

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

-----o0o-----

THỎA THUẬN LIÊN KẾT ĐẦU TƯ

Số: STT/20..../[tên Dự án]/TTĐT/NĐT-VMI

Hôm nay, ngày .../.../..., tại [Hà Nội]

I. CÁC BÊN HỢP TÁC ĐẦU TƯ

NHÀ ĐẦU TƯ:

Quốc tịch:

Địa chỉ trụ sở/Hộ khẩu thường trú:

Địa chỉ liên hệ:

Số ĐKKD/CMND/CCCD/Hộ chiếu:..... Ngày cấp..... Nơi cấp:

Đại diện bởi : Ông/Bà.....- Chức vụ:.....

Theo Giấy ủy quyền số :

Điện thoại: Email đăng ký giao dịch:

và

CÔNG TY CỔ PHẦN QUẢN LÝ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VMI (“VMI”)

Mã số doanh nghiệp: 0110122970 do Phòng đăng ký kinh doanh Sở kế hoạch và đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 19/09/2022.

Trụ sở: Tòa Văn phòng Symphony, đường Chu Huy Mân, khu đô thị Vinhomes Riverside, phường Phúc Lợi, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

Đại diện bởi : Ông/Bà.....- Chức vụ:.....

Theo Giấy ủy quyền số :

Điện thoại:

Email giao dịch: Web:

II. MỤC ĐÍCH CỦA THỎA THUẬN

Nhà đầu tư (“NĐT”) đồng ý đầu tư vốn hợp tác với VMI để cùng liên kết đầu tư vào bất động sản tại Dự Án [...] do Công ty [...] làm Chủ đầu tư với nội dung thống nhất như sau:

- Bất Động Sản Đầu Tư: [Mã căn:] (BĐSDT)
- Giá trị BĐSĐT (theo giá bán lẻ Bất động sản của Chủ đầu tư): [điền giá bán BĐS bao gồm VAT và KPBT theo giá bán lẻ của CĐT] (Giá Trị BĐSĐT).
- Giá trị 1 suất đầu tư: 2% Giá trị BĐSĐT tương ứng [...] đồng (“Suất Đầu Tư”).
- Phần vốn của Nhà Đầu Tư (“Giá Trị Đầu Tư”): [...] VNĐ tương ứng [...] Suất Đầu Tư

- Thời Hạn Đầu Tư: Xác định bắt đầu từ ngày [điền ngày thứ 15 kể từ ngày hết hạn NĐT đầu tiên phải góp đủ vốn đầu tư theo CSBH] (“Ngày Bắt Đầu”) đến ngày [điền ngày cuối cùng của 5 năm tính từ Ngày Bắt Đầu] (“Ngày Kết Thúc”)

Trong suốt Thời Hạn Đầu Tư, Nhà Đầu Tư và VMI cùng đồng ý, chấp thuận tuân thủ toàn bộ các nguyên tắc, điều kiện liên kết đầu tư được đính kèm tại Mục III của Thỏa Thuận này (“Nguyên Tắc Đầu Tư”).

III. ĐIỀU KIỆN, NGUYÊN TẮC LIÊN KẾT ĐẦU TƯ (Bộ Nguyên Tắc Đầu Tư)

Điều 1: Nội dung liên kết đầu tư

- 1.1. Trong vòng [15 ngày] kể từ ngày góp đủ vốn đầu tư, VMI cấp giấy Chứng Nhận Quyền Tài Sản cho NĐT theo **Mẫu 1** đính kèm Thỏa Thuận này (“CNQTS”). Mỗi Suất Đầu Tư sẽ được cấp 1 CNQTS để ghi nhận quyền tài sản tương ứng của NĐT đối với BĐSĐT;
- 1.2. NĐT được chuyển nhượng quyền của mình theo Suất Đầu Tư ghi nhận tại CNQTS phù hợp với quy định tại Điều 4 Bộ Nguyên Tắc Đầu Tư này. Bên nhận chuyển nhượng quyền tài sản từ NĐT sau khi được VMI xác nhận sẽ trở thành NĐT đối với Suất Đầu Tư đã nhận chuyển nhượng đó.
- 1.3. NĐT được hưởng thu nhập là lợi nhuận phát sinh từ việc đầu tư vốn tương ứng với Giá Trị Đầu Tư theo quy định tại Điều 2 Bộ Nguyên Tắc Đầu Tư này (“**Lợi Nhuận Đầu Tư**”) và chịu nghĩa vụ thuế phát sinh từ thu nhập được hưởng.

Điều 2: Giá bán và cơ chế bán BĐSĐT

2.1. Giá Bán BĐSĐT theo kỳ vọng:

Mức tăng kỳ vọng tối thiểu của BĐSĐT (**Mức Tăng Giá Kỳ Vọng Tối Thiểu**): **15%/năm/Giá Trị BĐSĐT.**

Giá Bán Kỳ Vọng Tối Thiểu tại bất cứ thời điểm nào được các bên thống nhất = Giá Trị BĐSĐT + Mức Tăng Giá Kỳ Vọng Tối Thiểu tương ứng tính tại thời điểm đó theo phương pháp lãi đơn.

2.2. Cơ chế bán BĐSĐT:

- a) VMI chủ động bán BĐSĐT:** VMI được chủ động bán BĐSĐT tại bất kỳ thời điểm nào trong Thời Hạn Đầu Tư khi đáp ứng đủ điều kiện sau:
Giá bán đề xuất bằng hoặc cao hơn Giá Bán Kỳ Vọng Tối Thiểu tính đến thời điểm bán; và Đã gửi thông báo về việc bán BĐSĐT cho các NĐT trước ít nhất [05 ngày làm việc] và không có sự phản đối bởi nhóm các NĐT đang nắm giữ trên 50% Giá Trị BĐSĐT.
- b) Trường hợp có nhóm NĐT đang nắm giữ trên 50% Giá Trị BĐSĐT phản đối việc bán** khi giá bán đề xuất bằng hoặc cao hơn Giá Bán Kỳ Vọng Tối Thiểu thì VMI sẽ tiếp tục giữ lại BĐSĐT và sẽ bán theo quy định tại điểm (c) và (d) của Điều này. Tuy nhiên, VMI sẽ được miễn trừ toàn bộ trách nhiệm đảm bảo mức Lợi Nhuận Tối Thiểu cho các NĐT theo quy định tại Điều 3.1 Bộ Nguyên Tắc Đầu Tư này.
- c) Bán BĐSĐT theo đề nghị của các NĐT:** Trường hợp có yêu cầu bằng văn bản của một hoặc nhiều NĐT và được sự chấp thuận của nhóm các NĐT đang nắm giữ tổng Giá Trị Đầu Tư trên 50% Giá Trị BĐSĐT, VMI sẽ bán BĐSĐT theo thời hạn NĐT đề xuất và giá bán cao hơn hoặc bằng mức giá do các Nhà Đầu Tư đề xuất. Trường hợp không bán được theo đề xuất của NĐT, VMI sẽ thông báo lại kết quả cho các NĐT và tiếp tục quản lý BĐSĐT theo quy định.

- d) **Bán BĐSĐT khi hết thời hạn đầu tư:** Trường hợp hết Thời Hạn Đầu Tư, mà BĐSĐT chưa được bán theo một các trường hợp nêu tại điểm (b) và (c) trên đây thì VMI được chủ động quyết định:

- (i) Bán BĐSĐT để hoàn lại Giá Trị Đầu Tư và phân chia lợi nhuận cho các NĐT; hoặc
- (ii) Trường hợp quá **[30 ngày]** kể từ ngày hết Thời Hạn Đầu Tư mà không bán được BĐSĐT thì VMI vẫn có trách nhiệm hoàn lại Giá Trị Đầu Tư và Lợi Nhuận Tối Thiểu cho các NĐT (trừ trường hợp VMI đã được miễn trách nhiệm đảm bảo Lợi Nhuận Tối Thiểu theo quy định tại Điều 2.2.(b)).

Thời hạn trên đây có thể được gia hạn theo yêu cầu của nhóm các NĐT nắm giữ tổng Giá Trị Đầu Tư trên 50% Giá Trị BĐSĐT. Tuy nhiên, thời gian gia hạn sẽ không được tính vào Thời Hạn Đầu Tư, theo đó, Lợi Nhuận Tối Thiểu chỉ được tính đến ngày kết thúc Thời Hạn Đầu Tư như quy định tại CNQTS.

Điều 3: Hoàn trả Giá Trị Đầu Tư và chi trả Lợi Nhuận Đầu Tư

3.1. Lợi nhuận từ việc bán BĐSĐT

- a) **Lợi nhuận các NĐT được hưởng từ việc bán BĐSĐT (“LNB”)** được xác định bằng:

Chênh lệch giữa Giá Bán BĐS thực tế (theo Hợp Đồng Mua Bán/Văn Bản Chuyển Nhượng giữa VMI với Bên Nhận Chuyển Nhượng) và Giá Trị BĐSĐT, sau đó trừ đi Chi phí môi giới bán hàng và các loại thuế, phí, lệ phí khác theo quy định của Pháp luật.

- b) **Lợi Nhuận Tối Thiểu:** Trừ trường hợp BĐSĐT được bán theo đề nghị của NĐT như nêu tại Điều 2.2.(c) và BĐSĐT không được bán do NĐT phản đối như nêu tại Điều 2.2.(b), VMI sẽ đảm bảo LNB trong mọi trường hợp bằng **7,5%/năm/Giá Trị Đầu Tư**.

3.2. Lợi nhuận từ việc khai thác cho thuê BĐSĐT

Trong trường hợp BĐSĐT là nhà ở được bàn giao theo tiêu chuẩn hoàn thiện của Chủ Đầu Tư và VMI có đưa BĐSĐT vào khai thác cho thuê, thì ngoài LNB như nêu tại Điều 3.1 trên đây, NĐT còn được hưởng thêm **50%** lợi nhuận từ việc khai thác cho thuê BĐSĐT (**LNT**). Theo đó, LNT được xác định như sau:

$LNT = 50\% \{ \text{Doanh thu cho thuê không gồm thuế GTGT} - \text{Chi phí cho thuê không gồm thuế GTGT} \}$ (Phí quản lý vận hành theo quy định của Chủ Đầu Tư + Phí hoa hồng/dịch vụ trả cho bên môi giới/quản lý cho thuê)

Để làm rõ:

- Trường hợp $LNT < 0$ thì NĐT không phải chịu khoản lỗ từ hoạt động cho thuê BĐSĐT của VMI.
- Đối với BĐSĐT được mua từ Chủ Đầu Tư theo tiêu chuẩn bàn giao chưa hoàn thiện, VMI có quyền đầu tư để kinh doanh cho thuê và tự chịu toàn bộ chi phí phát sinh cũng như được hưởng 100% lợi ích từ việc kinh doanh này.

3.3 Hoàn trả Giá Trị Đầu Tư và chi trả Lợi Nhuận Đầu Tư

- a) Trong vòng **[30 ngày làm việc]** kể từ ngày VMI bán BĐSĐT và thu đủ giá bán thực tế từ bên nhận chuyển nhượng (“**Ngày Hoàn Thành Đầu Tư**”) hoặc ngày kết thúc Thời Hạn Đầu Tư (nếu thuộc trường hợp quy định tại Điều 2.2.d.(ii) của Bộ Nguyên Tắc Đầu Tư này), VMI gửi Thông báo để mời NĐT thực hiện thủ tục ký Biên Bản Tắt Toán Đầu Tư để làm cơ sở hoàn trả Giá Trị Đầu Tư và phân chia Lợi Nhuận Đầu Tư.

- b) **Đối tượng hưởng Lợi Nhuận Đầu Tư:** Chỉ những NĐT đang thực tế nắm giữ quyền tài sản (*Theo danh sách NĐT do VMI xác nhận hoặc người được NĐT ủy quyền có công chứng*) và xuất trình được bản gốc CNQTS tại thời điểm ký kết Biên Bản Tắt Toán Đầu Tư với NĐT mới được nhận Lợi Nhuận Đầu Tư.

Điều 4: Chuyển nhượng quyền tài sản của NĐT

NĐT đang sở hữu giấy CNQTS có thể chuyển nhượng quyền của mình theo Suất Đầu Tư cho bên thứ ba. Việc chuyển nhượng được thực hiện theo các thủ tục sau đây:

- a) NĐT nộp hồ sơ chuyển nhượng cho VMI để xác nhận giao dịch chuyển nhượng gồm: (i) Bản gốc CNQTS; (ii) 03 bản Thỏa Thuận Chuyển Nhượng theo **Mẫu 2**; (iii) Bản sao CMND/Hộ Chiếu của NĐT và bên nhận chuyển nhượng; (iv) Giấy tờ khác theo hướng dẫn của VMI tại từng thời điểm hoặc cho từng trường hợp đặc thù.
- b) VMI thực hiện xác nhận giao dịch chuyển nhượng trong vòng **2 ngày làm việc** từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ từ NĐT và bàn giao kết quả xác nhận cho bên nhận chuyển nhượng gồm: (i) Bản gốc CNQTS; (ii) Bản gốc Thỏa Thuận Chuyển Nhượng đã được VMI xác nhận; (iii) Bản gốc Bộ Nguyên Tắc Đầu Tư được VMI và Bên nhận chuyển nhượng ký xác nhận.
- c) Giao dịch chuyển nhượng có hiệu lực kể từ thời điểm được VMI xác nhận.

Điều 5: Quyền và Trách nhiệm của Các Bên

5.1. Quyền và trách nhiệm của NĐT

- a) Góp vốn đầu tư đầy đủ và đúng tiến độ. Thanh toán khoản lãi chậm góp vốn tương ứng 0,05%/ngày trên thời gian và số tiền chậm góp vốn theo tiến độ;
- Phối hợp với VMI trong quá trình VMI thực hiện các công việc theo quy định của Thỏa Thuận này theo yêu cầu. Ngoài Giá Trị Đầu Tư được hoàn trả và Lợi Nhuận Đầu Tư được phân chia theo quy định tại Điều 3 Bộ Nguyên Tắc này, NĐT sẽ không yêu cầu VMI phải chi trả thêm bất cứ khoản lợi ích nào khác từ BĐSĐT;
- b) Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế phát sinh từ Lợi Nhuận Đầu Tư và việc chuyển nhượng quyền tài sản cho bên thứ ba theo đúng quy định;
- c) Tôn trọng, tuân thủ các quy định của Thỏa Thuận, Bộ Nguyên Tắc Đầu Tư và giấy CNQTS được VMI phát hành.

5.2. Quyền và Trách nhiệm của VMI

- a) Đảm bảo BĐSĐT được tạo lập một cách hợp pháp. Trong Thời Hạn Đầu Tư, cam kết không sử dụng BĐSĐT vào mục đích cầm cố, thế chấp hoặc làm tài sản đảm bảo cho bất kỳ nghĩa vụ nào;
- b) Tìm kiếm các NĐT có cùng mục tiêu để liên kết đầu tư chung vào BĐSĐT; Quản lý danh sách các NĐT.
- c) Theo dõi biến động thị trường giá BĐS để thực hiện việc bán BĐSĐT một cách hiệu quả. Việc bán BĐSĐT sẽ được VMI thực hiện đăng bán công khai và phù hợp với giá trị thị trường tại thời điểm bán.
- d) Hoàn trả Giá Trị Đầu Tư và thực hiện việc xác định, phân chia Lợi Nhuận Đầu Tư cho NĐT theo đúng thỏa thuận;
- e) Thanh toán khoản lãi tương ứng 0,05%/ngày (tương đương 18,25%/năm) trong trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ hoàn trả Giá Trị Đầu Tư và phân chia Lợi Nhuận Đầu Tư cho NĐT theo quy định tại Điều 3.3 Bộ Nguyên Tắc Đầu Tư.

- f) Trong Thời Hạn Đầu Tư và chưa bán BĐSĐT, VMI có thể đưa BĐSĐT vào kinh doanh cho thuê và (i) tự chịu chi phí phát sinh cũng như được hưởng 100% lợi ích từ việc kinh doanh này đối với BĐSĐT là nhà ở được mua từ Chủ Đầu Tư theo tiêu chuẩn bàn giao chưa hoàn thiện; hoặc (ii) hưởng 50% lợi nhuận từ việc cho thuê đối với BĐSĐT là nhà ở được mua từ Chủ Đầu Tư theo tiêu chuẩn bàn giao hoàn thiện.
- g) Tự chi trả các chi phí khác ngoài các chi phí đã thỏa thuận và hưởng các lợi ích khác phát sinh trong quá trình tạo lập và quản lý BĐSĐT (nếu có).
- h) Trong trường hợp NĐT là cá nhân, VMI có trách nhiệm trích lại khoản thuế NĐT phải nộp trên Lợi Nhuận Đầu Tư để thay NĐT tạm nộp thuế thu nhập cá nhân cho cơ quan thuế theo đúng quy định.
- i) Thực hiện các quyền, nghĩa vụ khác liên quan theo Bộ Nguyên Tắc Đầu Tư này.

Điều 6: Điều khoản bất khả kháng

- 6.1. Sự kiện bất khả kháng được hiểu là các sự kiện sau đây: Bạo động, chiến tranh, tình trạng khẩn cấp quốc gia (dù tuyên bố hay không tuyên bố), tình trạng chiến sự, khủng bố, rối loạn công cộng, đình công, tẩy chay, lệnh phạt, lệnh cấm vận, sự ách tắc hoặc ngừng trệ giao thông, bệnh dịch, hỏa hoạn, lũ lụt, động đất, bão tố, thủy triều hoặc các thảm họa tự nhiên khác hoặc các sự kiện tự nhiên khác nằm ngoài tầm kiểm soát của con người hoặc các thay đổi chính sách pháp luật, quyết định của cơ quan có thẩm quyền làm ảnh hưởng việc thực hiện các công việc, nghĩa vụ, cam kết theo Thỏa Thuận (“**Sự Kiện BKK**”)
- 6.2. Trong trường hợp có Sự Kiện BKK xảy ra, bên bị ảnh hưởng bởi sự kiện BKK sẽ thông báo cho bên còn lại và được hoãn thực hiện nghĩa vụ trong thời gian tương ứng mà không phải chịu phạt hay bồi thường do chậm thực hiện nghĩa vụ. Thời gian bị ảnh hưởng bởi sự kiện BKK sẽ không tính vào Thời Hạn Đầu Tư và không được coi là cơ sở để tính Giá Bán Kỳ Vọng hay Lợi Nhuận Tối Thiểu theo quy định tại Bộ Nguyên Tắc này.

Điều 7: Chấm dứt Thỏa Thuận

Thỏa Thuận này chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:

- 7.1. NĐT đã chuyển nhượng toàn bộ CNQTS của mình;
- 7.2. VMI đã hoàn thành việc hoàn trả Giá Trị Đầu Tư và phân chia thu nhập cho NĐT theo quy định tại Bộ Nguyên Tắc Đầu Tư này;
- 7.3. NĐT đơn phương thông báo chấm dứt Thỏa Thuận nếu quá **60 ngày** kể từ ngày đến hạn theo quy định tại Điều 1.1 của Bộ Nguyên Tắc này mà VMI không thực hiện việc cấp CNQTS cho NĐT. Trường hợp này VMI phải hoàn trả NĐT toàn bộ phần vốn góp đã thực tế thanh toán cho NĐT cùng một khoản lãi bằng 0,05%/ngày trên số tiền NĐT đã thực tế góp vốn tính từ ngày giải ngân đến ngày VMI thực tế hoàn trả.
- 7.4. Theo thỏa thuận của Các Bên;

Điều 8: Thông Báo

- 8.1. Địa chỉ để Các Bên nhận thông báo của bên kia: Địa chỉ của mỗi Bên như quy định tại phần đầu của Hợp Đồng.

- 8.2. Hình thức thông báo giữa Các Bên: theo một trong các hình thức sau: giao trực tiếp, fax, thư điện tử, điện tín, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Thỏa Thuận phải được lập thành văn bản và được coi là đã nhận trong thời gian như sau:
- a) Vào ngày gửi nếu thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
 - b) Vào ngày bên gửi nhận được thông báo chuyển fax/thư điện tử thành công nếu gửi thông báo bằng fax/thư điện tử;
 - c) Vào ngày thứ ba kể từ ngày đóng dấu bưu điện nếu gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh (không phụ thuộc vào thông tin người ký nhận tại phần ký nhận của Bên Mua (người nhận) trên giấy báo phát);
- 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 do Các Bên thỏa thuận...) 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: Điều khoản chung

- 9.1. Thỏa Thuận/Bộ Nguyên Tắc này được các bên xác nhận trên cơ sở NĐT đã đọc, hiểu rõ và hoàn toàn đồng ý toàn bộ nội dung với sự tự do ý chí, tự nguyện giao kết.
- 9.2. Trường hợp có sai sót trong việc nhập thông tin, số liệu hoặc sai sót do tính toán trong quá trình thực hiện các công việc, thủ tục liên quan thuộc trách nhiệm của mình mà VMI hoặc NĐT chứng minh được thông tin, số liệu đó hiển nhiên là sai theo các điều khoản điều kiện của Bộ Nguyên Tắc này hoặc các văn bản, thỏa thuận liên quan mà Các Bên đã ký kết, thống nhất trên thực tế thì bên kia phải chấp nhận các số liệu, thông tin điều chỉnh đó.
- 9.3. Không có sự thay đổi nào trong Bộ Nguyên Tắc này có hiệu lực trừ khi thay đổi đó được thể hiện bằng văn bản và được ký kết bởi Các Bên trong Thỏa Thuận này.
- 9.4. Thỏa Thuận/Bộ Nguyên Tắc này có hiệu lực kể từ ngày ký và được lập thành 03 bản gốc, có giá trị pháp lý như nhau. NĐT giữ 01 bản gốc và VMI giữ 02 bản gốc.

XÁC NHẬN CỦA NHÀ ĐẦU TƯ

XÁC NHẬN CỦA VMI