

Số: 26/2025/CV-TAH
V/v: Giải quyết hợp đồng góp vốn
đối với lô đất số F14 và F15

Tp. HCM, ngày 30 tháng 6 năm 2025

THƯ THÔNG BÁO

Kính gửi: **BÀ VĂN KIỀU NGUYỆT HỒNG**

Sinh năm: 1959

Địa chỉ: 75/31 Sư Vạn Hạnh ND, Phường 12, Quận 10, TP. Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: 75 Đường C Mỹ Thái 1, Phú Mỹ Hưng, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty Cổ phần xây dựng và kinh doanh nhà Tân An Huy (sau đây gọi là “**Tân An Huy**”) – Bên nhận vốn theo Hợp đồng góp vốn đầu tư hạ tầng kỹ thuật nhận đất nền nhà số 002/HĐGV-PKNN ngày 05/01/2004 và Các Phụ lục Hợp đồng kèm theo.

Căn cứ theo tài liệu hồ sơ thể hiện: Ngày 05/01/2004 giữa Tân An Huy và bà Văn Kiều Nguyệt Hồng đã ký Hợp đồng góp vốn đầu tư hạ tầng kỹ thuật nhận đất nền nhà số 002/HĐGV-PKNN (Sau đây gọi là “**Hợp đồng 002**”). Theo thỏa thuận của hợp đồng, bà Hồng sẽ tiến hành tham gia góp vốn đầu tư hạ tầng kỹ thuật nhận đất nền nhà, thuộc dự án: “*Khu dân cư xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, TP.HCM*”. Bà Hồng sẽ góp vốn với số tiền **2.320.000.000 đồng (Hai tỷ ba trăm hai mươi triệu đồng)** cho 800m² diện tích đất nền tương đương với 2.900.000 đồng/m².

Sau khi thực hiện xong hạ tầng, kỹ thuật của dự án, Tân An Huy sẽ giao cho bà Hồng 01 lô đất nền để xây dựng nhà ở theo đúng quy hoạch đã được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Ngày 20/04/2006, giữa Tân An Huy và bà Hồng tiếp tục ký Phụ lục hợp đồng góp vốn đầu tư số 02/HĐGV-PKNN ngày 05/01/2004, theo đó bà Hồng đã bốc thăm và nhận được vị trí lô đất có thông tin sau:

- Lô đất có mã số : **F14**

Diện tích : **426.11m²**

- Lô đất có mã số : **F15**

Diện tích : **198m²**

- **Tổng giá trị tiền của F14 và F15: 1.809.919.000 đồng** (Đã nộp đủ tiền cho Công ty)

Ngày 20/12/2016, giữa Tân An Huy và Bà đã ký biên bản bàn giao số 2/BBGN-TAH về việc giao nền đất ở dự án khu nhà ở Tân An Huy, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè.

Dự án Khu dân cư Tân An Huy quy mô 206.530m² do Tân An Huy làm chủ đầu tư theo Quyết định số 6520/QĐ - UBND ngày 26/12/2005 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên sau 20 năm triển khai đến nay vẫn là bãi đất trống, hạ tầng kỹ thuật thi công chỉ đạt 30% khối lượng, chưa hoàn tất công tác giải phóng mặt bằng của dự án, nợ thuế Nhà nước kéo dài, nợ nhà thầu thi công, một số nhà xây dựng trái phép, không đúng quy hoạch được duyệt .v.v.



Ngày 19/02/2017 ông Lê Anh Tuấn - Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc và là cổ đông sáng lập nắm giữ 99% cổ phần công ty chết, dẫn tới việc Tân An Huy lâm vào tình trạng bế tắc không nguồn tài chính thực hiện tiếp dự án, khả năng phải tạm dừng thực hiện dự án là khá lớn. Điều này sẽ ảnh hưởng rất lớn đến quyền và lợi ích của khách hàng cũng như của Tân An Huy.

Tân An Huy mong muốn sẽ cùng các khách hàng - những người đã đồng hành cùng Công ty trong suốt thời gian qua góp vốn để xây dựng nên Dự án này chung tay thực hiện những công việc còn dang dở để hoàn thành dự án cũng như bảo vệ quyền lợi của chính mình.

Do đó, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Tân An Huy cũng như đảm bảo được quyền và lợi ích hợp pháp của các khách hàng đã ký kết hợp đồng góp vốn với Tân An Huy.

Vì vậy, bằng văn bản này Tân An Huy thông báo khách hàng đến giải quyết hợp đồng hợp tác góp vốn đầu tư như sau:

1. Để tránh thiệt hại cho những khách hàng khác đồng hành cùng công ty. Công ty sẽ đơn phương chấm dứt hợp đồng Hợp đồng góp vốn số: 002/HĐGV-PKNNB ngày 05/01/2004 và Các Phụ lục Hợp đồng kèm theo với các căn cứ như sau:

- **Thứ nhất:** Căn cứ Điều VI mục 3 Hợp đồng góp vốn số: 002/HĐGV-PKNNB ngày 05/01/2004” *Trong quá trình thực hiện hợp đồng, nếu phát sinh những vấn đề khác mà trong hợp đồng chưa có quy định, thì hai bên A, B sẽ cùng nhau bàn bạc, giải quyết thông qua Biên bản hoặc bằng một Phụ lục hợp đồng”.*

- **Thứ hai:** Căn cứ tại Điều 3 Biên bản giao nền đất ngày 20/12/2016 “Xây dựng nhà ở trên lô đất (giai đoạn 2)” như sau:

- **3.1 Công tác ép cọc:** “Để đảm bảo an toàn cho hệ thống hạ tầng kỹ thuật (điện, nước, cây xanh, viễn thông, vỉa hè...) cũng như xác định ranh giới giữa các lô đất với nhau nhằm bảo vệ quyền lợi cho tất cả các khách hàng, sau khi bản vẽ thiết kế thi công được phê duyệt (cho từng lô, khu) bên A tiến hành ép cọc đồng loạt cho từng lô trong từng khu.....”.

- **3.2 Công tác xây dựng nhà (phần thô):**

“Xây dựng theo đúng mẫu nhà Bên A phê duyệt và theo điều lệ và quy chế xây dựng nhà cho toàn dự án này.

Bên A lập dự toán kinh phí xây dựng nhà phần thô và thương thảo ký phục lục hợp đồng xây dựng nhà phần thô với Bên B.

Chịu trách nhiệm xây dựng phần thô nhà để đảm bảo việc quản lý xây dựng và đồng nhất về kiến trúc quy hoạch. Đồng thời cũng góp phần hoàn thành đúng mục tiêu dự án đã được nhà nước giao theo Điều 1.....”

- **Thứ ba:** Căn cứ tại Điều 4 tại Biên bản giao nền đất ngày 20/12/2016 “Quản lý lô đất và Quản lý xây dựng nhà ở” như sau:

- **4.2 Quản lý xây dựng:**

“...Khách hàng không được tự ý xây dựng nhà trên phần đất đã giao theo điều 2 khi chưa có thông báo khởi công xây dựng của bên A.

Chúng tôi sẽ kiên quyết xử lý các trường hợp như thế này theo điều lệ đã phê duyệt”.

Công ty nhiều lần mời bà Hồng đến để thương lượng ký kết các Phụ lục hợp đồng và có đưa ra nhiều phương án để bà lựa chọn nhưng bà Hồng không đồng ý. Sự việc không đồng ý của bà đã dẫn đến công việc trì trệ kéo dài nhiều năm. Bà cùng nhiều người lập nhóm khiếu nại, khiếu kiện trong nhiều năm qua làm ảnh hưởng đến nhiều khách hàng có nhu cầu xây dựng nhà ở gây thiệt hại cho nhiều khách hàng và cho công ty. Theo Thông báo kết luận Thanh tra số 161/TB/TTTP-P3 ngày 24/12/2020 đây là vụ việc dân sự, do đó giữa hai bên giải quyết theo quy định của pháp luật Dân sự.

2. Từ các dẫn chứng trên, Công ty đơn phương chấm dứt hợp đồng góp vốn nêu trên và Công ty Tân An Huy sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bà đã góp vốn và một khoản tiền bồi thường. Giá trị bồi thường sẽ do hai bên thỏa thuận. Nếu việc thỏa thuận trên không đạt kết quả Công ty Tân An Huy sẽ đưa vụ việc ra Tòa án nhân dân có thẩm quyền để giải quyết hoặc khách hàng có thể khởi kiện Công ty để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Công ty cam kết sẽ thực hiện nghiêm túc bản án của Tòa, đúng quy định của pháp luật.

3. Trong thời hạn từ ngày 01/7/2025 đến ngày 10/7/2025, trân trọng mời Bà sắp xếp thời gian đến công ty để hai bên tiến hành làm việc.

Nếu quá thời gian trên, Bà vẫn không có liên hệ với Công ty để thỏa thuận giá trị bồi thường, Công ty Tân An Huy sẽ tiến hành thủ tục đơn phương chấm dứt hợp đồng. Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Bà, Bà có quyền khởi kiện vụ việc ra Tòa án nhân dân có thẩm quyền để yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật. Vì những vấn đề trên, Chúng tôi rất mong nhận được sự hợp tác và thiện chí làm việc từ Bà để tránh mất thời gian và gây tổn thất cho tất cả các bên.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT.

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Hồng Anh Tuấn



Số: 002 / HĐGV-PKNB

HỢP ĐỒNG GÓP VỐN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG KỸ THUẬT NHẬN ĐẤT NỀN NHÀ

Dự án : Khu Dân Cư Xã Phước Kiển, Huyện Nhà Bè
Địa điểm : Xã Phước Kiển, Huyện Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh.

- Căn cứ Pháp lệnh hợp đồng kinh tế ngày 25/09/1989 của Hội Đồng Nhà Nước và & Nghị định số 17/HĐBT ngày 16/01/1990 của Hội Đồng Bộ Trưởng, về việc thi hành chế độ hợp đồng kinh tế .
- Căn cứ vào công văn số 3575/VP-ĐT ngày 03 tháng 12 năm 2003 của UBND Thành Phố - V/v chấp thuận giao cho Công ty Cổ Phần XD & KD Nhà Tân An Huy làm chủ đầu tư dự án : “*Khu Dân Cư Xã Phước Kiển, Huyện Nhà Bè*”.
- Căn cứ vào công văn số : 420/QHKT-QH ngày 11 tháng 02 năm 2003 của Sở quy hoạch-Kiến trúc TP.HCM, v/v: thỏa thuận quy hoạch chi tiết sử dụng đất tỉ lệ 1/2000 khu dân cư xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè.
- Căn cứ vào nhu cầu và năng lực của hai bên.
Trên tinh thần tự nguyện, cùng hợp tác, chia sẻ và chịu trách nhiệm.

Hôm nay, ngày . 05 . tháng . 01 . năm 2004, chúng tôi gồm có:

BÊN A (Bên nhận vốn): C.TY CP XÂY DỰNG & KINH DOANH NHÀ TÂN AN HUY

- Đại diện là : (Ông) LÊ ANH TUẤN Chức vụ : Tổng Giám đốc
- Địa chỉ : 5A Trương Quốc Dung - P. 8 - Q. PN - TP. HCM
- Điện thoại : 8 478 143 fax : 8 443 512
- Mã số thuế : 03 02827438 tại Cục Thuế TP.HCM
- Tài khoản : 4311.0100.0275 tại Sở GD Ngân hàng Phát triển nhà DBSCL.

BÊN B (Bên góp vốn):

- Đại diện là : (Bà) VĂN KIỀU NGUYỆT HỒNG
- CMND số : 0 2 2 4 7 5 8 6 8 cấp ngày 04/07/1992 do C/A TP.HCM cấp
- Địa chỉ thường trú : 75/31 Sư Vạn Hạnh ND, F.12, Q.10
- Điện thoại: 08-8843799

Sau khi bàn bạc, thảo luận hai bên thống nhất ký hợp đồng góp vốn - V/v: Tham gia góp vốn đầu tư hạ tầng kỹ thuật nhận đất nền nhà, thuộc dự án: “Khu dân cư xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, TP.HCM” với các điều khoản như sau :

ĐIỀU I: NỘI DUNG HỢP ĐỒNG

Trên cơ sở Công ty Cổ phần Xây dựng & Kinh doanh nhà Tân An Huy được UBND TP.HCM giao làm chủ đầu tư dự án: “*Khu Dân Cư Xã Phước Kiển, Huyện Nhà Bè*”, đồng thời Sở Quy hoạch – Kiến trúc TP.HCM đã thỏa thuận quy hoạch chi tiết sử dụng đất tỉ lệ 1/2000 tại công văn số : 420/QHKT-QH ngày 11/02/2003.

Bên B đồng ý tham gia góp vốn đầu tư, để bên A thực hiện toàn bộ công việc đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật của dự án.

Sau khi thực hiện xong hạ tầng, kỹ thuật của dự án. Công ty Cổ phần Tân An Huy sẽ giao cho bên B 1 lô đất nền, để xây dựng nhà ở theo đúng quy hoạch đã được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

ĐIỀU II: GIÁ TRỊ HỢP ĐỒNG

- Bên B tham gia góp vốn bằng tiền mặt và nhận lại bằng diện tích đất nền.
- Vốn góp bằng tiền mặt cho diện tích đất nền là: 800 m².
- Đơn giá góp vốn cho 01m² đất nền là : 2.900.000 đ/m². Giá này cũng là giá chính thức mà Công ty Cổ phần Tân An Huy chuyển nhượng 800 m² đất nền cho bên B.
- Trị giá vốn góp toàn bộ là : 800 m² x 2.900.000đ/m² = 2.320.000.000.000đồng
Bằng chữ : (Hai tỷ ba trăm hai mươi triệu đồng chẵn).

✧ Đơn giá này bao gồm đầy đủ các khoản phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật (đường nội bộ, cấp thoát nước, điện, nước sinh hoạt đến từng lô...) thuế chuyển quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất, thuế GTGT, thuế TNDN của bên A.

✧ Bên B chịu khoản lệ phí trước bạ về nhà và đất và các khoản thuế khác do việc kinh doanh và xây dựng nhà ở trên lô đất nền 800 m².

ĐIỀU III: PHƯƠNG THỨC GÓP VỐN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG KỸ THUẬT

✧ **Đợt 1:** Ngay sau khi hợp đồng góp vốn được ký kết, bên B sẽ chuyển cho bên A 40% giá trị hợp đồng : 2.320.000.000 đồng x 40% = 928.000.000 đồng.
(Bằng chữ : Chín trăm hai mươi tám triệu đồng chẵn)

Trong giai đoạn này Công ty Tân An Huy sẽ tiến hành đền bù giải toả, giải phóng mặt bằng ... Thời gian hoàn thành : dự kiến từ tháng 01/2004 → 06/2004.

✧ **Đợt 2 :** Bên B góp 25% giá trị hợp đồng, ngay sau khi bên A tiến hành san lấp mặt bằng.

Tương ứng số tiền : 2.320.000.000 đồng x 25% = 580.000.000 đồng.
(Bằng chữ : Năm trăm tám mươi triệu đồng chẵn)

Thời gian hoàn thành dự kiến từ tháng 07/2004 → 03/2005.

◆Đợt 3 : Bên B góp 25% giá trị hợp đồng, ngay sau khi bên A bắt đầu thi công cơ sở hạ tầng kỹ thuật.

Tương ứng số tiền : $2.320.000.000 \text{ đồng} \times 25\% = 580.000.000 \text{ đồng}$.

(Bằng chữ : Năm trăm tám mươi triệu đồng chẵn)

Thời gian hoàn thành : dự kiến từ tháng 04/2005 → 03/2006.

Kết thúc giai đoạn này bên A sẽ bàn giao 800 m² đất nền cho bên B để xây dựng nhà ở theo quy hoạch chi tiết đã được cơ quan cấp thẩm quyền phê duyệt.

◆Đợt 4 : Bên B góp 10% giá trị hợp đồng còn lại ngay sau khi bên A lập biên bản bàn giao 800 m² đất nền cho bên B để xây dựng nhà ở.

Tương ứng số tiền : $2.320.000.000 \text{ đồng} \times 10\% = 232.000.000 \text{ đồng}$.

(Bằng chữ : Hai trăm ba mươi hai triệu đồng chẵn)

Trong trường hợp vì lý do nào đó, bên B không tham gia góp vốn nữa, thì bên B sẽ không được nhận lại số tiền đã góp dưới bất kỳ hình thức nào và hợp đồng góp vốn sẽ được hai bên làm thủ tục thanh lý.

Tuy nhiên, trường hợp bất khả kháng do thay đổi quy hoạch, thay đổi chính sách của Nhà nước làm cho dự án không thực hiện được thì bên A chỉ hoàn trả lại & không bị phạt số tiền mà bên B đã nộp như quy định trên.

ĐIỀU IV: QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG NHÀ Ở TRÊN ĐẤT NỀN

- Ngay sau khi lập biên bản bàn giao đất nền, hai bên sẽ tiến hành thỏa thuận cho việc xây dựng nhà ở trên đất nền theo quy hoạch chi tiết đã được cơ quan thẩm quyền phê duyệt.

+ Nếu bên B giao cho bên A xây dựng nhà ở, hai bên sẽ tiến hành ký phụ lục hợp đồng để thực hiện.

+ Nếu bên B tự xây hoặc ký hợp đồng xây dựng nhà ở với một đơn vị khác, thì cũng phải thực hiện đúng theo quy hoạch chi tiết đã được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Trong khoảng thời gian là 1 năm, kể từ ngày bên A lập biên bản bàn giao 800 m² đất nền cho bên B để xây dựng nhà ở, mà bên B vẫn không thực hiện việc xây dựng, thì mọi vấn đề phát sinh cho việc xây dựng nhà trên phần đất này bên B chịu.

ĐIỀU V: TRÁCH NHIỆM CỦA HAI BÊN

1. Trách nhiệm bên A:

a/ Đảm bảo hoàn tất đầy đủ các thủ tục pháp lý có liên quan đến việc đầu tư của bên B trên khu đất, phù hợp với qui định hiện hành của Nhà nước.

- b/ Xin phép xây dựng, sau khi bên B hoàn tất các trách nhiệm của mình như đã được qui định trong hợp đồng này.
- c/ Chịu trách nhiệm làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở cho bên B, trong khoảng thời gian từ 6 → 12 tháng, kể từ ngày bên B thực hiện hoàn tất việc xây dựng nhà ở trên phần diện tích đất của mình.
- d/ Trong trường hợp đất bên A giao diện tích thực tế không đúng như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (tăng hoặc giảm), thì bên B sẽ nộp thêm hoặc nhận lại số tiền tương ứng với diện tích tăng hoặc giảm theo đơn giá ghi trong hợp đồng này.
- e/ Trường hợp với lý do chính đáng, bên B có nhu cầu chuyển nhượng hợp đồng cho các đối tác khác do bên B chỉ định, thì hai bên A,B cùng bàn bạc thống nhất, bên A sẽ thanh lý hợp đồng góp vốn với bên B và ký hợp đồng tương ứng cho người thay thế do bên B giới thiệu, với đơn giá theo đúng với đơn giá ghi trong hợp đồng này, và chi phí bên B phải đóng cho bên A là:1% theo giá trị hợp đồng.

2. Trách nhiệm bên B:

- a/ Cam kết không lấy lãi trên số vốn đã góp.
- b/ Bên B góp vốn không đúng theo tiến độ nêu ở điều III: sau 10 ngày bên A thông báo cho bên B góp vốn mà bên B vẫn không thực hiện, thì bên A có quyền chuyển nhượng các lô đất bên B đã ký hợp đồng góp vốn với bên A cho người khác. Sau khi bên A nhận được tiền chuyển nhượng do khách hàng mới(thay thế cho bên B) nộp, bên A sẽ chuyển trả cho bên B số tiền mà bên B đã góp vốn với bên A sau khi trừ đi khoản chi phí thủ tục bằng 1% giá trị hợp đồng.
- c/ Chịu trách nhiệm chi phí các khoản tiền theo quy định Nhà nước : lệ phí trước bạ nhà và đất . . .

ĐIỀU VI: ĐIỀU KHOẢN CHUNG

- Các nội dung thoả thuận trên đây, là căn cứ pháp lý cơ bản để hai bên tiến hành thực hiện việc góp vốn đầu tư. Hợp đồng góp vốn này sẽ được thay thế bằng một hợp đồng chính thức – Hợp đồng mua bán nhà ở khi bên A thực hiện hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật của dự án.
- Khi bản đồ phân lô tỷ lệ 1/500 được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, các thoả thuận khác như vị trí nền nhà - sẽ được bàn bạc và ký biên bản thống nhất, nếu trong trường hợp có nhiều người chọn cùng vị trí, bên A sẽ tổ chức bốc thăm để các bên tham gia cùng chọn, và cùng với việc xây dựng nhà ở trên đất nền, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở. . . sẽ được cụ thể hóa tại hợp đồng chính thức.

- Trong quá trình thực hiện hợp đồng, nếu phát sinh những vấn đề khác mà trong hợp đồng chưa có quy định, thì hai bên A, B sẽ cùng nhau bàn bạc, giải quyết thông qua biên bản hoặc bằng một phụ lục hợp đồng.
- Hai bên cam kết thực hiện nghiêm túc các điều khoản đã thỏa thuận trong hợp đồng góp vốn này. Trong quá trình thực hiện, nếu bên nào vi phạm thì bên đó chịu trách nhiệm trước pháp luật do việc vi phạm hợp đồng.
- Mọi tranh chấp giữa hai bên phát sinh từ việc thực hiện hợp đồng này, trước hết sẽ được giải quyết thông qua thương lượng và hoà giải giữa hai bên, trên tinh thần tôn trọng lợi ích hợp pháp và chính đáng của mỗi bên.
- Trong trường hợp thương lượng và hoà giải không thành, hai bên thỏa thuận đưa tranh chấp ra toà án kinh tế TP.HCM để chờ phân xử. Hai bên có trách nhiệm chấp hành bản án có hiệu lực thi hành của toà án.
- Hợp đồng này lập tại văn phòng Công Ty Cổ Phần Xây Dựng & Kinh Doanh Nhà Tân An Huy, số 5A Trương Quốc Dung, phường 8, Quận Phú Nhuận, TP. HCM, có hiệu lực kể từ ngày ký, và được lập thành 03 bản có giá trị ngang nhau, bên A giữ 02 bản, bên B giữ 01 bản để thực hiện.

ĐẠI DIỆN BÊN B

Vanlong

ĐẠI DIỆN BÊN A



Lê Anh Tuấn



PHỤ LỤC

HỢP ĐỒNG GÓP VỐN ĐẦU TƯ SỐ 02/HĐGV-PKNC NGÀY 05/01/2004.

- Căn cứ Quyết định số 6520/QĐ-UB ngày 26/12/2005 của UBND TP.HCM, về việc giao đất cho Công ty Cổ Phần Tân An Huy tại xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè để đầu tư xây dựng khu nhà ở.

- Căn cứ hợp đồng góp vốn đầu tư số : 02/HĐGV-PKNC ngày 05/01/2004.

- Căn cứ vào bản đồ quy hoạch chi tiết phân lô tỷ lệ 1/500 dự án “Khu dân Cư xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè”, được UBND huyện Nhà Bè thoả thuận ngày 05/04/2006; và

- Kết quả bốc thăm chọn vị trí.

Hôm nay, ngày 20 tháng 04 năm 2006, tại văn phòng Công ty Cổ Phần Tân An Huy, chúng tôi gồm :

BÊN A (Bên nhận góp vốn): CÔNG TY CỔ PHẦN XD & KDN TÂN AN HUY

- Đại diện là : (Ông) LÊ ANH TUẤN Chức vụ : Tổng Giám đốc
- Địa chỉ : 11 Hoàng Diệu, Phường 10, Quận Phú Nhuận, TP.HCM
- Điện thoại : 8 478 143 fax : 8 448 177
- Tài khoản : 4211.11.00.000275 tại NHPTN ĐBSCL(CN Sài Gòn)

BÊN B (Bên góp vốn):

- Đại diện là : (Bà) VĂN KIỀU NGUYỆT HỒNG
- Địa chỉ thường trú : 75/31 Sư Vạn Hạnh ND, Phường 12, Quận 10, TP.HCM.
- CMND số : 022475868 cấp ngày 04/07/1992 tại CA TP.HCM.
- Điện thoại : 8364972

Hai bên đồng ý ký Phụ Lục Hợp đồng với nội dung như sau :

1/ Sửa đổi, bổ sung một số nội dung có liên quan đến hợp đồng góp vốn đầu tư số 02/HĐGV-PKNC ngày 05/01/2004.

Bên B đồng ý nhận vị trí 3 lô đất theo đợt bốc thăm ngày 20/04/2006 do bên A tổ chức với chi tiết như sau:

- Lô đất có mã số : F.14
- Lộ giới : 20 m (trong đó vỉa hè 9.5m)
- Loại nền : Biệt Thự Đơn Lập
- Diện tích : 426.11 m²

- Lô đất có mã số : F.15
- Lộ giới : 10 m (trong đó vỉa hè 4m)
- Loại nền : Biệt Thự Đơn Lập
- Diện tích : 198 m²

- Lô đất có mã số : C.64
- Lộ giới : 10 m (trong đó vỉa hè 4m)
- Loại nền : Biệt Thự Liên Lập
- Diện tích : 150 m²
- Tổng diện tích 3 lô đất : **774.11 m²**
- Tổng Giá trị hợp đồng (3 lô đất): **2.244.919.000, đồng**

2/ Sửa đổi điều III của hợp đồng (Góp vốn đầu tư)

- Bên B đã góp vốn cho bên A với số tiền : 928.000.000, đồng

- Số tiền còn lại bên B phải góp cho bên A là: 1.316.919.000, đồng; được chia thành 3 đợt góp vốn tiếp theo như sau :

- + Góp vốn đợt 2 (ngay khi dự án tiến hành san lấp) : 550.000.000, đồng
- + Góp vốn đợt 3 (ngay khi dự án tiến hành XD CSHT) : 550.000.000, đồng
- + Góp vốn đợt 4 (ngay khi bên A cắm mốc phân nền) : 216.919.000, đồng

3/ Thống nhất quy định lại tiến độ thực hiện dự án như sau :

- San lấp mặt bằng : Từ 04/2006 đến 09/2006
- Xây dựng cơ sở hạ tầng : Dự kiến tháng 12/2006 đến 06/2008.

4/ Việc xây dựng nhà ở hai bên thống nhất sẽ thực hiện theo các quy định hiện hành của Nhà nước và một số quy định chung cho dự án này.

5/ Các nội dung trên đây thay thế các điều khoản tương ứng đã được thỏa thuận trong hợp đồng góp vốn đầu tư số 02/HĐGV-PKNN ngày 05/01/2004.

Hai bên đồng ý thực hiện nội dung điều khoản của Phụ Lục Hợp đồng này. Phụ Lục Hợp đồng này là một bộ phận không thể tách rời với hợp đồng.

Phụ lục này có hiệu lực kể từ ngày ký, được lập thành 3 (ba) bản gốc có giá trị pháp lý như nhau; Bên A giữ 2 (hai) bản gốc, bên B giữ 1 (một) bản gốc.

ĐẠI DIỆN BÊN B

ĐẠI DIỆN BÊN A *Hh*

Honglar
Văn Kiều Nguyệt Hồng



Lê Anh Tuấn

Số: 2/BBGN-TAH

Tp.HCM, ngày 20 tháng 12 năm 2016

BIÊN BẢN BÀN GIAO NỀN ĐẤT Ở
DỰ ÁN: KHU NHÀ Ở TÂN AN HUY, XÃ PHƯỚC KIỂN, HUYỆN NHÀ BÈ

Căn cứ hợp đồng góp vốn số: 2/HĐGV-PKPB ngày 05/01/2004.

Hôm nay tại dự án khu nhà ở Tân An Huy, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè. Chúng tôi gồm có:

BÊN GIAO (A): CÔNG TY CỔ PHẦN XD & KDN TÂN AN HUY

- Địa chỉ : 120 Đào Duy Anh, Phường 9, Quận Phú Nhuận, TP.HCM
- Điện thoại : 37817568 Fax: 37817569
- Đại diện
+ Ông : *Lê Anh Tuấn* Chức vụ: Tổng Giám Đốc
+ Ông : Chức vụ: Ban QLDA
+ Ông : Chức vụ: KTXD

BÊN NHẬN (B):

- Ông (bà) : **Văn Kiều Nguyệt Hồng** Sinh ngày: 09/06/1959
- CMND số : 022475868 cấp ngày: 14/01/2008 do: CA TP.HCM cấp
- Địa chỉ : 421/29 Sư Vạn Hạnh, Phường 12, Quận 10, TP.HCM

Bên A đã tiến hành cắm mốc, đo đạc xác định diện tích, vị trí, bàn giao ranh mốc lô đất và thống nhất công tác xây dựng nhà ở tại hiện trường khu nhà ở Tân An Huy, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, TP.HCM bao gồm các nội dung sau đây:

Điều 1: MỤC TIÊU CỦA DỰ ÁN ĐẦU TƯ

Công ty Cổ phần Xây dựng & Kinh doanh nhà Tân An Huy được UBND TP.HCM giao đất để đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà ở tại xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè theo quyết định giao đất số 6520/QĐ-UBND ngày 26 tháng 12 năm 2005. Vì vậy việc bàn giao lô đất cho bên B theo điều 2 dưới đây chỉ là giai đoạn một của quá trình đầu tư dự án (tính cho phần đất xây dựng nhà ở thấp tầng)

Điều 2: LÔ ĐẤT BÀN GIAO (Giai đoạn 1)

Công ty cổ phần Tân An Huy giao, Ông (bà) **Văn Kiều Nguyệt Hồng** nhận nền đất ở có đặc điểm như sau:

- Nguồn gốc lô đất: Quyết định giao đất số 6520/QĐ-UBND ngày 26 tháng 12 năm 2005 của UBND TP.HCM và các văn bản pháp lý khác đã được phê duyệt.
- Loại đất: đất ở tại đô thị.
- Nền đất mã số: **F14**
- Vị trí thửa đất được giới hạn bởi:
 - + Đông giáp : Công viên
 - + Tây giáp : F13, F15
 - + Nam giáp : Đường N10
 - + Bắc giáp : Đường N8
- Diện tích lô đất: **426,11 m²** (Bằng chữ: Bốn trăm hai mươi sáu phẩy mười một mét vuông./.)

Điều 3: XÂY DỰNG NHÀ Ở TRÊN LÔ ĐẤT (Giai đoạn 2)

Việc xây dựng nhà ở trên lô đất bàn giao thực hiện theo trình tự và phải đảm bảo các yêu cầu sau:

3.1 Công tác Ép cọc

- Để đảm bảo an toàn cho hệ thống hạ tầng kỹ thuật (điện, nước, thông tin viễn thông, cây xanh, vỉa hè...) cũng như xác định ranh, tìm giữa các lô đất với nhau nhằm bảo vệ quyền lợi cho tất cả khách hàng. Sau khi bản vẽ thiết kế thi công được phê duyệt, (cho từng lô-khu) bên A tiến hành đóng ép cọc đồng loạt cho từng lô trong từng khu.

- Bên A gửi thông báo tiền ép cọc nhà và hai bên thống nhất ký phụ lục hợp đồng ép cọc này.

- Bên B có nghĩa vụ phải nộp tiền ép cọc trước khi bên A thi công ép cọc. Bên B được quyền giám sát phần ép cọc này.

3.2 Công tác xây dựng nhà (Phần thô)

- Xây dựng theo đúng mẫu nhà bên A phê duyệt và theo điều lệ và quy chế xây dựng nhà cho toàn dự án này.

- Bên A lập dự toán kinh phí xây dựng nhà phần thô và thương thảo ký phụ lục hợp đồng xây dựng nhà phần thô với bên B.

- Bên A chịu trách nhiệm xây dựng phần thô căn nhà để đảm bảo việc quản lý xây dựng và đồng nhất về kiến trúc quy hoạch. *Đồng thời cũng góp phần hoàn thành đúng mục tiêu dự án đã được Nhà nước giao theo điều 1.*

Thống nhất quản lý phần thô căn nhà gồm:

- + Khoảng lùi trước, sau, bên hông.
- + Cao độ các tầng, tổng chiều cao.
- + Cổng tường rào, cửa mặt tiền; màu sắc.

- Chủ nhà được quyền thiết kế trang trí nội thất và lắp đặt các vật liệu trang trí, hệ thống điện nước bên trong căn nhà.

- Bên B có nghĩa vụ phải nộp tiền xây dựng phần thô căn nhà của mình cho bên A. Bên B được quyền giám sát phần xây dựng nhà phần thô.

- Công ty Tân An Huy sẽ phối hợp với Ngân hàng, tổ chức tín dụng để làm cầu nối cho khách hàng vay tiền xây dựng nhà phần thô (nếu khách hàng có nhu cầu)

Điều 4: QUẢN LÝ LÔ ĐẤT VÀ QUẢN LÝ XÂY DỰNG NHÀ Ở

Công ty CP Tân An Huy có thành lập Ban quản lý Dự án tại dự án. Khi cần đề nghị quý khách hàng liên hệ trực tiếp để được hướng dẫn giải quyết.

4.1 Quản lý lô đất: Sau khi khách hàng nhận bàn giao lô đất, khách hàng phải tự giữ lấy các cột mốc, ranh giới. Nếu thấy sự thay đổi phải báo BQL dự án phối hợp giải quyết.

4.2 Quản lý xây dựng:

- Việc xây dựng phải tuân thủ tuyệt đối theo đúng mẫu nhà bên A phê duyệt và theo điều lệ và quy chế xây dựng nhà cho toàn dự án này.

- Trước khi ký hợp đồng xây dựng phần thô khách hàng sẽ được công ty tư vấn giới thiệu cận kề toàn bộ công tác xây dựng và giám sát xây dựng, hoàn công công trình.

- Khách hàng không được tự ý xây dựng nhà trên phần đất đã giao theo điều 2 khi chưa có thông báo khởi công xây dựng của bên A. Chúng tôi sẽ kiên quyết xử lý các trường hợp như thế này theo điều lệ đã phê duyệt.

Điều 5: ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

5.1 Biên bản này bộ phận không thể tách rời hợp đồng, phụ lục hợp đồng mà bên A đã ký với bên B. Các nội dung ở phần ép cọc, nhà xây thô sẽ được cụ thể ở phụ lục hợp đồng.

5.2 Biên bản được lập thành 03 bản gốc có giá trị kể từ ngày ký, người đứng tên nhận đất giữ 01 bản, công ty cổ phần Tân An Huy giữ 02 bản có giá trị như nhau.



ĐẠI DIỆN BÊN NHẬN

Hongkar
Van Kieu Nguyệt Hằng

HỒ SƠ KỸ THUẬT THỬA ĐẤT

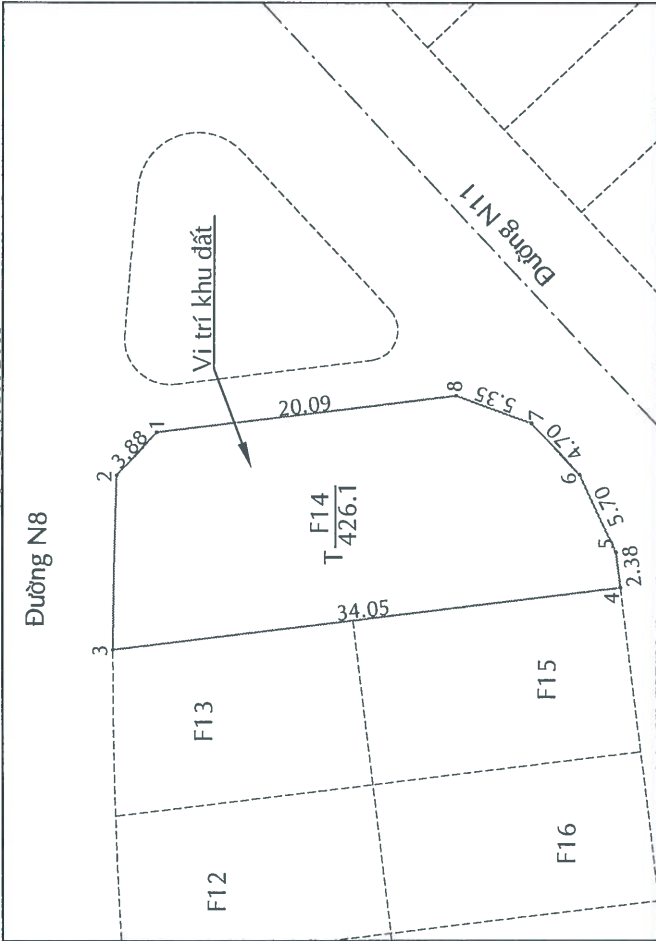
Tỷ lệ: 1/500

Số hiệu thửa đất: một phần thửa 1,4,27 (Lô F14)

Địa chỉ: Khu Nhà ở Tân An Huy - xã Phước Kiến

Quận (huyện, thành phố): Nhà bè - TP.Hồ Chí Minh

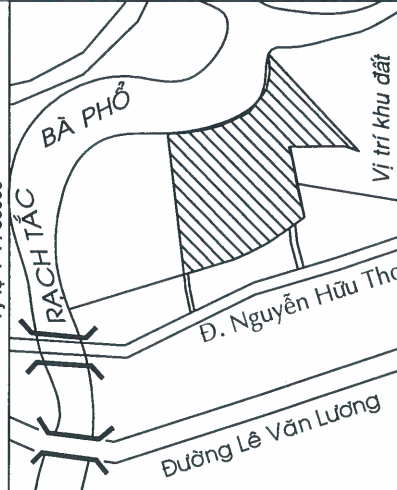
SƠ ĐỒ THỬA ĐẤT



BẢNG LIỆT KÊ TỌA ĐỘ GÓC RANH
(HỆ TỌA ĐỘ NHÀ NƯỚC VN2000)

Số hiệu điểm	Tọa độ		Cạnh
	X(m)	Y(m)	
1	1185506.84	604608.04	3.88
2	1185509.47	604605.19	34.05
3	1185509.72	604593.59	2.38
4	1185475.92	604597.72	5.70
5	1185476.21	604600.09	4.70
6	1185478.63	604605.25	5.35
7	1185481.86	604608.67	20.09
8	1185486.89	604610.49	604608.04
1	1185506.84	604608.04	

SƠ ĐỒ CHỈ DẪN
Tỷ lệ: 1/50000



Đại diện Chủ sử dụng:

Honglar
Văn Kiên Nguyệt Hồng

Đơn vị đo vẽ:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐO ĐẠC VÀ XÂY DỰNG VIỆT QUỐC

Ngày 15 tháng 12 năm 2016
Đo vẽ

[Signature]



Trần Văn Nhật

CÔNG TY CP XÂY DỰNG & KINH DOANH
NHÀ TÂN AN HUY

Ngày 15 tháng 12 năm 2016
Giám đốc



[Signature]
Đo Anh Tuấn

Số: 2/BBGN-TAH

Tp.HCM, ngày 20 tháng 12 năm 2016

**BIÊN BẢN BÀN GIAO NỀN ĐẤT Ở
DỰ ÁN: KHU NHÀ Ở TÂN AN HUY, XÃ PHƯỚC KIỂN, HUYỆN NHÀ BÈ**

Căn cứ hợp đồng góp vốn số: 2/HĐGV-PKNB ngày 05/01/2004.

Hôm nay tại dự án khu nhà ở Tân An Huy, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè. Chúng tôi gồm có:

BÊN GIAO (A): CÔNG TY CỔ PHẦN XD & KDN TÂN AN HUY

- Địa chỉ : 120 Đào Duy Anh, Phường 9, Quận Phú Nhuận, TP.HCM
- Điện thoại : 37817568 Fax: 37817569
- Đại diện
+ Ông : *Lê Anh Tuấn* Chức vụ: Tổng Giám Đốc
+ Ông : Chức vụ: Ban QLDA
+ Ông : Chức vụ: KTXD

BÊN NHẬN (B):

- Ông (bà) : **Văn Kiều Nguyệt Hồng** Sinh ngày: 09/06/1959
- CMND số : 022475868 cấp ngày: 14/01/2008 do: CA TP.HCM cấp
- Địa chỉ : 421/29 Sư Vạn Hạnh, Phường 12, Quận 10, TP.HCM

Bên A đã tiến hành cắm mốc, đo đạc xác định diện tích, vị trí, bàn giao ranh mốc lô đất và thống nhất công tác xây dựng nhà ở tại hiện trường khu nhà ở Tân An Huy, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, TP.HCM bao gồm các nội dung sau đây:

Điều 1: MỤC TIÊU CỦA DỰ ÁN ĐẦU TƯ

Công ty Cổ phần Xây dựng & Kinh doanh nhà Tân An Huy được UBND TP.HCM giao đất để đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà ở tại xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè theo quyết định giao đất số 6520/QĐ-UBND ngày 26 tháng 12 năm 2005. Vì vậy việc bàn giao lô đất cho bên B theo điều 2 dưới đây chỉ là giai đoạn một của quá trình đầu tư dự án (tính cho phần đất xây dựng nhà ở thấp tầng)

Điều 2: LÔ ĐẤT BÀN GIAO (Giai đoạn 1)

Công ty cổ phần Tân An Huy giao, Ông (bà) **Văn Kiều Nguyệt Hồng** nhận nền đất ở có đặc điểm như sau:

- Nguồn gốc lô đất: Quyết định giao đất số 6520/QĐ-UBND ngày 26 tháng 12 năm 2005 của UBND TP.HCM và các văn bản pháp lý khác đã được phê duyệt.
- Loại đất: đất ở tại đô thị.
- Nền đất mã số: F15
- Vị trí thửa đất được giới hạn bởi:
 - + Đông giáp : F14
 - + Tây giáp : F16
 - + Nam giáp : Đường N10
 - + Bắc giáp : F13
- Diện tích lô đất: 198,00 m² (Bằng chữ: Một trăm chín mươi tám mét vuông./.)

Điều 3: XÂY DỰNG NHÀ Ở TRÊN LÔ ĐẤT (Giai đoạn 2)

Việc xây dựng nhà ở trên lô đất bàn giao thực hiện theo trình tự và phải đảm bảo các yêu cầu sau:

3.1 Công tác Ép cọc

- Để đảm bảo an toàn cho hệ thống hạ tầng kỹ thuật (điện, nước, thông tin viễn thông, cây xanh, vỉa hè...) cũng như xác định ranh, tìm giữa các lô đất với nhau nhằm bảo vệ quyền lợi cho tất cả khách hàng. Sau khi bản vẽ thiết kế thi công được phê duyệt, (cho từng lô-khu) bên A tiến hành đóng ép cọc đồng loạt cho từng lô trong từng khu.

- Bên A gửi thông báo tiền ép cọc nhà và hai bên thống nhất ký phụ lục hợp đồng ép cọc này.

- Bên B có nghĩa vụ phải nộp tiền ép cọc trước khi bên A thi công ép cọc. Bên B được quyền giám sát phần ép cọc này.

3.2 Công tác xây dựng nhà (Phần thô)

- Xây dựng theo đúng mẫu nhà bên A phê duyệt và theo điều lệ và quy chế xây dựng nhà cho toàn dự án này.

- Bên A lập dự toán kinh phí xây dựng nhà phần thô và thương thảo ký phụ lục hợp đồng xây dựng nhà phần thô với bên B.

- Bên A chịu trách nhiệm xây dựng phần thô căn nhà để đảm bảo việc quản lý xây dựng và đồng nhất về kiến trúc quy hoạch. **Đồng thời cũng góp phần hoàn thành đúng mục tiêu dự án đã được Nhà nước giao theo điều 1.**

Thống nhất quản lý phần thô căn nhà gồm:

- + Khoảng lùi trước, sau, bên hông.
- + Cao độ các tầng, tổng chiều cao.
- + Cổng tường rào, cửa mặt tiền; màu sắc.

- Chủ nhà được quyền thiết kế trang trí nội thất và lắp đặt các vật liệu trang trí, hệ thống điện nước bên trong căn nhà.

- Bên B có nghĩa vụ phải nộp tiền xây dựng phần thô căn nhà của mình cho bên A. Bên B được quyền giám sát phần xây dựng nhà phần thô.

- Công ty Tân An Huy sẽ phối hợp với Ngân hàng, tổ chức tín dụng để làm cầu nối cho khách hàng vay tiền xây dựng nhà phần thô (nếu khách hàng có nhu cầu)

Điều 4: QUẢN LÝ LÔ ĐẤT VÀ QUẢN LÝ XÂY DỰNG NHÀ Ở

Công ty CP Tân An Huy có thành lập Ban quản lý Dự án tại dự án. Khi cần đề nghị quý khách hàng liên hệ trực tiếp để được hướng dẫn giải quyết.

4.1 Quản lý lô đất: Sau khi khách hàng nhận bàn giao lô đất, khách hàng phải tự giữ lấy các cột mốc, ranh giới. Nếu thấy sự thay đổi phải báo BQL dự án phối hợp giải quyết.

4.2 Quản lý xây dựng:

- Việc xây dựng phải tuân thủ tuyệt đối theo đúng mẫu nhà bên A phê duyệt và theo điều lệ và quy chế xây dựng nhà cho toàn dự án này.

- Trước khi ký hợp đồng xây dựng phần thô khách hàng sẽ được công ty tư vấn giới thiệu cận kề toàn bộ công tác xây dựng và giám sát xây dựng, hoàn công công trình.

- Khách hàng không được tự ý xây dựng nhà trên phần đất đã giao theo điều 2 khi chưa có thông báo khởi công xây dựng của bên A. Chúng tôi sẽ kiên quyết xử lý các trường hợp như thế này theo điều lệ đã phê duyệt.

Điều 5: ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

5.1 Biên bản này bộ phận không thể tách rời hợp đồng, phụ lục hợp đồng mà bên A đã ký với bên B. Các nội dung ở phần ép cọc, nhà xây thô sẽ được cụ thể ở phụ lục hợp đồng.

5.2 Biên bản được lập thành 03 bản gốc có giá trị kể từ ngày ký, người đứng tên nhận đất giữ 01 bản, công ty cổ phần Tân An Huy giữ 02 bản có giá trị như nhau.

ĐẠI DIỆN BÊN GIAO



ĐẠI DIỆN BÊN NHẬN

Honglar
Vân Kiều Nguyệt Hồng

HỒ SƠ KỸ THUẬT THỬA ĐẤT

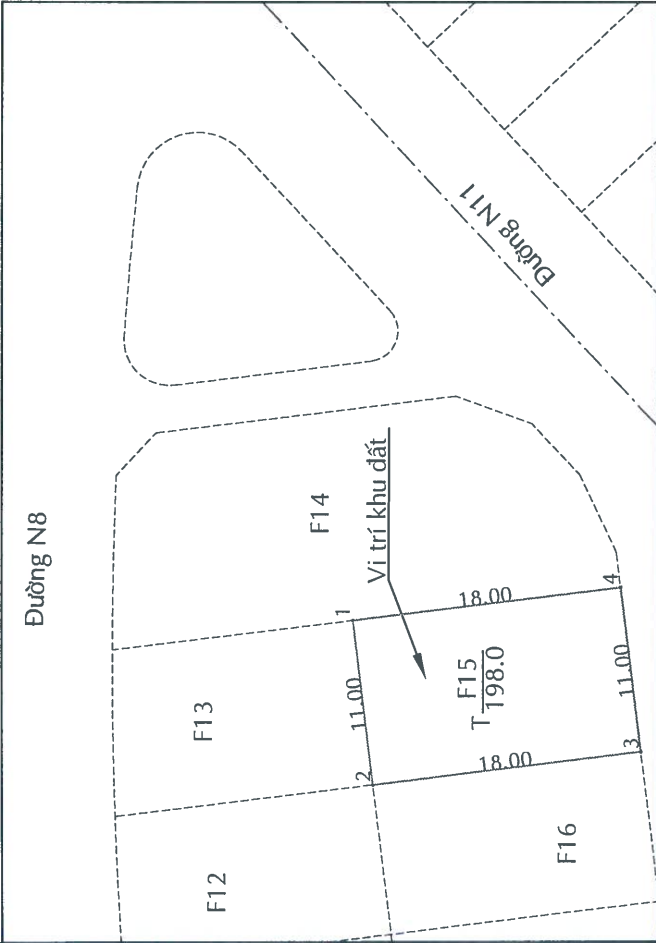
Tỷ lệ: 1/500

Số hiệu thửa đất : một phần thửa 27 (Lô F15)

Địa chỉ : Khu Nhà ở Tân An Huy - xã Phước Kiến

Quận (huyện, thành phố) : Nhà Bè - TP.Hồ Chí Minh

SƠ ĐỒ THỬA ĐẤT



Tờ bản đồ số: 14

Xã, phường (Thị trấn) : Phước Kiến

Tên Chủ sử dụng đất :

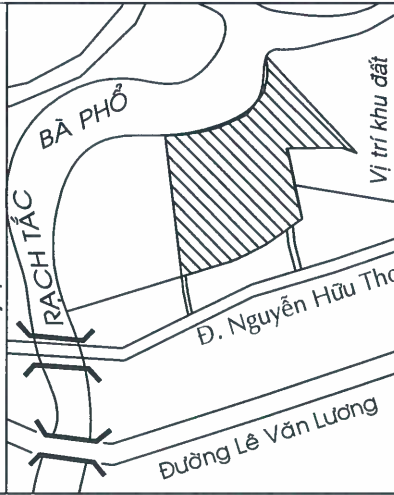
Địa chỉ :

BẢNG LIỆT KÊ TỌA ĐỘ GÓC RANH
(HỆ TỌA ĐỘ NHÀ NƯỚC VN2000)

Số hiệu điểm	Tọa độ		Cạnh
	X(m)	Y(m)	
1	1185493.79	604595.54	11.00
2	1185492.45	604584.62	18.00
3	1185474.59	604586.81	11.00
4	1185475.92	604597.72	18.00
1	1185493.79	604595.54	

SƠ ĐỒ CHỈ DẪN

Tỷ lệ : 1/50000



Đại diện Chủ sử dụng :

Trần Văn Nhật
Văn Kiều Nguyệt Hồng

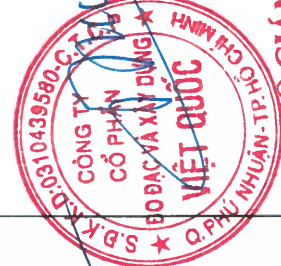
Đơn vị đo vẽ :

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐO ĐẠC VÀ XÂY DỰNG VIỆT QUỐC

Ngày 15 tháng 12 năm 2016
Đo vẽ

Ngày 15 tháng 12 năm 2016
Giám đốc

Ngày 19 tháng 12 năm 2016
Giám đốc



Trần Văn Nhật

PHÓ GIÁM ĐỐC

Trần Văn Nhật

Đo Anh Tuấn