

## PHỤ LỤC 01

## ĐIỀU CHỈNH THỎA THUẬN TƯ VẤN BẤT ĐỘNG SẢN

(Đính kèm Thỏa thuận tư vấn bất động sản số PEA-LK-04C-14/ĐXNB ngày 19/07/2020 ký giữa Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Bất động sản Đất Xanh và Ông/Bà PHẠM MINH HOÀNG)

Hôm nay, ngày 21. tháng 9. năm 2020 Chúng tôi gồm:

## 1. CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH

- Địa chỉ : 2W Ung Văn Khiêm, phường 25, quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh
- Điện thoại : 028 62525252
- Giấy CNKD số: 3602545493
- Đại diện : PHAN THỊ HỒNG DIỄM

Theo ủy quyền số: 231/2020/UQ-DXS/P.KD ngày 21/08/2020

(Sau đây gọi tắt “Bên A” hoặc “Bên Tư Vấn” hoặc “Đơn vị Tư Vấn”)

Và

## 2. Ông (bà) : PHẠM MINH HOÀNG Ngày sinh: 07/12/1984

- CMND số : 023794361 cấp ngày: 27/06/2015,  
Nơi cấp : CA TP. Hồ Chí Minh
  - Thường trú : 2737B Phạm Thế Hiển, P7, Quận 8, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam
  - Địa chỉ nhận thông báo: 2737B Phạm Thế Hiển, P7, Quận 8, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam
  - Điện thoại : 0903856304 Email: minhhoangsg@gmail.com
  - Số tài khoản : Không có tại Ngân hàng: Không có
  - MST : Không có
- (Sau đây gọi tắt “Bên B” hoặc “Khách Hàng”)

Cơ sở ký kết Phụ lục 01 này:

- Căn cứ Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 của Nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 10 thông qua ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Căn cứ vào các văn bản pháp luật và các văn bản pháp quy hiện hành khác của nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam liên quan đến Thỏa thuận này;
- Căn cứ Thỏa thuận tư vấn bất động sản số PEA-LK-04C-14/ĐXNB ngày 19/07/2020 ký giữa Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Bất động sản Đất Xanh và Ông/Bà PHẠM MINH HOÀNG (“Thỏa Thuận Tư Vấn” hoặc “Thỏa Thuận”)

Sau khi bàn bạc và thỏa thuận, hai Bên thống nhất ký kết Phụ lục 01 này để điều chỉnh, bổ sung một số nội dung của Thỏa Thuận Tư Vấn với các điều, khoản cụ thể như sau:

**Điều 1. Điều chỉnh, bổ sung nội dung Gạch đầu dòng thứ hai phần Xét Ràng tại Thỏa Thuận Tư Vấn thành nội dung như sau:**

“Bên B có nhu cầu tìm hiểu, được tư vấn về thông tin liên quan đến sản phẩm bất động sản của dự án như sau:

- Tên dự án: Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (tên thương mại là Gem Sky World)
- Địa chỉ dự án: xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai
- Chủ Đầu Tư: Công ty Cổ Phần Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Hà An (sau đây gọi là Dự Án Tư Vấn)

- Thông tin Sản phẩm (quyền sử dụng đất) thuộc Dự Án Tư Vấn: LK-04C-14 (sau đây gọi là **Sản Phẩm Tư Vấn/Quyền Sử Dụng Đất**)”

**Điều 2. Sửa đổi, bổ sung nội dung tại Điều 1 Thỏa Thuận Tư vấn như sau:**

- 2.1. Bỏ nội dung định nghĩa “Hợp Đồng Nguyên Tắc”.
- 2.2. Bổ sung các định nghĩa sau vào Điều 1 Thỏa Thuận Tư Vấn:
  - “**Hợp Đồng**” có nghĩa là hợp đồng chuyển nhượng Quyền Sử Dụng Đất (đối với Sản Phẩm Tư Vấn thuộc Dự Án Tư Vấn) được ký kết giữa Bên B và Chủ Đầu Tư khi Dự Án Tư Vấn đáp ứng các điều kiện đưa bất động sản vào kinh doanh theo quy định của pháp luật.
  - “**Tiền Đặt Cọc**” là khoản tiền Bên B đặt cọc cho Bên A để đảm bảo Bên B thực hiện các cam kết của mình tại Thỏa Thuận này và nhằm mục đích chứng minh năng lực tài chính của Bên B đảm bảo có khả năng thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Chủ Đầu Tư khi Chủ Đầu Tư có đủ điều kiện chuyển nhượng Sản Phẩm Tư Vấn và thực hiện Hợp Đồng được ký kết giữa Bên B và Chủ Đầu Tư.

**Điều 3. Loại bỏ tất cả cụm từ “Hợp Đồng Nguyên Tắc” trong Thỏa Thuận Tư Vấn và thay thế thành cụm từ “Hợp Đồng”.**

**Điều 4. Sửa đổi nội dung quy định tại Khoản 2.4 Điều 2 của Thỏa Thuận Tư Vấn thành nội dung sau:**

“2.4. Thời gian thực hiện dịch vụ tư vấn: trong vòng 9 (chín) tháng kể từ ngày hai Bên ký kết Thỏa Thuận này (“**Thời Hạn Đảm Bảo Dịch Vụ**”). Thời hạn này có thể được điều chỉnh sớm hơn hoặc muộn hơn nhưng tổng thời gian được điều chỉnh không quá 3 (ba) tháng trừ trường hợp bất khả kháng. Hai bên đồng ý và thống nhất rằng: Thời gian thực hiện dịch vụ tư vấn mặc nhiên được điều chỉnh cho đến khi có thông báo của Bên A/Chủ Đầu Tư về việc xác lập Hợp Đồng và giao/nhận Sản Phẩm Tư Vấn với Bên B mà không cần phải ký bất kỳ văn bản hoặc thỏa thuận nào về việc điều chỉnh thời gian thực hiện dịch vụ tư vấn nêu trên. Thời Hạn Đảm Bảo Dịch Vụ theo quy định tại khoản 2.4 này cũng được hiểu là thời hạn dự kiến ký kết Hợp Đồng. Thời hạn thực tế ký kết Hợp Đồng sẽ theo thông báo của Chủ Đầu Tư.”

**Điều 5. Sửa đổi, bổ sung Điều 3 của Thỏa Thuận Tư Vấn như sau:**

5.1. Sửa đổi tên của Điều 3 thành:

“**Điều 3. PHÍ DỊCH VỤ TƯ VẤN, TIỀN ĐẶT CỌC, THỜI HẠN, PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN VÀ CÁC NỘI DUNG KHÁC LIÊN QUAN ĐẾN PHÍ DỊCH VỤ TƯ VẤN VÀ TIỀN ĐẶT CỌC**”

5.2. Bổ sung Khoản 3.3 vào Điều 3 của Thỏa Thuận Tư Vấn như sau:


“ 3.3. Tiền Đặt Cọc và xử lý Tiền Đặt Cọc

3.3.1. Số tiền đặt cọc, tiến độ, thời hạn và phương thức đặt cọc

- a) Số Tiền Đặt Cọc: **1,618,546,332** đồng (Bằng chữ: một tỷ sáu trăm mười tám triệu năm trăm bốn mươi sáu ngàn ba trăm ba mươi hai đồng). ✓
- b) Tiến độ đặt cọc: Bên B thực hiện chuyển tiền cho Bên A theo tiến độ như sau:

Đợt	Thời gian	Tỷ lệ (%)	Tiền đặt cọc (VNĐ)
Đợt 1	Tại thời điểm Khách hàng ký Phụ Lục Thỏa Thuận	25 %	404,636,583



Đợt 2	Trong vòng 15 ngày kể từ ngày Khách hàng ký Phụ Lục Thỏa Thuận	70 %	1,132,982,432
Đợt 3	Theo thông báo ký Hợp Đồng, bàn giao Sản Phẩm Tư Vấn và tiến hành thủ tục sang tên cho Bên B của Bên A/Chủ đầu tư	5 %	80,927,317
<b>Tổng</b>		<b>100%</b>	<b>1,618,546,332</b> 

Bên A có quyền điều chỉnh tiến độ của Đợt chuyển tiền theo thông báo ký Hợp Đồng, bàn giao Sản Phẩm Tư Vấn và tiến hành thủ tục sang tên cho Bên B của Bên A/Chủ Đầu Tư (gọi tắt là “**Đợt chuyển tiền theo thông báo ký Hợp Đồng**”) tùy thuộc vào tiến độ ký Hợp Đồng thực tế. Trong mọi trường hợp, khi đến Đợt chuyển tiền theo thông báo ký Hợp Đồng thì tất cả các đợt chuyển tiền chưa đến hạn mặc nhiên đến hạn và được chuyển một lần cùng với Đợt chuyển tiền theo thông báo ký Hợp Đồng.

- c) Thời hạn đặt cọc: được tính kể từ khi Bên A nhận được Tiền Đặt Cọc Đợt 1 cho đến khi Tiền Đặt Cọc được xử lý theo quy định tại Điểm 3.3.2 Khoản 3.3 Điều 3 Thỏa Thuận Tư Vấn.

### 3.3.2. Xử lý Tiền Đặt Cọc

- a) Ngay khi Bên B ký kết Hợp Đồng với Chủ Đầu Tư, Bên A chịu trách nhiệm hoàn trả lại cho Bên B 70% số Tiền Đặt Cọc (“**Khoản Hoàn Trả**”). Khoản Tiền Đặt Cọc còn lại mà Bên A đã nhận từ Bên B (“**Khoản Tiền Còn Lại**”), Bên B ủy quyền cho Bên A thay mặt Bên B thanh toán một phần giá trị Hợp Đồng cho Chủ Đầu Tư theo Hợp Đồng đã ký kết.
  - b) Trường hợp quá Thời Hạn Đảm Bảo Dịch Vụ quy định tại Khoản 2.4 Điều 2 của Thỏa Thuận Tư Vấn mà Chủ Đầu Tư không ký kết Hợp Đồng và giao/nhận Sản Phẩm Tư Vấn với Bên B theo quy định tại Thỏa Thuận này, thì (i) Bên A chịu trách nhiệm hoàn trả lại cho Bên B toàn bộ Tiền Đặt Cọc mà Bên A đã nhận từ Bên B và (ii) Bên B được hoàn trả số tiền Phí Dịch Vụ Tư Vấn đã thanh toán cho Bên A. Đồng thời Bên A chịu phạt một khoản tiền bằng 30% trên tổng giá trị hai khoản (i) + (ii) nêu trên. Để làm rõ và tránh hiểu lầm, trường hợp áp dụng quy định tại Mục b Điểm 3.3.2 này thì không áp dụng quy định tại Tiểu mục iii Mục b Điểm 3.1.2 Khoản 3.1 Điều 3 của Thỏa Thuận Tư Vấn.
  - c) Trường hợp quá thời hạn ký kết Hợp Đồng và giao/nhận Sản Phẩm Tư Vấn mà Bên B không ký kết Hợp Đồng và nhận bàn giao Sản Phẩm Tư Vấn với Chủ Đầu Tư (trừ trường hợp quy định tại Mục b Điểm 3.3.2 Khoản 3.3 Điều này) thì xem như Bên B đơn phương chấm dứt Thỏa Thuận Tư Vấn. Theo đó, Bên B phải chịu phạt một khoản tiền bằng 30% Tiền Đặt Cọc. Bên A có nghĩa vụ hoàn trả cho Bên B toàn bộ Tiền Đặt Cọc đã nhận từ Bên B.
  - d) Để làm rõ, các Bên đồng ý rằng, nếu Bên B vay vốn Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) để thanh toán Tiền Đặt Cọc cho Bên A theo quy định tại Thỏa Thuận Tư Vấn thì:
    - (i) Nếu số tiền Bên A hoàn trả cho Bên B theo quy định tại Mục a, b, c Điểm 3.3.2 Khoản 3.3 Điều 3 này lớn hơn hoặc bằng số tiền VPBank đã giải ngân cho Bên B để thanh toán Tiền Đặt Cọc thì thực hiện theo quy định tại Mục a, b, c Điểm 3.3.2 Khoản 3.3 Điều 3 này;
    - (ii) Nếu số tiền Bên A hoàn trả cho Bên B theo quy định tại Mục a, b, c Điểm 3.3.2 Khoản 3.3 Điều 3 này nhỏ hơn số tiền VPBank đã giải ngân cho Bên B để thanh toán Tiền Đặt Cọc thì không phụ thuộc vào quy định khác tại Thỏa Thuận Tư Vấn này, trong mọi trường hợp, số tiền Bên A hoàn trả cho Bên B bằng số tiền VPBank đã giải ngân cho Bên B để thanh toán Tiền Đặt Cọc.
    - (iii) Trường hợp Bên B được Bên A hỗ trợ lãi suất vay và xảy ra một trong các trường hợp nêu dưới đây thì Bên B có trách nhiệm hoàn trả 100% tiền lãi suất vay mà Bên A đã hỗ trợ ngay khi Bên A yêu cầu:
- + Thỏa Thuận bị chấm dứt theo Khoản 9.2, Khoản 9.5 của Thỏa Thuận Tư Vấn; và/hoặc



- + Bên B đơn phương chấm dứt Thỏa Thuận Tư Vấn theo quy định tại Mục c Điểm 3.3.2 này; và/hoặc
- + Bên B vi phạm hợp đồng vay đã ký.”

**Điều 6. Bổ sung khoản 5.7, 5.8, 5.9, 5.10, 5.11 vào Điều 5 [Quyền và nghĩa vụ của Bên A] của Thỏa Thuận Tư Vấn như sau:**

- “5.7 Nhận Tiền Đặt Cọc của Bên B theo phương thức và tiến độ đã thống nhất trong Phụ lục này.
- 5.8. Đảm bảo thực hiện các yêu cầu về cung cấp thông tin, thủ tục và thanh toán thay Bên B theo quy định tại Phụ lục này khi phát sinh giao dịch giữa Chủ Đầu Tư và Bên B về việc xác lập Hợp Đồng.
- 5.9. Cung cấp đầy đủ, kịp thời các giấy tờ, chứng từ có liên quan đến thủ tục và thanh toán khi Bên B và Chủ Đầu Tư xác lập Hợp Đồng.
- 5.10. Được quyền xử lý Tiền Đặt Cọc theo quy định tại Điểm 3.3.2 Khoản 3.3 Điều 3 Thỏa Thuận Tư Vấn này.
- 5.11. Được phép sử dụng toàn bộ Khoản Tiền Còn Lại để thay mặt Bên B thực hiện các nghĩa vụ thanh toán một phần hoặc toàn bộ giá trị Hợp Đồng, hoặc các nghĩa vụ khác liên quan đến việc thực hiện Hợp Đồng đã ký giữa Bên B với Chủ Đầu Tư.”

**Điều 7. Bổ sung khoản 4.8, 4.9, 4.10, 4.11, 4.12, 4.13, 4.14 vào Điều 4 [Quyền và nghĩa vụ của Bên B] của Thỏa Thuận Tư Vấn như sau:**

- “4.8. Bên B cam kết không hủy ngang (i) số tiền đã đặt cọc cho Bên A và (ii) việc ủy quyền cho Bên A thay mặt Bên B sử dụng toàn bộ Khoản Tiền Còn Lại để thanh toán một phần hoặc toàn bộ giá trị Hợp Đồng theo tiến độ thanh toán trong Hợp Đồng đã ký kết giữa Bên B với Chủ Đầu tư (Thông Báo Nghĩa Vụ Thanh Toán do Chủ Đầu Tư phát hành). Bên A và Bên B thống nhất rằng, trong mọi trường hợp, Khoản Tiền Còn Lại này chỉ được xử lý trong trường hợp duy nhất cho mục đích thực hiện các nghĩa vụ thanh toán của Bên B hoặc các nghĩa vụ khác liên quan đến việc thực hiện Hợp Đồng đã ký với Chủ Đầu Tư.
- 4.9. Được quyền yêu cầu Bên A thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ quy định tại Thỏa Thuận Tư Vấn này.
- 4.10. Thực hiện đúng và đầy đủ các nghĩa vụ và cam kết quy định tại Thỏa Thuận Tư Vấn này.
- 4.11. Chuyển Tiền Đặt Cọc đầy đủ và đúng hạn cho Bên A theo quy định tại Điều 3 Thỏa Thuận Tư Vấn này.
- 4.12. Có nghĩa vụ chịu phạt lãi suất chậm nộp với mức lãi suất 0,05%/ngày/số tiền chậm nộp nếu chậm chuyển Tiền Đặt Cọc cho Bên A. Trường hợp tổng thời gian chậm chuyển Tiền Đặt Cọc của các đợt quá 10 (mười) ngày kể từ ngày đến hạn, thì Bên B đồng ý chịu mức phạt bằng 30% khoản Tiền Đặt Cọc, đồng thời Bên B phải bồi thường mọi chi phí, thiệt hại phát sinh mà Bên A phải gánh chịu (nếu có).
- 4.13. Có nghĩa vụ chịu phạt một khoản tiền bằng 30% khoản Tiền Đặt Cọc trong trường hợp quá Thời Hạn Đảm Bảo Dịch Vụ quy định tại Khoản 2.4, Điều 2 của Thỏa Thuận mà Bên B không ký Hợp Đồng và nhận bàn giao Sản Phẩm Tư Vấn với Chủ Đầu tư mà không do lỗi của Bên A.
- 4.14. Trường hợp Bên B phát sinh nghĩa vụ thanh toán các khoản phạt, bồi thường thiệt hại theo quy định của Thỏa Thuận Tư Vấn cho Bên A, Bên B phải thanh toán trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày phát sinh nghĩa vụ thanh toán phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại. Quá thời hạn trên mà Bên B chưa toàn tất thanh toán thì Bên B phải trả thêm cho Bên A khoản tiền lãi trên số tiền chậm thanh toán với lãi suất 20%/năm tương ứng với thời gian chậm thanh toán.”

**Điều 8. Điều chỉnh nội dung quy định tại Khoản 4.2 Điều 4 Thỏa Thuận Tư Vấn thành:**

- “4.2. Ký kết Hợp Đồng và nhận bàn giao Sản Phẩm Tư Vấn với Chủ Đầu Tư hoặc đơn vị do Chủ Đầu Tư ủy quyền theo Thông báo của Bên A/Chủ Đầu Tư.”

**Điều 9. Sửa đổi nội dung quy định tại Điều 9 Thỏa Thuận Tư Vấn:**

9.1. Sửa đổi nội dung tại Khoản 9.1 Điều 9 thành:

*“Khi Bên B đã hoàn tất ký kết Hợp Đồng và giao/nhận Sản Phẩm Tư Vấn với Chủ Đầu Tư, các bên đã thực hiện xong các nghĩa vụ theo Thỏa Thuận Tư Vấn.”*

9.2. Sửa đổi nội dung tại Khoản 9.2 Điều 9 thành:

*“Khi Bên B không thực hiện hoặc thực hiện không đúng thông báo ký Hợp Đồng và giao/nhận Sản Phẩm Tư Vấn của Bên A/Chủ Đầu Tư dẫn đến Chủ Đầu Tư thông báo thu hồi sản phẩm với Bên B.”*

**Điều 10. Điều chỉnh thông tin số tài khoản của Bên A quy định tại Khoản 3.2 Điều 3 Thỏa Thuận Tư Vấn như sau:**

*“Số tài Khoản: 958187777 tại Ngân hàng: Vpbank – Chi nhánh Hồ Chí Minh  
Chủ tài khoản: CTCP DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẤT XANH  
Thông tin tài khoản trên có thể thay đổi tùy theo thông báo của Bên A tại từng thời điểm.”*

**Điều 11. Điều khoản chung**

- 11.1. Các Bên cam kết rằng Phụ lục 01 này được xác lập đúng thẩm quyền, trên cơ sở tự nguyện, không bên nào ép buộc bên nào và các Bên cam kết sẽ thực hiện nghiêm chỉnh các điều khoản đã ký trong Phụ lục 01 này.
- 11.2. Các Bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết Phụ lục 01 này.
- 11.3. Phụ lục 01 này có hiệu lực kể từ ngày ký và là một phần không tách rời của Thỏa Thuận Tư Vấn.
- 11.4. Các điều khoản không đề cập trong Phụ lục 01 này được thực hiện theo Thỏa Thuận Tư Vấn đã được ký kết giữa các Bên.
- 11.5. Phụ lục 01 này được lập thành 04 (bốn) bản tiếng Việt có giá trị pháp lý như nhau, Bên A giữ 03 (ba) bản để thực hiện, Bên B giữ 01 (một) bản để thực hiện.



**BÊN A**

**PHAN THỊ HỒNG DIỄM**

**BÊN B**

*Phạm Minh Hoàng*