

THỎA THUẬN ĐẶT CỌC MUA (THUÊ DÀI HẠN) CĂN HỘ (NHÀ Ở)

DEPOSIT AGREEMENT FOR PURCHASE (LONG TERM LEASE) APARTMENT (RESIDENTIAL HOUSE)

Các Bên dưới đây gồm/ The Parties below include:

Bên A (Bên nhận đặt cọc): theo chi tiết được mô tả cụ thể tại Phụ lục 1 của Thỏa thuận Đặt cọc này;
Party A (Deposit receiver): as identified with details as specified in Schedule 1 of this Deposit Agreement;

Và/and;

Bên B (Bên đặt cọc): theo chi tiết được mô tả cụ thể tại Phụ lục 1 của Thỏa thuận Đặt cọc này.

Party B (Deposit giver): as identified with details as specified in Schedule 1 of this Deposit Agreement.

Chúng tôi thống nhất ký Thỏa thuận Đặt cọc mua (Thuê dài hạn) Căn hộ (Nhà ở) với nội dung như sau:
Both Parties agreed to sign the Deposit Agreement for purchase (Long Term Lease) Apartment (House) under the following terms and conditions:

Điều 1. Mục đích đặt cọc và các nghĩa vụ được đảm bảo

Article 1. Deposit purpose and secured obligation

- 1.1. Khi Bên B đã thanh toán đủ Tiền Đặt cọc, Bên A sẽ dành cho Bên B quyền được độc quyền mua (Thuê dài hạn) Căn hộ (Nhà ở) trong Thời hạn Đặt cọc theo quy định cụ thể tại Phụ lục 1 của Thỏa thuận Đặt cọc này.

Upon full payment of the Deposit by Party B, Party A shall grant Party B an exclusivity to purchase (lease for a long Term) Apartment (the Residential House) within the Deposit Term as specified in Schedule 1 of this Deposit Agreement.

- 1.2. Bên B phải đến ký Hợp đồng mua bán (Thuê dài hạn) và thanh toán đợt 1 theo Hợp đồng mua bán (Thuê dài hạn) trong Thời hạn Đặt cọc. Tiền Đặt cọc khi đó sẽ được trừ vào phần thanh toán đầu tiên theo Hợp đồng mua bán (Thuê dài hạn) tương ứng.

Party B shall enter into the Sale and Purchase Agreement (Long Term Lease Agreement) and make the first payment as stipulated in such Sale and Purchase Agreement (Long Term Lease Agreement) within the Deposit Term. The Deposit shall be then applied forward to the first payment under the respective Sale and Purchase Agreement (Long Term Lease Agreement).

- 1.3. Nếu Bên B không ký Hợp đồng mua bán (Thuê dài hạn) Căn hộ (Nhà ở) trong Thời hạn Đặt cọc, trừ trường hợp bất khả kháng theo quy định của luật, Thỏa thuận Đặt cọc này sẽ tự động chấm dứt mà không cần một trong các bên thông báo về việc chấm dứt Thỏa thuận Đặt cọc này. Theo đó, Bên B đồng ý mất Tiền Đặt cọc mà không có bất kỳ khiếu nại nào.

Should Party B fails to enter into the Apartment (House) Sale and Purchase Agreement (Long Term Lease Agreement) within the Deposit Term except there is an event of force majeure according to regulations of Laws, this Deposit Agreement is automatically terminated without any notice of this Deposit Agreement's termination. Accordingly, Party B agrees to forfeit the Deposit without any complaint.

- 1.4. Sau khi Bên B đã thanh toán đủ Tiền Đặt cọc đúng hạn như nêu tại Điều 1.1, nếu Bên A từ chối ký kết Hợp đồng mua bán (Thuê dài hạn) Căn hộ (Nhà ở) (trừ trường hợp bất khả kháng, bao gồm cả những lý do liên quan đến chỉ đạo, quyết định, thông tư, chỉ thị của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền), hoặc đã bán Căn hộ (Nhà ở) cho một bên khác, thì Bên A phải hoàn trả Tiền Đặt cọc cho Bên B cùng với một khoản tiền phạt bằng với Tiền Đặt cọc ("**Khoản Tiền Hoàn Trả**"). Thỏa thuận Đặt cọc này sẽ tự động chấm dứt kể từ thời điểm Bên A hoàn tất nghĩa vụ thanh toán Khoản Tiền Hoàn Trả cho Bên B.

*After Party B's full payment of the Deposit in time as first above written, should Party A refuses to enter into a Sale and Purchase Agreement (LTL Agreement) of the Apartment (House) (except there is an event of force majeure, including reasons relating to any order, decision, regulation or procedure of the competent authorities) or have sold the Apartment (House) to another Party within the Deposit Term, Party A shall refund the Deposit and pay a penalty equal to the Deposit to Party B ("**Refunded Amount**"). Subsequently, this Deposit Agreement shall be automatically terminated from the date Party A completes the payment of Refunded Amount to Party B.*

- 1.5. Trong trường hợp Bên B vay vốn ngân hàng để mua (thuê dài hạn) Căn hộ (Nhà ở): Trong vòng



7 (bảy) ngày làm việc kể từ ngày ký kết Thỏa thuận Đặt cọc này, Bên B phải cung cấp đủ hồ sơ theo yêu cầu của Ngân hàng để được xét duyệt vay vốn. Nếu Bên B không cung cấp đầy đủ hồ sơ cần thiết để Ngân hàng phê duyệt trong thời hạn trên, Bên B chấp nhận mất Tiền Đặt cọc. Trong trường hợp Ngân hàng từ chối cho Bên B vay, Tiền Đặt cọc sẽ được hoàn lại cho Bên B trong vòng 14 (mười bốn) ngày làm việc sau khi Bên A nhận được thông báo hoàn Tiền Đặt cọc bằng văn bản từ Bên B và bằng chứng hợp lệ của ngân hàng thể hiện việc từ chối cấp tín dụng.

In the event Party B applies bank loan: within 07 (seven) working days since Deposit Agreement date, Party B has to submit enough required documents for the Bank's consideration for the loan. If Party B fails to submit those documents on time, Party B will lose the Deposit. In the event of if the Bank disapproves the loan based on its solely decision, the Deposit will be refunded to Party B within 14 (fourteen) working days after Party A receives a written notification of Deposit refund from Party B and bank's proper evidence on refusing granting the loan. .

- 1.6. Sự thay đổi giữa tên Bên B và tên người ký Hợp đồng mua bán (Thuê dài hạn) sau khi Bên B ký Thỏa thuận Đặt cọc là không được phép.

The change between the name of Party B and the name in the Sale and Purchase Agreement (Long Term Lease Agreement) after Party B signs the Deposit Agreement is not allowed.

- 1.7. Bên A sẽ đồng ý cho Bên B được chuyển nhượng Hợp đồng mua bán (Thuê dài hạn) Căn hộ (Nhà ở) chỉ khi B đáp ứng đủ cả hai điều kiện sau:

- Bên B đã tìm được một khách mua mới để ký Hợp đồng mua bán (Thuê dài hạn) Căn hộ (Nhà ở).
- Bên B hoặc người mua mới phải đóng đủ số tiền giá trị của Hợp đồng mua bán (Thuê dài hạn) (bao gồm VAT) trước khi chuyển nhượng.

Party A will give approval for Party B to transfer the Sale and Purchase Agreement (Long Term Lease Agreement) with following both conditions only:

- *Party B shall look for a new purchaser by themselves.*
- *Party B or new purchaser shall pay full amount of the Sale and Purchase Agreement (Long Term Lease Agreement) price (included VAT) before re-transferring.*

Điều 2. Cam kết chung

Article 2. General Commitment

- 2.1. Hai bên cam kết thực hiện đúng các điều khoản đã ghi trong Thỏa thuận Đặt cọc này.

Two parties undertake to implement properly terms written in this Deposit Agreement

- 2.2. Mọi tranh chấp phát sinh từ Thỏa thuận Đặt cọc này trước hết phải được Bên A và Bên B giải quyết trên cơ sở thương lượng hòa giải. Nếu các bên không thỏa thuận được cách giải quyết trong vòng ba mươi (30) ngày thì tranh chấp sẽ được đưa ra một tòa án có thẩm quyền tại Việt Nam giải quyết.

Should any dispute arise out of this Deposit Agreement, Party A and Party B will first negotiate to settle such dispute in goodwill. If the parties fail to reach an agreement on settlement within thirty (30) days, such dispute shall be referred to a competent court in Vietnam for resolution.

- 2.3. Trừ trường hợp Thỏa thuận Đặt cọc hoặc các bên thỏa thuận khác, Bên B đã đọc và đồng ý với nội dung của Thỏa thuận Đặt cọc này và chấp nhận mất Tiền Đặt cọc nếu không ký Hợp đồng mua bán (Thuê dài hạn) trong mọi điều kiện.

Unless otherwise agreed by the Deposit Agreement or the parties, Party B has read and agreed with the content of this Deposit Agreement and will give up on the deposit in case of not signing the Sale and Purchase Agreement (Long Term Lease Agreement) regardless any reason.

- 2.4. Thỏa thuận Đặt cọc này được lập thành ba (3) bản chính, Bên B giữ một (1) bản, Bên A giữ hai (2) bản có hiệu lực pháp lý như nhau. Nếu có bất kỳ điểm khác biệt nào giữa nội dung tiếng Anh và nội dung tiếng Việt trong bản thỏa thuận, nội dung tiếng Anh sẽ được ưu tiên áp dụng.

This Deposit Agreement is made into three (3) originals with Party B retaining one (1) original, and Party A retaining two (2) originals in both Vietnamese and in English with equal validity. Should there be any difference between English text and Vietnamese text in the Deposit Agreement, the English text shall be prevailed.



GIÁ VÀ TIỀN ĐỘ THANH TOÁN
THE PRICE AND PAYMENT SCHEDULE

Tên dự án/ Project name	Ký hiệu		Loại		Tầng	
Chung Cư F2 (MIDORI PARK The TEN)	Unit No.		Unit Type		Floor	
Tên Khách Hàng / Customer's name	Số Phòng Ngủ		Diện tích thông thủy			
	Bedroom Number		Net Salable Area			

Giá chưa thuế GTGT
Price (VAT excluded)

Tổng chiết khấu
Total Discount (%)

Giá sau chiết khấu (Chưa thuế GTGT)
Final Price (VAT excluded)

Thuế GTGT
VAT

Tổng giá (bao gồm thuế GTGT)
Total Price (VAT included)

Đợt thanh toán	Hạn thanh toán	Diễn giải	%	Số tiền phải thanh toán trước thuế	Thuế GTGT	Số tiền phải thanh toán sau thuế
Installment	Due date payment	Remarks		Amount (before VAT)	VAT	Amount (VAT included)
Đợt 1		Khi ký Hợp Đồng				
Phase 1		When signing contract				
Đợt 2						
Phase 2						
Đợt 3		Theo Thông Báo Bàn Giao				
Phase 3		Under the Delivery Notice				
Đợt 4		Theo yêu cầu thanh toán phát hành GCN QSH từ Bên Bán				
Phase 4		Under the payment request for the Ownership Certificate issuing from the Seller				
Total			100.0%			

<Other fees>

Phí bảo trì chung cư
Building Maintenance fee

Phí bảo trì đô thị
Town Maintenance fee

Tổng Phí bảo trì
Maintenance fee Total

1 Năm Phí Quản lý chung cư (bao gồm thuế GTGT)
1 year Building Management Fee (VAT included)

1 Năm Phí Quản lý đô thị (bao gồm thuế GTGT)
1 year Town Management Fee (VAT included)

Tổng 1 Năm Phí Quản lý (bao gồm thuế GTGT)
1 year Management Fee Total (VAT included)

< Noted >

1) Đợt 1: Giá trên đã bao gồm tiền Đặt cọc
Phase 1: Above price includes the Deposit amount

Deposit amount	remain amount	Phase 1 Total
100,000,000	+	=

2) Khách hàng phải thanh toán các khoản thanh toán trước khi nhận Bàn Giao theo Thông báo Bàn Giao
Customer will have to pay the necessary amount before Hand over under the Delivery Notice.

Checked by:

Customer's signature:

Ngày Báo Giá/ Quotation Date :

21/07/2025

PHỤ LỤC 1
SCHEDULE 1

Số/ No.:

/HĐĐC- BCMTK

Loại hợp đồng/ Contract Type:

Hợp đồng mua bán/ Sales and Purchase Agreement (SPA)

1. Bên A (Bên nhận đặt cọc) / Party A (Deposit receiver)

Tên:	CÔNG TY TNHH BECAMEX TOKYU	Được đại diện bởi:	ÔNG HIRATA SHUJI
Name:	BECAMEX TOKYU CO.,LTD	Represented by:	MR.HIRATA SHUJI
Tel:	+84-274-222-1109	Chức vụ:	Tổng Giám Đốc
Fax:	+84-274-222-1112	Position:	General Director
Địa chỉ:	Khu đô thị mới thuộc Khu liên hợp Công nghiệp-Dịch vụ-Đô thị Tỉnh Bình Dương, Phường Hòa Phú, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương.		
Address:	The modern Urban Zone belonging to the Binh Duong Industrial, Service and Residential Complex, Hoa Phu Ward, Thu Dau Mot City, Binh Duong Province.		

2. Bên B (Bên đặt cọc) / Party B (Deposit giver)

Tên:		Giới tính:	
Name:		Sex:	
Số CCCD (Hộ chiếu):		Cấp ngày:	
ID No. (Passport):		Issue date:	
Ngày sinh:		Tại:	
Date of birth:		Issued by:	
Hộ khẩu thường trú:			
Permanent Address:			
Địa chỉ gửi thư:			
Mailing Address:			
Số điện thoại:		Email:	
Phone number:			
Fax:			

DỰ ÁN PROJECT	Chung Cư F2 (MIDORI PARK The TEN)
KÝ HIỆU UNIT No.	
NGÀY KÝ SIGNING DATE	
GIÁ BÁN (CHƯA BAO GỒM VAT) PRICE (VAT EXCLUDED)	
SỐ TIỀN ĐẶT CỌC DEPOSIT AMOUNT	
THỜI HẠN ĐẶT CỌC DEPOSIT TERM	
NGÀY BÀN GIAO DỰ KIẾN EXPECTED HANDOVER DATE	

Hai bên thống nhất ký Thỏa thuận Đặt cọc mua (Thuê) căn hộ (Nhà ở) với nội dung như trên:

Both Parties agreed to sign the Deposit Agreement for purchase (Lease) Apartment (House) with the above terms:

BÊN A /PARTY A
CÔNG TY TNHH BECAMEX TOKYU
BECAMEX TOKYU CO.,LTD

BÊN B /PARTY B

Tên/Name: MR.HIRATA SHUJI

Tên/Name: _____