

**PHỤ LỤC HỢP ĐỒNG SỐ .....**  
*(THEO HỢP ĐỒNG GÓP VỐN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở*  
*SỐ ...../HĐGV-PKNB NGÀY .....*)

- Căn cứ Hợp đồng góp vốn đầu tư xây dựng nhà ở số ...../HĐGV-PKNB ngày ..... ký giữa Công ty Cổ phần XD & KD nhà Tân An Huy và Ông/bà ..... (chủ cũ: .....);
- Căn cứ Hồ sơ kỹ thuật thửa đất lập của Công ty TNHH XD & Đo đạc Địa cầu lập năm 2009;
- Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng giá trị quyền và nghĩa vụ về tài sản phát sinh từ Hợp đồng số ..... ngày .....
- Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng giá trị quyền và nghĩa vụ về tài sản phát sinh từ Hợp đồng số ..... ngày .....
- Căn cứ Phụ lục Hợp đồng góp vốn đầu tư xây dựng nhà ở số ...../PL.HĐGV-PKNB ngày .....
- Căn cứ vào nhu cầu và thoả thuận của hai bên.

Hôm nay, ngày ... tháng ... năm 2021, tại trụ sở Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kinh Doanh nhà Tân An Huy, chúng tôi gồm có:

**Bên A: CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH NHÀ TÂN AN HUY**

Mã số DN : 0302827438, đăng ký thay đổi lần 7 ngày 02/02/2018.

Trụ sở : 21/3 đường Nguyễn Bình, xã Phú Xuân, huyện Nhà Bè, TP.HCM.

Đại diện : ông **Nguyễn Hồng Anh Tuấn**, chức vụ: Tổng giám đốc.

**Bên B: Ông/Bà** : .....

CMND/CCCD số:.....

Địa chỉ : .....

Điện thoại : .....

**HAI BÊN XÁC NHẬN:**

1. Dự án Khu dân cư xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè (“**Dự án**”) do Bên A làm chủ đầu tư. Theo đó, các hạng mục đã thực hiện và chưa thực hiện của Dự án trong Khu nhà ở thấp tầng, cụ thể:

(i) *Các hạng mục đã thực hiện:*

- Cơ sở Hạ tầng kỹ thuật gồm: Giao thông, vỉa hè, cấp thoát nước, điện sinh hoạt, chiếu sáng, cây xanh, công viên, xây dựng bờ kè ... đạt tỷ lệ: 30% trên tổng cơ sở hạ tầng kỹ thuật toàn Dự án;

- Đã hoàn tất việc bồi thường giải phóng mặt bằng, tổng diện tích là: 177.171 m<sup>2</sup>, đạt tỷ lệ: 85,8% trên tổng diện tích Dự án;

(ii) Các hạng mục chưa thực hiện (sau đây gọi tắt là “**Hạng mục CTH**”), cụ thể:

- Phần cơ sở hạ tầng kỹ thuật của Dự án phải thực hiện còn lại chiếm 70% tổng cơ sở hạ tầng kỹ thuật toàn Dự án;
- Bồi thường giải phóng mặt bằng còn lại: 14,2% trên tổng Diện tích Dự án;
- Chưa thanh toán hết tiền sử dụng đất của Nhà nước theo quy định;
- Chưa thanh toán thuế Thu nhập doanh nghiệp, các khoản lãi phát sinh do chậm nộp thuế và thuế GTGT theo quy định;
- Hiện tại, Bên A đã ký hợp đồng đo đạc với Trung Tâm Đo Đạc Bản Đồ, đo đạc lại toàn bộ diện tích đất trong khu nhà ở thấp tầng nhằm xác định diện tích đất công để hoán đổi cho nhà nước theo quy định.

2. Bên B là bên góp vốn để xây nhà ở thuộc Dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo mẫu nhà được phê duyệt bởi cơ quan chức năng có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng theo quy định.
3. Bên A chấp nhận và Bên B đồng ý góp phần giá trị tăng thêm, để Bên A cân đối và bỏ thêm vốn đầu tư hoàn tất Hạng mục CTH nhằm sớm hoàn thiện Dự án để khách hàng thực hiện thi công nhà ở và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất theo đúng quy định.
4. Hai Bên thống nhất, tổng số tiền Bên B thanh toán phần Giá trị tăng thêm theo đơn giá: 10.000.000 (mười triệu) đồng/m<sup>2</sup>, tương ứng với phần diện tích ..... m<sup>2</sup>, thành tiền: 10 triệu x ..... m<sup>2</sup> = ..... (.....) đồng.

**VÌ CÁC LỄ TRÊN, Hai Bên thống nhất giao kết Phụ lục Hợp đồng với các nội dung cụ thể sau:**

**Điều 1. Nội dung thoả thuận:**

- 1.1 Bên B đồng ý thanh toán phần giá trị tăng thêm theo đơn giá: 10.000.000 (Mười triệu) đồng/m<sup>2</sup>, tương ứng với phần diện tích ..... m<sup>2</sup>, thành tiền: 10 triệu x ..... m<sup>2</sup> = ..... (.....) đồng để Bên A tiếp tục triển khai và hoàn thành các Hạng mục CTH của Dự án (sau đây gọi tắt là “**Giá trị tăng thêm**”).
- 1.2 Giá trị tăng thêm tại khoản 1.1 Điều này là khoản tiền phát sinh ngoài phần giá trị phần đất đã thanh toán theo Hợp đồng góp vốn đầu tư xây dựng nhà ở số ..... /HĐGV-PKNB ngày ..... Ký giữa Bên A và Bên B (“**HĐGV**”) và được tính vào tổng giá trị phần đất quy định tại HĐGV.
- 1.3 Giá trị tăng thêm chưa bao gồm thuế VAT và giá trị mà Bên B đầu tư xây dựng nhà ở trên phần diện tích đất nền bàn giao khi Chủ đầu tư có Quyết định khởi công xây dựng nhà ở.
- 1.4 Bên A cam kết thực hiện hoàn chỉnh Hạng mục CTH trong thời hạn 24 (hai mươi bốn) tháng kể từ ngày các cơ quan chức năng có thẩm quyền phê duyệt cho Dự án tiếp tục thực hiện.

Bên A được phép gia hạn thêm thời hạn 12 (mười hai) tháng nếu việc thực hiện Hạng mục CTH này của Bên A phụ thuộc vào quy trình, quy định của nhà nước (nếu có).

- 1.5 Bên A sẽ tự thu xếp nguồn vốn để thực hiện một số Hạng mục CTH, sau khi Bên A có văn bản của cơ quan chức năng có thẩm quyền xác nhận dự án đủ điều kiện xây dựng nhà. Khi đó, Bên A ra Quyết định khởi công gửi đến Bên B, Bên B phải tuân thủ theo quy định tại khoản 2.1 Điều 2 Phụ Lục Hợp đồng này.
- 1.6 Nhằm đảm bảo quyền lợi hợp pháp của Bên B và các cá nhân, tổ chức đầu tư tại dự án “Khu dân cư xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè” cũng như tuân thủ quy định pháp luật hiện hành liên quan đến giao dịch nhà ở. Bên A (Chủ đầu tư) sẽ ký Quyết định cho phép Bên B khởi công xây dựng nhà ở (Quyết định này thay thế cho các Biên bản liên quan đến việc bàn giao đất nền ký giữa Chủ đầu tư và Bên B).
- 1.7 Dự án Khu dân cư xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè do Bên A làm chủ đầu tư với mục đích là “**Đầu tư xây dựng Nhà ở**”, không phải “**bán đất nền**”. Theo quy định, kể từ ngày Bên A ký quyết định khởi công xây dựng của Bên A (Chủ đầu tư), Bên B có trách nhiệm xây dựng nhà ở theo mẫu nhà được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Thời hạn xây dựng nhà ở được thực hiện trong vòng **24 (hai bốn) tháng** kể từ ngày Bên B nhận được Quyết định khởi công xây dựng nhà ở từ Bên A. Thời hạn xây dựng của Bên B có thể được gia hạn thêm nhưng không vượt quá 12 (mười hai) tháng kể từ khi hết thời hạn xây dựng nhà ở nêu trên.
- 1.8 Hết thời hạn quy định nêu trên, nếu Bên B không hoàn tất xây dựng/ hoặc không tổ chức xây dựng nhà ở đúng thời hạn tại Điều 1.7 nêu trên, xem như Bên B từ chối thực hiện thoả thuận tại Phụ lục Hợp đồng này và HĐGV. Phụ lục Hợp đồng này và HĐGV sẽ đương nhiên chấm dứt. Trong trường hợp này, Bên A đồng ý nhận lại nền đất và hoàn trả toàn bộ chi phí mà Bên B đã góp vốn tương đương với giá trị tiền đất mà Bên B đã ký theo HĐGV ban đầu cộng với lãi suất cơ bản của Ngân hàng nhà nước quy định tại thời điểm hoàn trả.

## **Điều 2: Phương thức thanh toán:**

- 2.1 Bên B thanh toán cho Bên A phần Giá trị tăng thêm: ..... (.....) đồng theo phương thức sau:
  - (i) Đợt 1: Thanh toán 50% (*năm mươi phần trăm*) trên tổng Giá trị tăng thêm là: .....  
... (.....) đồng trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày Chủ đầu tư có Quyết định khởi công xây dựng nhà ở của Bên B;
  - (ii) Đợt 2: Thanh toán 25% (*hai mươi lăm phần trăm*) trên tổng Giá trị tăng thêm là: ..... (.....) đồng trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày công trình nhà ở của Bên B nghiệm thu phần móng nhà;
  - (ii) Đợt 3: Thanh toán 25% (*hai mươi lăm phần trăm*) trên tổng Giá trị tăng thêm còn lại là: ..... (.....) trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày Công trình nhà ở của Bên B nghiệm thu phần thô.

2.2 **Phương thức thanh toán:** Bằng chuyển khoản vào tài khoản do Bên A chỉ định.

### **Điều 3: Xây dựng nhà ở**

3.1 Khách hàng lựa chọn thi công xây dựng Nhà do Bên A thực hiện theo Hợp đồng thi công ký giữa Bên A (Chủ đầu tư) và Bên B (Khách hàng), giá Hợp đồng thi công xây dựng được ký giữa Bên A và Bên B theo giá cạnh tranh. Trong trường hợp này, Bên B được giữ lại 10% trên tổng giá trị Hợp đồng thi công ký giữa Bên B và Bên A. Khoản tiền này được Bên B thanh toán cho Bên A ngay khi Bên B nhận được thông báo từ Bên A về việc nhận Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho Bên B.

3.2 Trường hợp khách hàng lựa chọn nhà thầu thi công xây dựng Nhà ở với bên thứ ba, thì đơn vị xây dựng đó phải đủ các điều kiện xây dựng theo quy định pháp luật và điều kiện của Bên A, cụ thể:

- (i) Nhà thầu do Bên B lựa chọn phải thực hiện ký quỹ cho Bên A tương ứng 15% (mười lăm phần trăm) trên tổng giá trị Hợp đồng thi công ký giữa Bên B và bên thứ ba (giá thi công xây dựng theo đơn giá Bên A đã ký với Khách hàng). Việc ký quỹ nêu trên nhằm đảm bảo Nhà thầu của Bên B thi công theo đúng thiết kế mẫu nhà được cơ quan chức năng có thẩm quyền phê duyệt và xử lý các vi phạm của Nhà thầu trong quá trình thi công nhà ở cho Bên B. Thời hạn hoàn trả tiền ký quỹ cho Nhà thầu Bên B do Bên A và Nhà thầu Bên B thỏa thuận nhưng không vượt quá thời hạn 12 tháng kể từ ngày công trình nhà ở của Bên B được hoàn công theo đúng quy định pháp luật.
- (ii) Đồng thời, Nhà thầu do Bên B lựa chọn phải thanh toán đủ cho Bên A 5% (năm phần trăm) chi phí Quản lý dự án và 5% (năm phần trăm) chi phí Giám sát công trình xây dựng ngay sau khi Nhà thầu Bên B ký hợp đồng thi công.

3.3 Ngay sau khi Công trình xây dựng hoàn tất và được nghiệm thu, ***Bên A và Bên B sẽ ký Hợp đồng mua bán nhà ở***, Bên A sẽ thực hiện thủ tục nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất cho Bên B theo quy định pháp luật.

3.4 Thời hạn Bên B nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất sẽ được nêu rõ trong Hợp đồng mua bán nhà ở.

3.4 **Đối với trường hợp trên đất nền đã có nhà**, Bên A (chủ đầu tư) thực hiện thu một lần Giá trị tăng thêm theo đơn giá tại khoản 1.1 Điều 1 Phụ lục Hợp đồng này trên tổng diện tích đất nền được bàn giao theo HĐGV, Biên bản bàn giao và các văn bản khác (nếu có). Trường hợp xây dựng sai phép, không phép đã có quyết định cưỡng chế của các cơ quan chức năng nhưng chưa thực hiện. Bên A sẽ hỗ trợ Bên B xin được nộp phạt để được tồn tại và/hoặc khắc phục các sai phạm để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định. Chi phí thực hiện việc khắc phục sai phạm do Bên A chịu.

**Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của Bên A:**

- 4.1 Được nhận Giá trị tăng thêm từ Bên B theo quy định tại Điều 2 Phụ lục Hợp đồng này;
- 4.2 Yêu cầu Bên B thanh toán Giá trị tăng thêm theo quy định tại Điều 2 Phụ lục Hợp đồng này;
- 4.3 Yêu cầu Bên B thanh toán tiền thuế VAT và lệ phí trước bạ theo quy định của Nhà nước;
- 4.4 Đảm bảo Giá trị tăng thêm được Bên A sử dụng đúng mục đích quy định tại Phụ lục Hợp đồng;
- 4.5 Hoàn tất Hạng mục CTH theo đúng thời hạn quy định tại Khoản 1.4 Điều 1 Phụ lục Hợp đồng này;
- 4.6 Liên hệ các cơ quan chức năng để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Bên B theo quy định;
- 4.7 Hỗ trợ bằng chi phí của Bên A xử lý các sai phạm về xây dựng liên quan đến nhà ở đã xây dựng và/hoặc xin được tồn tại các nhà ở đã xây dựng sai phép, không phép;

**Điều 5: Quyền và nghĩa vụ của Bên B:**

- 5.1 Được xây dựng nhà ở sau khi Bên A có văn bản của cơ quan chức năng có thẩm quyền xác nhận Dự án đủ điều kiện xây dựng nhà ở, đồng thời Bên A gửi thông báo cho Bên B biết để Bên B thực hiện Ký hợp đồng thi công xây dựng nhà ở nêu trên với Bên A hoặc Bên thứ ba;
- 5.2 Thanh toán Giá trị tăng thêm theo quy định tại Điều 2 Phụ lục Hợp đồng này;
- 5.3 Thanh toán tiền thuế VAT, lệ phí trước bạ theo quy định của Nhà nước;
- 5.4 Được ký Hợp đồng mua bán nhà ở chính thức với Chủ đầu tư sau khi Công trình xây dựng nhà ở được nghiệm thu phân thô;
- 5.5 Được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;
- 5.6 Được Bên A hỗ trợ xử lý các sai phạm về xây dựng liên quan đến nhà ở đã xây dựng trước khi kết thúc dự án (nếu có);

**Điều 6: Bồi thường và Phạt vi phạm:**

- 6.1 Trong trường hợp Bên B không thanh toán đối với bất kỳ khoản thanh toán nào theo Phụ lục Hợp đồng, xem như Bên B từ bỏ thực hiện Phụ lục Hợp đồng này và HĐGV. Phụ lục Hợp đồng này và HĐGV sẽ đương nhiên chấm dứt, Bên A sẽ thông báo bằng văn bản gửi đến Bên B. Trong trường hợp này, Bên A sẽ nhận lại nền đất và hoàn trả toàn bộ chi phí mà Bên B đã góp vốn đúng với giá trị tiền đất mà Bên B đã ký theo HĐGV ban đầu cộng với lãi suất cơ bản của Ngân hàng Nhà nước quy định tại thời điểm hoàn trả. Khi chấm dứt HĐGV và Phụ Lục Hợp đồng này, Bên A sẽ thu hồi nền đất (Nếu đã có biên bản bàn giao nền). Trường hợp Bên B không đồng ý nhận lại theo mức lãi suất mà Bên A đã thanh toán cho Bên B thì Bên B có quyền khởi kiện Bên A tại Tòa Án có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Trong khi chờ đợi sự phán quyết của Tòa Án, Bên A được quyền quản lý, sử dụng phần đất của Bên B mà không cần có sự đồng ý của Bên B.

- 6.2 Bên A sẽ thực hiện hoàn tất Hạng mục CTH nêu trên theo Điều 1.4 của Phụ lục hợp đồng này. Hết thời hạn thực hiện Hạng mục CTH, nếu Bên A vẫn chưa thực hiện xong các Hạng mục CTH nêu trên, Bên B đồng ý gia hạn cho Bên A một khoảng thời gian 6 (sáu) tháng, để Bên A hoàn tất các Hạng mục CTH. Quá thời hạn nêu trên, nếu Bên A vẫn chưa hoàn thành một số công việc trong Hạng mục CTH thì Bên A sẽ bị phạt một khoản tiền tương ứng với tỷ lệ phần diện tích mà Bên B nhận góp vốn theo HĐGV so với phần Diện tích Dự án (thuộc khu thấp tầng) đối với giá trị phần công việc trong Hạng mục CTH chưa thực hiện xong với điều kiện phải đạt tỷ lệ 100% Khách hàng (tương ứng với 313 nền trong khu nhà ở thấp tầng) ký Phụ lục Hợp đồng này và đã hoàn tất thanh toán đủ phần giá trị tăng thêm cho Bên A.
- 6.3 Bất cứ trường hợp nào xảy ra mà không do lỗi của Bên B, Bên A vẫn tiếp tục thực hiện các hạng mục CTH và hoàn tất đủ các hạng mục đó trước khi kết thúc dự án.

### **Điều 7. Điều khoản chung**

- 7.1 Hai bên cam kết thực hiện đúng Phụ lục Hợp đồng này;
- 7.2 Phụ lục này là một phần không thể tách rời của Hợp đồng góp vốn đầu tư xây dựng nhà ở số .../HĐGV-PKNB ngày .../.../... giữa Công ty Cổ phần XD & KD nhà Tân An Huy và ...; Những nội dung khác quy định tại HĐGV, Biên bản, phụ lục ... vẫn giữ nguyên hiệu lực và thi hành đối với mỗi Bên; Mọi sửa đổi, bổ sung Phụ lục Hợp đồng này phải được lập thành văn bản có xác nhận của hai Bên;
- 7.3 Phụ lục này có hiệu lực kể từ ngày ký, được lập thành 04 (bốn) bản, Bên A giữ 02 (hai) bản, Bên B giữ 02 (hai) bản, có giá trị ngang nhau.

**BÊN B**

**BÊN A**

\_\_\_\_\_  
Ông/Bà .....

\_\_\_\_\_  
**Ông Nguyễn Hồng Anh Tuấn**  
**Tổng Giám đốc.**