thống nhất: Nếu ngày tương ứng rơi vào ngày chủ nhật hoặc ngày lễ, Tết của Việt Nam, các thông báo, đề nghị, yêu cầu hoặc thư từ giao dịch … nói trên sẽ được xem là được Bên kia nhận vào ngày làm việc tiếp theo.

8.3 Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về địa chỉ, hình thức, 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.

ĐIỀU 9. CÁC ĐIỀU KHOẢN KHÁC

9.1 Các Bên cam đoan và bảo đảm rằng mỗi Bên và người đại diện của mỗi Bên có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự để ký kết và thực hiện Hợp Đồng, đã thực hiện đầy đủ các quy định của mỗi Bên và pháp luật để có được các chấp thuận cần thiết trước khi ký kết Hợp Đồng, đã đọc và tìm hiểu kỹ thông tin về Dự Án và Hợp Đồng này, tự nguyện ký kết và thực hiện Hợp Đồng này.

9.2 Trong trường hợp một hoặc nhiều Điều, khoản, mục trong Hợp Đồng này bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, Tòa án hoặc Trọng tài tuyên vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý, ràng buộc, hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các Điều, khoản, điểm khác của Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với Các Bên. Căn cứ vào nội dung và mục đích của Hợp Đồng này, Các Bên sẽ thống nhất sửa đổi (các) Điều, khoản, điểm bị vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật và phù hợp ý chí của Các Bên trong phạm vi tối đa có thể tương đồng với các nội dung và mục đích của phần bị vô hiệu hoặc không có giá trị ràng buộc.

9.3 Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký của Hợp Đồng này và sẽ tiếp tục có hiệu lực cho đến khi chấm dứt theo quy định tại Điều 7.1 của Hợp Đồng hoặc theo quy định của pháp luật.

9.4 Các Bên cam kết thực hiện đúng và đầy đủ các điều khoản đã thỏa thuận và cam kết trong Hợp Đồng này. Mọi tranh chấp phát sinh từ Hợp Đồng này ("**Tranh Chấp**") sẽ được Các Bên giải quyết trước hết trên tinh thần thiện chí thương lượng giữa Các Bên. Trong trường hợp giải quyết bằng đàm phán hoặc hòa giải không đạt được trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Tranh Chấp phát sinh, Tranh Chấp đó sẽ được Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam ("**VIAC**") giải quyết theo Quy tắc Tố tụng Trọng tài của VIAC và pháp luật Việt Nam. Hội đồng trọng tài bao gồm 03 (ba) trọng tài viên, mỗi Bên sẽ chỉ định 01 (một) trọng

tài viên và trọng tài viên thứ ba là chủ tịch Hội đồng trọng tài sẽ được hai trọng tài viên được chỉ định đó cùng chỉ định, nếu không, trọng tài viên thứ ba sẽ được chủ tịch VIAC chỉ định theo Quy tắc Tố tụng Trọng tài của VIAC. Ngôn ngữ được sử dụng trong quá trình tố tụng trọng tài là tiếng Việt và địa điểm trọng tài là VIAC tại Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Các Bên đồng ý tuân thủ bất kỳ phán quyết hoặc lệnh trọng tài nào được đưa ra theo vụ việc trọng tài đó và phán quyết hoặc lệnh đó sẽ là phán quyết cuối cùng và ràng buộc ngay lập tức đối với các bên trong Tranh Chấp.

9.5 Mọi sửa đổi, điều chỉnh nội dung tại Hợp Đồng này đều phải được lập thành văn bản và có chữ ký xác nhận của đại diện có thẩm quyền của Các Bên. Sửa đổi, điều chỉnh đó chỉ có hiệu lực kể từ thời điểm Các Bên ký kết hoặc thời điểm được ghi rõ trong văn bản sửa đổi, điều chỉnh.

9.6 Hợp Đồng này được lập thành 03 (ba) bản gốc bằng tiếng Việt có giá trị pháp lý như nhau, Bên A giữ 02 (hai) bản gốc, Bên B 01 (một) bản gốc làm cơ sở thực hiện.

BÊN GÓP VỐN (BÊN B)	BÊN NHẬN GÓP VỐN (BÊN A)

PHỤ LỤC

5. ĐIỀU KHOẢN HỢP ĐỒNG GÓP VỐN

ĐIỀU KHOẢN CƠ BẢN HỢP ĐỒNG GÓP VỐN

STT	Điều khoản	Nội dung điều khoản
1.	Điều 2.1 và 2.2. Khoản Vốn Góp và Tiến độ góp vốn	- Khoản Vốn Góp: một khoản tiền theo thoả thuận của Các Bên tại từng Hợp đồng. - Tiến độ góp vốn: 03 lần + Lần 1: trước hoặc vào ngày ký Hợp đồng góp 200.000.000 đồng; + Lần 2: trong vòng 07 ngày kể từ ngày Hợp đồng, góp 50% Khoản Vốn Góp (đã bao gồm số tiền lần 1); + Lần 3: trong vòng 30 ngày kể từ ngày Hợp đồng, góp 50% Khoản Vốn Góp còn lại.
2.	Khoản 2.4. Thời Hạn Hợp Tác	Trong vòng không quá 14 (mười bốn) tháng kể từ ngày của Hợp Đồng
3.	Khoản 2.5. Phương thức phân chia lợi nhuận	- **Giai đoạn 1:** trong vòng 10 (mười) tháng đầu tiên kể từ ngày của Hợp Đồng này: Khách Hàng không nhận phân chia lợi nhuận; - **Giai đoạn 2:** Trong 04 (bốn) tháng cuối của Thời Hạn Hợp Tác, Khách Hàng sẽ được nhận một khoản lợi nhuận với lãi suất 0,05%/ngày (không phẩy không năm phần trăm một ngày) trên tổng số tiền góp vốn thực tế Khách Hàng đã nộp tính từ ngày đầu tiên đến ngày cuối cùng của Giai đoạn 2, hoặc đến ngày chấm dứt Hợp Đồng này theo thoả thuận của Các Bên, tuỳ thời điểm nào đến trước ("**Khoản Lợi Nhuận**"). Chủ Đầu Tư sẽ thanh toán 01 (một) lần toàn bộ Khoản Lợi Nhuận cho Khách Hàng trong vòng 30 (ba mươi) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc Thời Hạn Hợp Tác, sau khi đã khấu trừ các khoản thuế, phí, lệ phí theo quy định của pháp luật. Khách Hàng có trách nhiệm nộp thuế theo đúng quy định của pháp luật. Các Bên sau đây đồng ý rằng trong trường hợp Hợp Đồng này bị chấm dứt hiệu lực trước Thời Hạn Hợp Tác do Sự Kiện Bất Khả Kháng hoặc lỗi của Khách Hàng, Khoản Lợi Nhuận sẽ không được phân chia cho Khách Hàng.
3.	Điều 4. Xử lý vi phạm của Khách Hàng (KH)	**Khoản 4.1. Khách Hàng chậm góp vốn** ***a. Chậm không quá 30 ngày:*** KH chịu lãi 0,05%/ngày trên số tiền chậm góp, tính từ ngày sau ngày đến hạn đến khi góp đủ. Khoản phạt này nộp theo thông báo của CĐT, không tính vào vốn góp ***b. Chậm quá 30 ngày:*** CĐT có quyền chấm dứt hợp đồng bằng thông báo văn bản. Khi chấm dứt: - Hoàn trả vốn góp thực nhận (không kèm lợi nhuận) sau khi trừ: phạt vi phạm 08%, bồi thường thiệt hại cố định: bằng toàn bộ vốn góp, và bồi thường thiệt hại khác. - CĐT không chia lợi nhuận. - Nếu vốn góp không đủ bù các khoản trên, KH phải thanh toán phần còn lại theo thông báo của CĐT.

		Khoản 4.2. Vi phạm khác Trường hợp (1) KH vi phạm bất kỳ quy định nào nhưng không khắc phục vi phạm trong 30 ngày sau thông báo của CĐT; (2) Tự ý chuyển nhượng hợp đồng mà không được CĐT đồng ý; (3) Đơn phương chấm dứt hợp đồng trong thời hạn hợp tác trái quy định thì CĐT có quyền chấm dứt hợp đồng và áp dụng hệ quả như Điểm (b) Khoản 4.1 nêu trên.
6.	Điều 4. Xử lý vi phạm của Chủ Đầu Tư (CĐT)	**Khoản 4.3. Chậm hoàn trả vốn góp** Nếu chậm trả quá Giai đoạn 2, KH có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng trong vòng 10 ngày và yêu cầu CĐT: (i) hoàn trả vốn + lợi nhuận, (ii) bồi thường thiệt hại (nếu có). Nếu KH không gửi thông báo chấm dứt trong 10 ngày, CĐT có quyền quyết định tiếp tục hoặc chấm dứt hợp đồng: - Nếu tiếp tục, CĐT được quyết định Thời hạn hợp tác mới. - Nếu chấm dứt, CĐT phải hoàn trả vốn, lợi nhuận và bồi thường thiệt hại.
		Khoản 4.4: Vi phạm khác Nếu CĐT vi phạm hợp đồng (không phải tại khoản 4.3) và không khắc phục trong 30 ngày, hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng trái quy định, CĐT bị coi là vi phạm và phải hoàn trả vốn góp + bồi thường thiệt hại (nếu có), và không phải trả lợi nhuận cho KH.
7.	Điều 7. Chấm dứt	Hợp đồng chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau (tùy cái nào đến trước): a. Các Bên hoàn tất toàn bộ quyền và nghĩa vụ; b. Bên A thông báo chấm dứt Hợp đồng (trừ trường hợp vi phạm tại khoản 4.3 và 4.4 Điều 4); c. Một Bên đơn phương chấm dứt do vi phạm hợp đồng của Bên kia (theo Điều 4); d. KH vi phạm cam kết với bên thứ ba dẫn đến yêu cầu chuyển khoản vốn góp cho bên thứ ba, thì Chủ Đầu Tư có quyền đơn phương chấm dứt và không phải trả lợi nhuận; e. Sự kiện bất khả kháng kéo dài quá 4 tháng khiến một Bên không thể thực hiện nghĩa vụ, các Bên không có thỏa thuận khác, thì có thể đơn phương chấm dứt, không bị coi là vi phạm.

DRAFT

PHỤ LỤC

6. VĂN BẢN THOẢ THUẬN

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

VĂN BẢN THỎA THUẬN
Số: «...»/VBTT/SL

CĂN CỨ:

- *Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 24 tháng 11 năm 2015;*
- *Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 28/11/2023 và các văn bản hướng dẫn thi hành;*
- *Hợp đồng góp vốn số ____/HDGV/____ ký ngày ____ giữa Bên Nhận Góp Vốn là Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và Phát triển DB và Bên Góp Vốn là Ông/Bà ____ (sau đây gọi là "**Hợp Đồng Góp Vốn**");*
- *Nhu cầu và nguyện vọng của Hai Bên.*

Hôm nay, ngày «Text_Ngày_Dđ_Cọc», tại huyện Bến Lức, tỉnh Long An, chúng tôi gồm:

Bên A: CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN SÔNG LAM
Giấy chứng nhận ĐKDN số: 0316917113 do Sở KH&ĐT tỉnh Hưng Yên cấp.

Trụ sở: Số 12A Phố Cốc, Khu đô thị Ecopark, Xã Xuân Quan, Huyện Văn Giang, Tỉnh Hưng Yên.
Đại diện: Chức vụ:
Kỳ theo Giấy ủy quyền của Tổng Giám đốc Công ty số ____
Bên B[1]:
Tôi/ Chúng tôi là: «Họ tên KH»
CMND/CCCD/Hộ chiếu[2] số: «CMND» cấp ngày: «Text_Ngày_cấp_CMND» tại: «cơ quan cấp»
Địa chỉ thường trú: «Địa_chỉ_hộ_khẩu»
Địa chỉ liên hệ: «Địa_chỉ_liên_hệ»
Số điện thoại: «Số_điện_thoại»
Email:

Trong trường hợp Bên B có từ 02 (hai) người trở lên, thì mọi dẫn chiếu đến Bên B trong Hợp Đồng Góp Vốn (được định nghĩa như dưới đây) có nghĩa là từng người trong số họ và từng người thuộc Bên B có nghĩa và liên đới và riêng rẽ đối với mọi nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên B tại Văn Bản Thỏa Thuận này. Bên A, theo lựa chọn của mình, có thể yêu cầu từng người thuộc Bên B thực hiện riêng rẽ; hoặc yêu cầu tất cả những người thuộc Bên B thực hiện

[1] Nếu là tổ chức thì ghi các thông tin về tổ chức; nếu là cá nhân thì ghi các thông tin về cá nhân, nếu có nhiều người góp là cá nhân cùng đồng ký thì trong VBTT thì tại mục này phải ghi đầy đủ thông tin về những người cùng đồng tên; không cần cứ các nội dung về Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, người đại diện pháp luật của doanh nghiệp
[2] Nếu là tổ chức thì ghi số Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp

đồng thời một hoặc toàn bộ các nghĩa vụ của Bên B tại Văn Bản Thỏa Thuận này. Văn Bản Thỏa Thuận này và mọi văn bản giấy tờ liên quan đến phần cổ đầy đủ chữ ký của từng người thuộc Bên B, trừ khi tất cả những người thuộc Bên B thực hiện tự quyền cổ công chứng hợp lệ cho một người ("**Người Được Ủy Quyền**") làm đại diện để giao dịch với Bên A. Tất cả hành vi của Người Được Ủy Quyền này sẽ ràng buộc toàn bộ những người thuộc Bên B, và văn bản ủy quyền này phải được cung cấp trước cho Bên A để xem xét và chấp thuận.
*(Bên A và Bên B sau đây gọi riêng là "**Bên**", và gọi chung là "**Các Bên**")*

Xét rằng:

- *Bên A là Công ty có chức năng kinh doanh dịch vụ bất động sản và là đơn vị được trao quyền phân phối sản phẩm Nhà Ở của Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch tại xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An (sau đây gọi tắt là "**Dự Án**") từ Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và Phát triển DB ("**Chủ Đầu Tư**") sau khi các nhà ở của Dự Án đã đầu kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của pháp luật. Trên cơ sở được quyền phân phối toàn bộ nhà ở của Dự án, Bên A đã thực hiện các chiến dịch quảng cáo, giới thiệu Dự Án ra công chúng qua các kênh truyền thông khác nhau nhằm thúc đẩy độ nhận diện Dự Án tới các khách hàng tiềm năng;*
- *Bên B là khách hàng có nhu cầu và nguyện vọng được tìm hiểu, đồng ký mua Nhà ở tại Dự án và mong muốn được Bên A cung cấp dịch vụ theo thỏa thuận tại Văn bản thỏa thuận này.*

Do đó, Các Bên thống nhất lập và ký kết Văn bản thỏa thuận ("**Văn Bản Thỏa Thuận**") này để ghi nhận các nội dung sau đây:

Điều 1: Nội dung Văn Bản Thỏa Thuận

1.1 Phạm vi dịch vụ

Bên A đồng ý cung cấp cho Bên B các dịch vụ sau:

1.1.1 Giới thiệu, tư vấn cho Bên B các thông tin về Nhà Ở tại Dự Án phù hợp với nhu cầu và nguyện vọng của Bên B;

1.1.2 Ghi nhận mong muốn của Bên B về việc mua một sản phẩm nhà ở tại Dự án, với thông tin chi tiết như nêu tại Khoản 1.2 Điều 1 dưới đây (sau đây gọi là "**Nhà Ở**");

1.1.3 Tư vấn về chính sách giá, chính sách ưu đãi, chính sách bán hàng của Chủ Đầu Tư bao đảm phù hợp với nhu cầu và mong muốn của Bên B;

1.1.4 Hỗ trợ Bên B đăng ký mua Nhà Ở và ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai ("**Hợp Đồng Mua Bán**") với Chủ Đầu Tư nếu việc đăng ký mua thành công;

1.1.5 Các công việc khác có liên quan phục vụ cho các mục đích quy định tại Văn Bản Thỏa Thuận này nếu được Bên B yêu cầu một cách hợp lý.

1.2 Thông tin về Nhà Ở được chọn:

1	Kỳ hiệu Nhà Ở: *(Tại thời điểm viết đơn và có thể thay đổi theo chính sách bán hàng của Chủ đầu tư theo hoặc quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền)*		
2	Diện tích đất (tạm tính):		
3	Nhu cầu vay vốn ngân hàng để thanh toán tiền mua Nhà Ở:	Có ☐	Không ☐
4	Bảo lãnh ngân hàng đối với nghĩa vụ bàn giao của Chủ Đầu Tư	Có ☐	Không ☐

1.3 Giá bán dự kiến Nhà Ở và tiến độ thanh toán:

a. Giá bán Nhà Ở (« Giá Bán ») tạm tính:
Giá Bán tạm tính: **«GTHD_gồm_VAT__KPBT» VND**
(Bằng chữ: «DOC_SỐ_GTHD_gồm_VAT__KPBT»)
Giá Bán nêu trên đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, giá trị đầu tư thiết kế, xây dựng hoàn thiện đáng điều kiện bàn giao theo chính sách bán hàng của Chủ Đầu Tư, thuế GTGT và kinh phí bảo trì trong đương 0.5% Giá Bán trước thuế GTGT.

b. Tiến độ thanh toán dự kiến:

Lần	Ngày thanh toán	Tỷ lệ thanh toán
Lần 1	Tại thời điểm kỳ Hợp Đồng Mua Bán	…% Giá Bán (đã bao gồm thuế GTGT)
Lần …	Không muộn hơn ngày …	…% Giá Bán (đã bao gồm thuế GTGT)
Lần …	Vào ngày theo Thông báo bàn giao của Chủ Đầu Tư	25% Giá Bán (đã bao gồm thuế GTGT) + 100% Kinh phí bảo trì + thuế GTGT của 05% Giá Bán đợt cuối
Lần …	Theo thông báo nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Chủ Đầu Tư hoặc thời điểm khác theo quy định tại Hợp Đồng Mua Bán.	05% Giá Bán (không bao gồm thuế GTGT)

Bên B đồng ý rằng trường hợp tại thời điểm kỳ kết Hợp Đồng Mua Bán, diện tích đất của Nhà Ở có chênh lệch so với diện tích ghi nhận tại Khoản 1.2 Điều 1 của Văn Bản Thỏa Thuận này hoặc có sự thay đổi về các loại thuế, phí, lệ phí ... theo quy định của pháp luật thì Giá Bán Nhà Ở sẽ thay đổi tương ứng theo thông số và quy định tại thời điểm kỳ kết Hợp Đồng Mua Bán.

1.4 Thời Điểm Ký Hợp Đồng Mua Bán

a. Thời Điểm Ký Hợp Đồng Mua Bán dự kiến là ngày 30/6/2025, khi điều Kiện Giao Dịch đã được thỏa mãn.

b. Thời Điểm Ký Hợp Đồng Mua Bán có thể được điều chỉnh theo chính sách của Bên B hoặc Chủ Đầu Tư ("**Thời Điểm Ký Hợp Đồng Mua Bán Điều Chỉnh**").

c. Trường hợp đến Thời Điểm Ký Hợp Đồng Mua Bán Điều Chỉnh mà Nhà Ở vẫn chưa đáp ứng được Điều Kiện Giao Dịch, Bên B có quyền lựa chọn tiếp tục hoặc chấm dứt việc đặt mua Nhà Ở và phải gửi cho Bên A văn bản thông báo về sự lựa chọn của mình trong thời hạn 10 (mười) ngày kể từ ngày liền kề tiếp theo của Thời Điểm Ký Hợp Đồng Mua Bán Điều Chỉnh. Trường hợp Bên B lựa chọn chấm dứt Văn Bản Thỏa Thuận, thời điểm chấm dứt sẽ là ngày Bên A nhận được thông báo

từ Bên B và Bên A phải bồi thường thiệt hại (nếu có) cho Bên B. Nếu kết thúc thời hạn 10 (mười) ngày nêu trên mà Bên A không nhận được thông báo chấm dứt việc đặt mua Nhà Ở của Bên B. Các Bên đồng ý rằng Bên A có quyền tiếp tục hoặc chấm dứt việc đặt mua này. Theo đó, nếu Bên B không đồng ý theo quyết định của Bên A thì Bên B được coi là đã vi phạm quy định tại Văn Bản Thỏa Thuận này và Bên B có nghĩa vụ phải trả khoản tiền phạt vi khoản tiền bồi thường thiệt hại, nếu có, cho Bên A như nêu tại Điểm I Khoản 2.2 Điều 2 dưới đây.

d. Khi xảy ra sự kiện bất khả kháng, Các Bên sau đây đồng ý rằng Thời Điểm Ký Hợp Đồng Mua Bán hoặc Thời Điểm Ký Hợp Đồng Mua Bán Điều Chỉnh nêu trên sẽ được điều chỉnh lùi lại bằng với thời hạn xảy ra sự kiện bất khả kháng và theo thông báo Bên A gửi Bên B. Việc điều chỉnh lùi thời điểm này không bị xem là vi phạm Khoản 1.4 Điều 1 này.
Để rõ ràng, sự kiện bất khả kháng bao gồm tất cả những sự kiện xảy ra mang tính khách quan, không lường trước được và không thể khắc phục được mức độ đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng khắc phục của Các Bên, bao gồm nhưng không giới hạn như dịch bệnh, động đất, bão, lũ lụt, lốc, sóng thần, lở đất, hỏa hoạn, chiến tranh hoặc có nguy cơ xảy ra chiến tranh, bạo động, bạo loạn, đình công, thực hiện lệnh cấm, cách ly, phong tỏa, kiểm chế… và các sự kiện khác chưa hướng hết trước được hoặc những thay đổi trong chính sách quy định pháp luật, hoặc yêu cầu của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền của Việt Nam phù hợp với quy định của pháp luật, sự chậm trễ trong thủ tục hành chính của cơ quan Nhà nước,… làm Thời Điểm Ký Hợp Đồng Mua Bán hoặc Thời Điểm Ký Hợp Đồng Mua Bán Điều Chỉnh phải gia hạn theo. Tuy nhiên, sự khó khăn về tài chính của một Bên không được xem là một sự kiện bất khả kháng.

1.5 Phí dịch vụ: Bên B đồng ý trả cho Bên A mức phí cho toàn bộ dịch vụ Bên A cung cấp tại Khoản 1.1 Điều 1 Văn Bản Thỏa Thuận là **100.000.000 VND** *(Bằng chữ: Một trăm triệu đồng chẵn)* ("**Phí Dịch Vụ**").
Phí Dịch Vụ này đã bao gồm thuế GTGT, các khoản thuế, phí, lệ phí khác theo quy định của pháp luật.
Thời điểm thanh toán Phí Dịch Vụ: Trả sau khi Văn Bản Thỏa Thuận được chấm dứt hoặc/và thanh lý (trừ trường hợp Bên B kỳ Hợp Đồng Mua Bán với Chủ Đầu Tư hoặc Văn Bản Thỏa Thuận này chấm dứt do lỗi của Bên A/Chủ Đầu Tư, thì Bên A đồng ý miễn toàn bộ Phí Dịch Vụ cho Bên B).

Điều 2: Cam kết của Các Bên

2.1 Bên A cam kết như sau:

a. Cam kết thực hiện đầy đủ các công việc theo thỏa thuận tại Văn Bản Thỏa Thuận này và tư vấn quy định của pháp luật để Bên B có thể mua được Nhà Ở như nêu tại Khoản 1.1 Điều 1 nêu trên.

b. Cung cấp cho Bên B thông tin về Dự Án cũng như tiến độ thực hiện các công việc để Nhà Ở đáp ứng Điều Kiện Giao Dịch của Chủ Đầu Tư trên cơ sở những thông tin được cung cấp và cho phép công bố bởi Chủ Đầu Tư.

c. Đôn đốc Chủ Đầu Tư thực hiện các công việc cần thiết để đảm bảo Nhà Ở đáp ứng Điều Kiện Giao Dịch phù hợp với Thời Điểm Ký Hợp Đồng Mua Bán như được nêu tại Khoản 1.4 Điều 1 trên.

d. Bên A đồng ý nhận tùy quyền của Bên B tại Văn Bản Thỏa Thuận này để, khi Nhà Ở đáp ứng Điều Kiện Giao Dịch, Bên A sẽ thay mặt Bên B thực hiện (1) đăng ký, chọn mua Nhà Ở như nêu tại Khoản 1.1 và 1.2 Điều 1 của Văn Bản Thỏa Thuận này; và (2) nhận tiền từ của Bên B để thực hiện đặt cọc và thanh toán cho Chủ Đầu Tư theo Hợp Đồng Mua Bán.

e. Hỗ trợ, hướng dẫn các thủ tục cho Bên B để hoàn thành việc kỳ kết và thanh toán Hợp Đồng Mua Bán khi Nhà Ở đáp ứng Điều Kiện Giao Dịch.

f. Trường hợp Nhà Ở đã đáp ứng Điều Kiện Giao Dịch, Bên A đã đăng ký đặt mua thành công Nhà Ở với Chủ Đầu Tư như nêu tại Khoản 1.1 và 1.2 Điều 1 của Văn Bản Thỏa Thuận cho Bên B, và Bên B không vi phạm bất kỳ quy định, thỏa thuận, hợp đồng, cam kết nào với Bên A, nhưng trước khi kỳ Hợp Đồng Mua Bán, Chủ Đầu Tư ra văn bản từ chối bán Nhà Ở cho Bên B; hoặc Bên A không còn quyền phân phối Nhà Ở của Chủ Đầu Tư nữa khiến Bên B không kỳ được Hợp Đồng Mua Bán với Chủ Đầu Tư (ngoại trừ trường hợp nêu tại Khoản 4.4 Điều 4 dưới đây) thì Văn Bản Thỏa Thuận này sẽ đương nhiên chấm dứt hiệu lực vào ngày Bên B nhận được văn bản thông báo từ Bên A; hoặc theo thông báo đơn phương chấm dứt do Bên B gửi Bên A vốn hiệu lực chấm dứt vào ngày Bên A nhận được thông báo từ Bên B, tùy trường hợp nào đến trước. Theo đó, Bên A có nghĩa vụ trả cho Bên B một khoản tiền phạt tương đương 08% (tám phần trăm) giá trị Tài Sản Uy Quyền (như định nghĩa tại Điều 3 dưới đây) và bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh (nếu có). Theo đó, vào ngày chấm dứt, Bên A được quyền phân phối Nhà Ở cho bên mua mới (trừ trường hợp Bên A không còn là bên độc quyền phân phối Nhà Ở của Chủ Đầu Tư nữa).

g. Khi Bên B có nhu cầu, hỗ trợ Bên B thực hiện việc chuyển nhượng Văn Bản Thỏa Thuận này cho bên thứ ba phù hợp với quy định của Văn Bản Thỏa Thuận này.

h. Bảo đảm quyền phân phối của mình đối với Nhà Ở và việc thực hiện các công việc theo Văn Bản Thỏa Thuận này là theo sự chỉ định và cho phép từ Chủ Đầu Tư trong suốt thời hạn từ ngày kỳ Văn Bản Thỏa Thuận đến ngày Bên B kỳ Hợp Đồng Mua Bán với Chủ Đầu Tư.

i. Điều chỉnh Thời Điểm Ký Hợp Đồng Mua Bán theo quyết định của mình hoặc của Chủ Đầu Tư nhưng Thời Điểm Ký Hợp Đồng Mua Bán Điều Chỉnh không vượt quá 14 (mười bốn) tháng kể từ ngày của Văn Bản Thỏa Thuận này.

2.2 Bên B cam kết như sau:

a. Xác nhận đã hiểu rõ tình trạng pháp lý của Dự Án đang trong giai đoạn chuẩn bị các Điều Kiện Giao Dịch và cam kết thực hiện đầy đủ các thủ tục theo quy định của pháp luật.

b. Cam kết đáp ứng đủ các điều kiện được mua và sở hữu Nhà Ở theo quy định của pháp luật sau khi Nhà Ở đáp ứng Điều Kiện Giao Dịch.

c. Đồng ý cho Bên A cung cấp thông tin và nhu cầu đăng ký đặt mua và nhu cầu vay vốn của Bên B cho Ngân hàng liên kết với Chủ Đầu Tư để thực hiện việc tư vấn và hỗ trợ các thủ tục vay vốn liên quan.

d. Không hủy ngang và/hoặc không thay đổi nguyện vọng đặt mua Nhà Ở quy định tại Khoản 1.2 Điều 1 của Văn Bản Thỏa Thuận này kể cả khi có sự thay đổi thông tin Nhà Ở do sự thay đổi chính sách bán hàng của Chủ Đầu Tư hoặc quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền như nêu tại Khoản 1.1 và 1.2 Điều 1 của Văn Bản Thỏa Thuận này, không đơn phương chấm dứt Văn Bản Thỏa Thuận, trừ trường hợp được quyền đơn phương chấm dứt theo quy định tại Điểm f Khoản 2.1 Điều 2 Văn Bản Thỏa Thuận này.

e. Bằng Văn Bản Thỏa Thuận này, Bên B đồng ý, khi Nhà Ở đáp ứng Điều Kiện Giao Dịch, tùy quyền cho Bên A thay mặt Bên B: (1) đăng ký, chọn mua Nhà Ở quy định tại Khoản 1.1 và 1.2 Điều 1 ở trên với Chủ Đầu Tư, và thực hiện các công việc và thủ tục cần thiết theo yêu cầu của Bên A và/hoặc quy định của pháp luật để việc ủy quyền nói trên có hiệu lực pháp lý đầy đủ, và (2) nhận tiền từ của Bên B để thực hiện đặt cọc và thanh toán cho Chủ Đầu Tư theo Hợp Đồng Mua Bán.

f. Được hưởng các chương trình Quà tặng (nếu có) theo chính sách, thông báo của Chủ Đầu Tư khi kỳ Hợp Đồng Mua Bán và có trách nhiệm chuyển nhượng Quà tặng này nếu được hiểu chuyển nhượng Hợp Đồng Mua Bán. Bên B đáp ứng tối thiểu điều kiện kỳ kết Hợp Đồng Mua Bán và hoàn thành thanh toán theo đúng thông báo của Bên A/Chủ Đầu Tư để được hưởng chương trình Quà tặng (và các điều kiện khác (nếu có) theo chính sách của Chủ Đầu Tư tại thời điểm công bố Quà tặng). Trường hợp Hợp Đồng Mua Bán bị đơn phương chấm dứt bởi Bên B, hoặc bị chấm dứt do lỗi của Bên B, thì Bên B sẽ phải hoàn trả toàn bộ giá trị gói Quà tặng được hưởng cho Chủ Đầu Tư.

g. Cam kết bảo mật nói đúng Văn Bản Thỏa Thuận này cùng các phụ lục đính kèm (nếu có) và chỉ nói lộ cho cá nhân, tổ chức khác khi có sự chấp thuận trước bằng văn bản của Bên A hoặc có yêu cầu hợp pháp của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Điều khoản này vẫn tiếp tục ràng buộc Bên B ngay cả khi Văn Bản Thỏa Thuận này đã chấm dứt hiệu lực. Trường hợp Bên B vi phạm quy định này, Bên B có trách nhiệm bồi thường mọi thiệt hại xảy ra cho Bên A do hành vi vi phạm gây ra.

h. Đáp ứng các điều kiện để được hưởng chính khách Giá Bán Nhà Ở khi kỳ kết Hợp Đồng Mua Bán theo chính sách của Chủ Đầu Tư tại thời điểm kỳ Văn Bản Thỏa Thuận này.[3]

i. Thực hiện các công việc và thủ tục cần thiết theo yêu cầu của Bên A và/hoặc quy định của pháp luật để ủy quyền hợp pháp cho Bên A nhận Tài Sản Uy Quyền và đứng Tài Sản Uy Quyền để thanh toán theo Hợp Đồng Mua Bán và/hoặc các nghĩa vụ tài chính khác theo Văn Bản Thỏa Thuận này như được quy định tại Điều 4 của Văn Bản Thỏa Thuận này.

j. Cam kết chỉ chuyển nhượng Văn Bản Thỏa Thuận cho bên thứ ba với điều kiện: (i) việc chuyển nhượng Văn Bản Thỏa Thuận đã kèm với việc chuyển nhượng Hợp Đồng Góp Vốn và Tài Sản Uy Quyền như nêu tại Điều 3 dưới đây cho cùng một bên thứ ba; (ii) bên thứ ba đó đồng ý toàn bộ quy định trong Văn Bản Thỏa Thuận này cũng như kế thừa toàn bộ các quyền và nghĩa vụ của Bên B theo Văn Bản Thỏa Thuận này; (iii) đảm bảo bên thứ ba đáp ứng đầy đủ các điều kiện để được kỳ kết Hợp Đồng Mua Bán theo quy định pháp luật; (iv) Bên B đã gửi thông báo bằng văn bản cho Bên A về việc chuyển nhượng Văn Bản Thỏa Thuận cho bên thứ ba và được Bên A xác nhận đồng ý chuyển nhượng khi xét thấy thỏa mãn các điều kiện

[3] Nhưng vẫn cũng bao thì bổ sung thêm nội dung "và được định kiến tại đây"

được nêu ở Điều j Khoản 2.2 Điều 2 này.
Để rõ ràng, nếu bên thứ ba là tổ chức, cá nhân nước ngoài thì việc chuyển nhượng sẽ không là đương nhiên sau khi thỏa mãn điều kiện ở trên mà Bên B còn phải có được sự đồng ý trước từ Chủ Đầu Tư để kiểm tra về sở hượng Nhà Ở của bên được phép bán cho tổ chức, cá nhân nước ngoài của Dự Án phù hợp với quy định của pháp luật.

k. Bảo đảm sự tồn tại, có hiệu lực của Hợp Đồng Góp Vốn cho đến khi Hợp Đồng Mua Bán được kỳ kết và Bên A được nhận Tài Sản Uy Quyền thay Bên B. Trường hợp Hợp Đồng Góp Vốn bị chấm dứt trước thời hạn, Bên B đồng ý rằng Bên A có quyền đơn phương chấm dứt Văn Bản Thỏa Thuận này. Theo đó, Bên B bị coi đã vi phạm quy định tại Văn Bản Thỏa Thuận này và đồng ý áp dụng chế tài quy định tại Điểm I Khoản 2.2 Điều 2 dưới đây, trừ trường hợp Hợp Đồng Góp Vốn bị chấm dứt do lỗi của Chủ Đầu Tư hoặc do sự kiện bất khả kháng. Bên B đồng ý không có bất kỳ thắc mắc, khiếu nại, khiếu kiện nào đối với quyết định của Bên A theo khoản này.

l. Trường hợp Bên B vi phạm bất kỳ cam kết nào quy định tại Khoản 2.2 Điều 2 Văn Bản Thỏa Thuận này nhưng không khắc phục trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày nhận được văn bản thông báo của Bên A, Bên B sẽ bị phạt 8% (tám phần trăm) giá trị Tài Sản Uy Quyền, bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh (nếu có) cho Bên A và bồi thường một khoản cố định tương đương giá trị Tài Sản Uy Quyền quy định tại Khoản 3.1 Điều 3 của Văn Bản Thỏa Thuận này. Đồng thời, Bên A có quyền xem xét quyết định việc tiếp tục hoặc chấm dứt Văn Bản Thỏa Thuận này với Bên B.

Điều 3: Điều pháp bảo đảm

3.1 Để đảm bảo việc thực hiện các cam kết tại Văn Bản Thỏa Thuận này, và chứng minh năng lực tài chính để mua Nhà Ở khi Điều Kiện Giao Dịch được thỏa mãn, Bên B đồng ý ủy quyền không hủy ngang cho Bên A và Bên A đồng ý nhận ủy quyền không có thu hao của Bên B, được thay mặt Bên B (i) nhận hoàn trả toàn bộ Khoản Vốn Góp và Khoản Lợi Nhuận khi Bên Nhận Góp Vốn thực hiện hoàn trả cho Bên B theo quy định tại Hợp Đồng Góp Vốn (sau đây gọi là "**Tài Sản Ủy Quyền**") và (ii) sử dụng Tài Sản Uy Quyền để nhân để thanh toán giá trị Hợp Đồng Mua Bán. Thời hạn ủy quyền từ ngày kỳ Văn Bản Thỏa Thuận này và các tài liệu khác liên quan đến Tài Sản Uy Quyền cho đến khi Tài Sản Uy Quyền được sử dụng để thanh toán hết cho Chủ Đầu Tư theo Hợp Đồng Mua Bán, hoặc Tài Sản Uy Quyền bị xử lý khi Bên B vi phạm cam kết, nghĩa vụ của mình quy định trong Văn Bản Thỏa Thuận này, hoặc Văn Bản Thỏa Thuận này chấm dứt do Bên A vi phạm cam kết, nghĩa vụ của mình quy định trong Văn Bản Thỏa Thuận này, tùy trường trường hợp nào xảy ra trước.

3.2 Phạm vi ủy quyền: Bên B theo đây hiểu và đồng ý không hủy ngang ủy quyền cho Bên A thay mặt và đại diện cho Bên B thực hiện đồng thời các công việc sau:

a. Không hiểu quan điều việc Hợp Đồng Mua Bán có được kỳ kết hay không, vào thời điểm Bên B được hưởng Tài Sản Uy Quyền, Bên A được quyền thay mặt và đại diện Bên B để nhận Tài Sản Uy Quyền này (không bao gồm các khoản phạt lãi chậm trả, phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại, nếu có, theo quy định của Hợp Đồng Góp Vốn).

b. Nếu Hợp Đồng Mua Bán được kỳ kết thành công, Bên A, sau khi nhận được Tài Sản Uy Quyền nêu tại Điểm a Khoản 3.2 Điều 3 ở trên, được quyền thay mặt và đại diện Bên B, sử dụng Tài Sản Uy Quyền để (i) thanh toán tiền đặt cọc và Giá Bán của Nhà Ở trong Hợp Đồng Mua Bán cần cứ vào tiến độ thanh toán quy định trong Hợp Đồng Mua Bán, trừ khi Bên B đã tự thanh toán cho Chủ Đầu Tư; và (ii) thanh toán Phí Dịch Vụ nêu tại Khoản 1.5 Điều 1 của Văn Bản Thỏa Thuận này (nếu có).

c. Nếu Văn Bản Thỏa Thuận này bị chấm dứt do vi phạm của Bên A theo quy định tại Điểm f Khoản 2.1 Điều 2 nêu trên, thì khi thời hạn ủy quyền kết thúc, trường hợp Bên A đã nhận được Tài Sản Uy Quyền nêu tại Điểm a Khoản 3.2 Điều 3 ở trên, Bên A sẽ trả lại Bên B Tài Sản Uy Quyền và các khoản tiền phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại (nếu có) mà Bên A có nghĩa vụ phải thanh toán cho Bên B theo Văn Bản Thỏa Thuận này.

d. Nếu Văn Bản Thỏa Thuận này bị chấm dứt do vi phạm của Bên B theo quy định tại Điểm I Khoản 2.2 Điều 2 nêu trên, Bên B đồng ý rằng Bên A được quyền nhận Tài Sản Uy Quyền từ Bên Nhận Góp Vốn. Sau khi nhận được Tài Sản Uy Quyền nêu tại Điểm a Khoản 3.2 Điều 3 này, Bên A có quyền xử lý Tài Sản Uy Quyền bằng cách cần trừ Tài Sản Uy Quyền với nghĩa vụ thanh toán tiền phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại (nếu có) của Bên B cho Bên A theo Văn Bản Thỏa Thuận, số tiền còn dư lại (nếu có) sẽ được Bên A trả lại cho Bên B. Để rõ ràng, trong trường hợp Tài Sản Uy Quyền không đủ để thanh toán nghĩa vụ của Bên B đối với Bên A như quy định tại Điểm d Khoản 3.2 Điều 3 này, khoản tiền còn thiếu sẽ trở thành khoản nợ của Bên B đối với Bên A và Bên B có nghĩa vụ phải thanh toán đầy đủ khoản nợ còn thiếu này cho Bên A.

3.3 Bên B xác nhận việc ủy quyền này được lập đúng thẩm quyền, tự nguyện, và Bên B hiểu rõ quyền và nghĩa vụ của mình liên quan đến việc ủy quyền này. Bên B có trách nhiệm thông báo cho các bên có liên quan về việc ủy quyền này phù hợp với quy định của pháp luật và theo sự hướng dẫn từ Bên A. Khi xảy ra các trường hợp nêu tại Khoản 3.2 Điều 3 trên đây, Bên A được toàn quyền thực hiện các công việc thực tự quyền này mà không cần thêm bất kỳ xác nhận hoặc chỉ thị nào từ Bên B. Bên B đồng ý không có bất kỳ khiếu nại, thắc mắc, tranh chấp nào đối với Bên A khi thực hiện các công việc theo tự quyền này trên.

3.4 Bên B cam kết không đơn phương chấm dứt, hủy ngang việc ủy quyền này. Trường hợp Bên B vi phạm cam kết tại Khoản 3.4 Điều 3 này, Bên B bị xem là đã vi phạm cam kết tại Văn Bản Thỏa Thuận. Theo đó, Bên A được quyền đơn phương chấm dứt Văn Bản Thỏa Thuận này, yêu cầu Bên Nhận Góp Vốn chấm dứt Hợp Đồng Góp Vốn, yêu cầu Bên B thanh toán các khoản tiền như nêu tại Điểm I Khoản 2.2 Điều 2 và thực hiện theo Điểm d Khoản 3.2 Điều 3 này.

3.5 Bên B xác nhận chỉ thực hiện việc chuyển nhượng Văn Bản Thỏa Thuận này khi Hợp Đồng Góp Vốn cũng được chuyển nhượng, và bên nhận chuyển nhượng của cả hai giao dịch này phải là cùng một chủ thể. Trường hợp Bên B vi phạm quy định này, Bên B bị xem là đã vi phạm cam kết tại Văn Bản Thỏa Thuận. Theo đó, Bên A được quyền yêu cầu Bên B thanh toán các khoản tiền như nêu tại Điểm I Khoản 2.2 Điều 2 và thực hiện theo Điểm d Khoản 3.2 Điều 3 này.

Điều 4: Hiệu lực và các điều khoản khác

4.1 Văn Bản Thỏa Thuận này có hiệu lực kể từ ngày ký cho đến khi Các Bên đã thực hiện xong các quyền, nghĩa vụ của mình, hoặc khi Văn Bản Thỏa Thuận chấm dứt theo các trường hợp nêu trong Văn Bản Thỏa Thuận này, trừ khi có thỏa thuận khác bằng văn bản giữa Các Bên.

4.2 Mỗi Bên đồng ý và chấp nhận rằng (i) các điều khoản và quy định của Văn Bản Thỏa Thuận này là phù hợp với các quy định hiện hành của pháp luật; (ii) Các Bên đã ký kết Văn Bản Thỏa Thuận này một cách tự nguyện; và (iii) các quyền và nghĩa vụ mỗi Bên đã được mô tả cụ thể tại Văn Bản Thỏa Thuận và có thể thực hiện được bởi Bên đó.

4.3 Mọi thông báo, giấy tờ, tài liệu của Bên B gửi tới Bên A hoặc Bên A gửi tới Bên B được gửi bằng thư điện tử, gửi thư trực tiếp, thư điện tử theo thông tin ở phần đầu Hợp Đồng này, và Bên A hoặc Bên B chỉ được coi là đã nhận được thông báo, giấy tờ, tài liệu này vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo hoặc thông báo đã gửi thành công thư điện tử, hoặc sau 02 (hai) ngày làm việc kể từ ngày đăng thư bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh.

4.4 Trường hợp Bên A không còn là bên phân phối độc quyền Nhà Ở của Chủ Đầu Tư do sự kiện bất khả kháng hoặc lỗi của Chủ Đầu Tư, Các Bên đồng ý chấm dứt hiệu lực của Văn Bản Thỏa Thuận này và không Bên nào yêu cầu Bên còn lại thanh toán bất kỳ nghĩa vụ nào theo Văn Bản Thỏa Thuận này, đồng thời, biện pháp bảo đảm nêu tại Điều 3 ở trên chấm dứt giao dịch.

4.5 Trong trường hợp một hoặc nhiều Điều, Khoản, mục trong Văn Bản Thỏa Thuận này bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, Tòa án hoặc Trọng tài tuyên vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý, ràng buộc, hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các Điều, Khoản, điều khác của Văn Bản Thỏa Thuận này vẫn có hiệu lực thi hành đối với Các Bên. Các cứ vào nội dung và mục đích của Văn Bản Thỏa Thuận này, Các Bên sẽ thống nhất sửa đổi (các) Điều, Khoản, Điều bị vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật và phù hợp ý chí của Các Bên trong phạm vi tối đa có thể tương đồng với các nội dung và mục đích của phần bị vô hiệu hoặc không có giá trị ràng buộc.

4.6 Tên Dự Án và Chủ Đầu Tư trong Văn Bản Thỏa Thuận này là tên được ghi nhận theo hồ sơ pháp lý tại thời điểm Văn Bản Thỏa Thuận được kỳ kết. Tên Dự Án và Chủ Đầu Tư có thể được điều chỉnh tại từng thời điểm theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

4.7 Văn Bản Thỏa Thuận này được điều chỉnh và giải thích theo pháp luật Việt Nam. Mọi tranh chấp phát sinh từ việc thực hiện Văn Bản Thỏa Thuận này ("**Tranh Chấp**") trước tiên sẽ được giải quyết thông qua thương lượng, hòa giải giữa Các Bên trên tinh thần hợp tác, thiện chí. Trong trường hợp giải quyết bằng đàm phán hoặc hòa giải không đạt được trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Tranh Chấp phát sinh, Tranh Chấp đó sẽ được Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam ("**VIAC**") giải quyết theo Quy tắc Tố tụng Trọng tài của VIAC và luật pháp của Việt Nam. Hội đồng trọng tài bao gồm 03 (ba) trọng tài viên, mỗi

PHỤ LỤC

6. VĂN BẢN THOẢ THUẬN

Việt và địa điểm trọng tài là VIAC tại Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Các Bên đồng ý mặc định bất kỳ phán quyết hoặc lệnh trọng tài nào được đưa ra theo vụ việc trọng tài đó và phán quyết hoặc lệnh đó sẽ là phán quyết cuối cùng và ràng buộc ngay lập tức đối với các bên trong Tranh Chấp.

4.8 Văn Bản Thỏa Thuận này là toàn bộ thỏa thuận liên quan đến quan hệ giao dịch giữa Các Bên, thay thế mọi thỏa thuận trước đây. Mọi sửa đổi/bổ sung đối với Văn Bản Thỏa Thuận chỉ có giá trị ràng buộc Các Bên khi được lập thành văn bản được đại diện có thẩm quyền của mỗi Bên ký kết.

4.9 Văn Bản Thỏa Thuận này được lập thành 03 (ba) bản gốc bằng tiếng Việt có giá trị pháp lý như nhau, Bên A giữ 02 (hai) bản gốc và Bên B giữ 01 (một) bản gốc để làm cơ sở thực hiện.

BÊN B **ĐẠI DIỆN BÊN A**

«Họ_tên_KH»

DRAFT

10

7. ĐIỀU KHOẢN VĂN BẢN THOẢ THUẬN

ĐIỀU KHOẢN CƠ BẢN VĂN BẢN THỎA THUẬN

STT	Điều khoản	Nội dung điều khoản
1.	Khoản 1.1. Nội dung Thỏa Thuận	Khách hàng mong muốn mua một sản phẩm nhà ở tại Dự án và đề nghị Bên A ghi nhận lựa chọn này. Bên A đồng ý ghi nhận và cam kết sẽ hỗ trợ khách hàng thực hiện thủ tục đăng ký mua nhà với Chủ đầu tư khi đủ điều kiện pháp lý ký Hợp đồng mua bán (HĐMB).
2.	Khoản 1.4. Thời Điểm Ký Hợp Đồng Mua Bán	- Thời Điểm Ký Hợp Đồng Mua Bán Dự kiến: Ngày 30/06/2025. - Thời Điểm Ký Hợp Đồng Mua Bán Điều Chỉnh: Có thể điều chỉnh theo chính sách của Bên A hoặc Chủ đầu tư hoặc do sự kiện bất khả kháng. Nếu quá thời điểm điều chỉnh mà nhà ở chưa đủ điều kiện bán, Khách Hàng có quyền chấm dứt hoặc tiếp tục thỏa thuận. Nếu không phản hồi trong thời hạn 10 ngày, Bên A có quyền tự quyết định tiếp tục/chấm dứt việc đặt mua.
3.	Khoản 2.1. Cam kết cơ bản của Bên A	- Thực hiện đầy đủ các công việc cần thiết để khách hàng có thể mua được Nhà Ở theo đúng quy định. - Khi đủ điều kiện pháp lý, Bên A được ủy quyền để: • Thay mặt Khách Hàng đăng ký, chọn mua Nhà Ở theo lựa chọn ban đầu. • Nhận tiền từ Khách Hàng để thực hiện đặt cọc và thanh toán cho Chủ đầu tư. - Nếu Bên A đã hoàn thành việc đăng ký đặt mua và khách hàng không có vi phạm gì, nhưng Chủ đầu tư từ chối bán, hoặc Bên A không còn quyền phân phối, thì thỏa thuận sẽ tự động chấm dứt và Bên A phải hoàn trả cho Khách Hàng khoản phạt tương đương 8% giá trị Tài Sản Ủy Quyền, kèm theo bồi thường thiệt hại (nếu có). Sau đó, Bên A có thể bán Nhà Ở cho người mua khác (trừ khi mất quyền phân phối). - Điều chỉnh Thời Điểm Ký Hợp Đồng Mua Bán nhưng không vượt quá 14 (mười bốn) tháng kể từ ngày của Văn Bản Thỏa Thuận.
4.	Khoản 2.2. Cam kết cơ bản của Khách Hàng	- Đồng ý để Bên A cung cấp thông tin và nhu cầu đặt mua, vay vốn của Khách Hàng cho ngân hàng liên kết với Chủ Đầu Tư để tư vấn và hỗ trợ thủ tục vay vốn. - Không được hủy hoặc thay đổi ý định đặt mua Nhà Ở, trừ trường hợp được phép đơn phương chấm dứt theo quy định cụ thể, bất kể thay đổi chính sách bán hàng hay quyết định của cơ quan Nhà nước. - Khi Nhà Ở đủ Điều Kiện Giao Dịch, Khách Hàng ủy quyền cho Bên A: (1) đăng ký, chọn mua Nhà Ở với Chủ Đầu Tư và thực hiện các thủ tục liên quan; (2) nhận tiền từ Khách Hàng để đặt cọc và thanh toán theo Hợp Đồng Mua Bán.

		- Chỉ được chuyển nhượng Thỏa Thuận cho bên thứ ba nếu: (i) kèm chuyển nhượng Hợp Đồng Góp Vốn và Tài Sản Ủy Quyền; (ii) bên thứ ba đồng ý toàn bộ điều khoản; (iii) bên thứ ba đủ điều kiện ký Hợp Đồng Mua Bán; (iv) có thông báo và sự đồng ý của Bên A. Nếu bên thứ ba là tổ chức/cá nhân nước ngoài, cần sự đồng ý của Chủ Đầu Tư. - Nếu Khách Hàng vi phạm bất kỳ cam kết nào và không khắc phục trong 10 ngày sau thông báo, Khách Hàng phải chịu phạt 8% giá trị Tài Sản Ủy Quyền, bồi thường thiệt hại thực tế và một khoản cố định bằng giá trị Tài Sản Ủy Quyền. Bên A có quyền quyết định tiếp tục hoặc chấm dứt Thỏa Thuận.
5.	Điều 3. Biện pháp bảo đảm	- Khách Hàng ủy quyền không hủy ngang cho Bên A để thực hiện đồng thời các công việc sau: (i) Nhận hoàn trả: Bên A được thay mặt Khách Hàng nhận toàn bộ Khoản Vốn Góp và Khoản Lợi Nhuận (Tài Sản Ủy Quyền) từ Bên Nhận Góp Vốn theo Hợp Đồng Góp Vốn; và (ii) Sử dụng tài sản: Bên A dùng Tài Sản Ủy Quyền để thanh toán giá trị Hợp Đồng Mua Bán. - Thời hạn ủy quyền: Từ ngày ký Văn Bản Thỏa Thuận đến khi: • Tài Sản Ủy Quyền được thanh toán hết cho Chủ Đầu Tư theo Hợp Đồng Mua Bán, hoặc • Tài Sản Ủy Quyền bị xử lý do Khách Hàng vi phạm cam kết/nghĩa vụ, hoặc • Văn Bản Thỏa Thuận chấm dứt do Bên A vi phạm cam kết/nghĩa vụ, tùy trường hợp nào xảy ra trước. Ủy quyền này không có thù lao. - Nếu thỏa thuận bị chấm dứt do lỗi của Bên A, Bên A phải hoàn trả lại Tài Sản Ủy Quyền và các khoản phạt, bồi thường cho Khách Hàng (nếu có). - Nếu thỏa thuận bị chấm dứt do lỗi của Khách Hàng, Bên A có quyền: nhận và xử lý Tài Sản Ủy Quyền để cấn trừ các nghĩa vụ của Khách Hàng (phạt, bồi thường…), trả lại phần còn dư (nếu có). Trường hợp Tài Sản Ủy Quyền không đủ để thanh toán các nghĩa vụ, phần còn thiếu sẽ trở thành khoản nợ Khách Hàng phải thanh toán cho Bên A.

DRAFT

Bản tin này được chuẩn bị với mục đích là cung cấp thông tin trong nội bộ FIDT và cho các đối tác, mối quan hệ của FIDT. Thông tin trong bản tin này được FIDT thu thập từ các nguồn khác nhau mà chúng tôi cho là đáng tin cậy. Tuy nhiên, FIDT không chịu trách nhiệm pháp lý về bất kỳ tổn thất nào trực tiếp hoặc gián tiếp phát sinh từ việc sử dụng nội dung bản tin này. Bản tin này thuộc tài sản của FIDT. Mọi sự sao chép, chuyển giao hoặc tự ý sửa chữa trong bất kỳ trường hợp nào mà không có sự đồng ý của FIDT đều là trái pháp luật.

CTCP TƯ VẤN ĐẦU TƯ VÀ QUẢN LÝ TÀI SẢN FIDT

Trụ sở HCM
17-19 Tôn Thất Tùng, tầng 10, Hà Phan Building, Phạm Ngũ Lão, Quận 1, Tp. HCM

www.fidt.vn

FIDT Hà Nội
Tầng 26, Mipec Tower, 229 Tây Sơn, Đống Đa, Hà Nội

1900 988 908

FIDT Nha Trang
56 Bùi Thiện Ngộ (B4), KĐT VCN Phước Hải, P. Phước Hải, TP. Nha Trang

cskh@fidt.vn