

Hà Nội - 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI ĐẦU TƯ VÀ HÀ NỘI

VÀ

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

VÀ

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT INCONS

GIỮA

VỀ VIỆC HỢP TÁC ĐẦU TƯ THỰC HIỆN DỰ ÁN  
NHÀ Ở XÃ HỘI PHƯỜNG NAM NGÂN, THÀNH PHỐ THANH HÓA (TẢI MỞ  
KHU Ở VÀ DỊCH VỤ THUỘC KHU ĐÔ THỊ BẮC CẦU HẮC)

Số: 01/2023/HTKD-VI-V21-DLHC

HỢP ĐỒNG HỢP TÁC KINH DOANH

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21**

**2. THÀNH VIÊN THỨ HAI (Sau đây gọi tắt là Bên B)**

Chức vụ : Giám đốc  
 Đại diện theo pháp luật : Ông Vũ Đức Hành  
 Điện thoại: : 024 632 565 67  
 Địa chỉ : Tầng 3A, Tòa nhà Vinaconex 21, Phố Ba La, P. Phú La, Q. Hà Đông, Tp Hà Nội  
 Mã số thuế : 0105984752  
 Quốc gia DK hoạt động : Việt Nam

**CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT INCONS**

**1. THÀNH VIÊN THỨ NHẤT (Sau đây gọi tắt là Bên A)**

gửi các bên sau đây:

**HỢP ĐỒNG HỢP TÁC KINH DOANH** được lập ngày 08/03/2023 tại Hà Nội

- Căn cứ quy định pháp luật hiện hành có liên quan.
- Thanh Hóa (tại MBQH Khu ở và dịch vụ thuộc khu đô thị Bắc cầu Hạc).
- thuận nhà đầu tư thực hiện dự án Nhà ở xã hội phường Nam Ngạn, thành phố
- hoạch đầu tư tỉnh Thanh Hóa về việc hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện thủ tục chấp
- đăng ký thực hiện dự án Nhà ở xã hội phường Nam Ngạn,
- thành phố Thanh Hóa (tại MBQH Khu ở và dịch vụ thuộc khu đô thị Bắc cầu Hạc)
- của Liên danh Công ty cổ phần Viet Incons - Công ty cổ phần Vinaconex 21 - Công
- ty cổ phần đầu tư và thương mại Hà Nội.
- Căn cứ văn bản số 1171/SKHĐT-ĐTĐGS ngày 05/3/2023 của Sở Kế
- hoạch đầu tư tỉnh Thanh Hóa về việc hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện thủ tục chấp
- đăng ký thực hiện dự án Nhà ở xã hội phường Nam Ngạn,
- thành phố Thanh Hóa (tại MBQH Khu ở và dịch vụ thuộc khu đô thị Bắc cầu Hạc)
- 29/9/2021;
- 2025 của UBND tỉnh Thanh Hóa tại quyết định số 3795/QĐ-UBND ngày
- ngày 30/11/2011 và Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2021-
- năm 2030 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 2127/QĐ-TTg
- Căn cứ Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 - tầm nhìn đến
- thành phố Thanh Hóa (tại MBQH Khu ở và dịch vụ thuộc khu đô thị Bắc cầu Hạc)
- 2025 của UBND tỉnh Thanh Hóa tại quyết định số 3795/QĐ-UBND ngày
- ngày 30/11/2011 và Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2021-
- năm 2030 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 2127/QĐ-TTg
- Căn cứ Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 - tầm nhìn đến
- thành phố Thanh Hóa (tại MBQH Khu ở và dịch vụ thuộc khu đô thị Bắc cầu Hạc)
- 2025 của UBND tỉnh Thanh Hóa tại quyết định số 3795/QĐ-UBND ngày
- ngày 30/11/2011 và Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2021-
- năm 2030 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 2127/QĐ-TTg
- Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 đã được Quốc hội nước Cộng hòa
- xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/6/2020 và các văn bản hướng dẫn
- đăng ký thực hiện dự án Nhà ở xã hội phường Nam Ngạn,
- thành phố Thanh Hóa (tại MBQH Khu ở và dịch vụ thuộc khu đô thị Bắc cầu Hạc)
- 2025 của UBND tỉnh Thanh Hóa tại quyết định số 3795/QĐ-UBND ngày
- ngày 30/11/2011 và Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2021-
- năm 2030 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 2127/QĐ-TTg
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 do Quốc hội nước
- Việt Nam thông qua ngày 25/11/2014 và văn bản hướng
- đăng ký thực hiện dự án Nhà ở xã hội phường Nam Ngạn,
- thành phố Thanh Hóa (tại MBQH Khu ở và dịch vụ thuộc khu đô thị Bắc cầu Hạc)
- 2025 của UBND tỉnh Thanh Hóa tại quyết định số 3795/QĐ-UBND ngày
- ngày 30/11/2011 và Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2021-
- năm 2030 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 2127/QĐ-TTg
- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020 của Quốc
- hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- đăng ký thực hiện dự án Nhà ở xã hội phường Nam Ngạn,
- thành phố Thanh Hóa (tại MBQH Khu ở và dịch vụ thuộc khu đô thị Bắc cầu Hạc)
- 2025 của UBND tỉnh Thanh Hóa tại quyết định số 3795/QĐ-UBND ngày
- ngày 30/11/2011 và Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2021-
- năm 2030 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 2127/QĐ-TTg
- Căn cứ Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 đã được Quốc hội nước Cộng
- hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 24/11/2015 và các văn bản hướng
- đăng ký thực hiện dự án Nhà ở xã hội phường Nam Ngạn,
- thành phố Thanh Hóa (tại MBQH Khu ở và dịch vụ thuộc khu đô thị Bắc cầu Hạc)
- 2025 của UBND tỉnh Thanh Hóa tại quyết định số 3795/QĐ-UBND ngày
- ngày 30/11/2011 và Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2021-
- năm 2030 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 2127/QĐ-TTg

M.S.D.

a. "Hợp đồng" hoặc "Hợp đồng BCC" có nghĩa là: Hợp đồng Hợp tác kinh  
Hợp đồng hợp tác kinh doanh này sẽ được hiểu như sau:

1.1. Định nghĩa: Các Bên thông nhất rằng, ngoài trừ các thuật ngữ đã được

**ĐIỀU 1. CÁC ĐỊNH NGHĨA VÀ GIẢI THÍCH**

Nay, các bên thông nhất cùng hợp tác đầu tư dự án nhà ở xã hội dưới hình  
thức Hợp đồng hợp tác kinh doanh với các điều khoản và điều kiện dưới đây:

muốn hợp tác với các Bên để thực hiện dự án nhà xã hội tại tỉnh Thanh Hóa.  
Nam, có đầy đủ năng lực tài chính và triển khai dự án bất động sản. Bên C mong  
- Bên C là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt  
hội tại tỉnh Thanh Hóa.

án bất động sản. Bên B mong muốn hợp tác với các Bên để thực hiện dự án nhà xã  
trong việc phát triển dự án nhà xã hội cũng như năng lực quản lý và triển khai dự  
Nam, có đầy đủ năng lực tài chính, thiết bị, hệ thống nhân sự giàu kinh nghiệm  
- Bên B là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt  
hợp tác đầu tư thực hiện dự án nhà xã hội tại tỉnh Thanh Hóa.

đổi tác có năng lực tài chính, thiết bị và có hệ thống nhân sự giàu kinh nghiệm để  
Nam, có năng lực tài chính, tổ chức triển khai dự án. Bên A có nhu cầu tìm kiếm  
- Bên A là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt

**XÉT RÀNG:**

*(Bên A, Bên B và Bên C sau đây gọi riêng là "Bên" và gọi chung là "Các Bên")*

Chức vụ: Tổng Giám đốc  
Đại diện theo pháp luật : Ông Hoàng Đức Hành  
Điện thoại: 024.38359011 Fax:  
Hoàng Cầu, P. Ô Chợ Dừa, Q. Đống Đa, TP Hà Nội  
Địa chỉ: Phòng 301, tầng 3, Tòa nhà Viên Đông, số 36  
Mã số thuế : 0101747616  
Quốc gia ĐK hoạt động : Việt Nam

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ THƯƠNG MẠI HÀ NỘI  
3. THÀNH VIÊN THỦ BA (sau đây gọi tắt là Bên C)**

Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị  
Đại diện theo pháp luật : Ông Nguyễn Mạnh Hà  
Điện thoại: 024 632 565 90  
Địa chỉ : Phố Ba La, P. Phú La, Q. Hà Đông, TP Hà Nội  
Mã số thuế : 0500236902  
Quốc gia ĐK hoạt động : Việt Nam

- doanh này và những sửa đổi, bổ sung của Hợp đồng tác kinh doanh này được lập thành Phụ lục kèm theo vào từng thời điểm trong quá trình thực hiện.
- b. "**Liên danh**" là Liên Danh Công ty cổ phần Viet Incons - Công ty cổ phần Vinaconex 21 - Công ty cổ phần đầu tư và thương mại Hà Nội được thiết lập theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh này;
- c. "**Dự án**" là dự án Nhà ở xã hội phường Nam Ngàn, thành phố Thanh Hóa (tại MBQH Khu ở và dịch vụ thuộc khu đô thị Bắc cầu Hàc) có tổng diện tích khoảng 28.002,9m<sup>2</sup> (sau đây gọi là dự án NOXH Nam Ngàn);
- d. "**Pháp luật**" có nghĩa là toàn bộ các văn bản quy phạm pháp luật Việt Nam theo quy định tại Luật ban hành Văn bản Quy phạm Pháp luật được Quốc hội thông qua, được sửa đổi và bổ sung theo từng thời điểm;
- e. "**Cấp có thẩm quyền/Cơ quan Nhà nước**" có nghĩa là bất kỳ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền có liên quan nào của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam mà theo quy định của pháp luật Việt Nam vào mỗi thời điểm có quyền quyết định về các vấn đề của dự án và/hoặc có liên quan đến việc hợp tác giữa các Bên theo Hợp đồng này;
- f. "**Nhà đầu tư**" hoặc "**Chủ đầu tư**" là Liên danh Công ty cổ phần Viet Incons - Công ty cổ phần Vinaconex 21 - Công ty cổ phần đầu tư và thương mại Hà Nội;
- g. "**Ban Điều phối**" là đơn vị được thành lập theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh này bao gồm các nhân sự do Các Bên cử ra, đại diện cho Các Bên điều phối các công việc chuẩn bị đầu tư, triển khai đầu tư dự án và các công việc khác theo quy chế, kế hoạch được Các Bên thông qua
- h. "**Ba Bên**" hoặc "**Các Bên**" là Bên A, Bên B và Bên C;
- 1.2. Trong Hợp đồng này, mọi tham chiếu đến:**
- a) Một quy định pháp luật sẽ bao gồm quy định đó cùng bất kỳ quy định nào khác để thực hiện quy định này tùy từng thời điểm được sửa đổi, ban hành lại, dù ở thời điểm trước hoặc sau ngày của Hợp đồng này và sẽ bao gồm bất kỳ các quy định nào trong quá khứ (tùy từng thời điểm được sửa đổi hoặc ban hành lại) mà được quy định đó trực tiếp hay gián tiếp thay thế;
- b) "**Ngày**" là sự tham chiếu đến một khoảng thời gian bắt đầu vào 0h của một ngày cụ thể trong một tháng dương lịch và kết thúc vào thời điểm 24h của ngày đó;
- c) "**Ngày làm việc**" có nghĩa là một ngày (trừ thứ bảy, chủ nhật và ngày lễ) mà theo quy định của pháp luật được coi là ngày làm việc;
- d) "**Thang**" là sự tham chiếu đến một khoảng thời gian bắt đầu vào một ngày trong một tháng dương lịch và kết thúc vào ngày ngay trước ngày trong tháng dương lịch kế tiếp;
- e) "**Bảng van bản**" là bất kỳ phương thức nào có thể sao chụp và nhìn

thấy được.

## ĐIỀU 2. MỨC TIÊU VÀ PHẠM VI CỦA HỢP ĐỒNG

Các bên thông nhất thành lập Liên danh cùng góp vốn để đăng ký tham gia làm Chủ đầu tư, thực hiện, kinh doanh, khai thác các sản phẩm và phân chia lợi nhuận của dự án NOXH Nam Ngạn;

Các Bên đồng ý rằng, việc thành lập liên danh theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh này chỉ để thực hiện cho duy nhất dự án nêu trên. Các phần vi hợp tác khác (nếu có) giữa Các Bên không được điều chỉnh bởi Hợp đồng này.

Thông tin dự án đến thời điểm các Bên ký Hợp đồng hợp tác kinh doanh như sau:

**Tên Dự án:** Dự án Nhà ở xã hội phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hóa (tại MBQH Khu ở và dịch vụ thuộc khu đô thị Bắc cầu Hạc).

**Địa điểm:** Tại phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hóa; ranh giới cụ thể gồm 02 khu đất như sau:

- Khu A: Phía Đông Bắc giáp đường giao thông; Phía Đông Nam giáp đường giao thông giữa 02 khu đất; Phía Tây Bắc giáp đường giao thông; Phía Tây Nam giáp đường giao thông gom, đường tránh QL1A.

- Khu B: Phía Đông Bắc giáp đường giao thông; Phía Đông Nam giáp đường giao thông và dân cư hiện trạng; Phía Tây Bắc giáp đường giao thông giữa 02 khu đất; Phía Tây Nam giáp đường gom, đường tránh QL1A.

**Diện tích sử dụng đất:** Khoảng 28.002,9m<sup>2</sup>; trong đó: Khu A có diện tích 14.097,6m<sup>2</sup>; Khu B có diện tích 13.905,3m<sup>2</sup>.

**Quy mô đầu tư:** Đầu tư hoàn chỉnh, đồng bộ các công trình, đảm bảo tuân thủ theo quy hoạch chi tiết được cấp thẩm quyền phê duyệt và quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, gồm:

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật trong hàng rào dự án (bao gồm các công trình: Hệ thống thoát nước; hệ thống cấp nước; hệ thống cấp điện, điện chiếu sáng; san nền; giao thông; cây xanh...) và các công trình phụ trợ (bể bơi, sân thể thao,...);

- Công trình Nhà ở xã hội khu A: Gồm 02 khối nhà, mỗi khối cao 25 tầng;

+ Công trình NOXH1: Diện tích xây dựng 1.234,7m<sup>2</sup>; tổng diện tích sàn 30.867,5m<sup>2</sup>;

+ Công trình NOXH2: Diện tích xây dựng 4.182,3m<sup>2</sup>; tổng diện tích sàn 93.793,2m<sup>2</sup> (trong đó: Tầng 1-3 mỗi tầng có diện tích sàn 4.182,3m<sup>2</sup>; tầng 4-25 là hai khối tháp với tổng diện tích sàn mỗi tầng 3.693m<sup>2</sup>);

+ Diện tích cây xanh thể thao, sân đường nội bộ: 8.681,2m<sup>2</sup>.

- Công trình Nhà ở xã hội khu B: Gồm 02 khối nhà, mỗi khối cao 25 tầng;

+ Công trình NOXH1: Diện tích xây dựng 1.337,8m<sup>2</sup>; tổng diện tích sàn 33.445m<sup>2</sup>;

Việc hợp tác, thành lập Liên danh giữa Các Bên theo Hợp đồng này tuân thủ nguyên tắc tự nguyện, bình đẳng, hợp tác cùng có lợi, phân chia quyền lợi và trách nhiệm theo tỷ lệ vốn thực góp của Các Bên, phù hợp với các quy định pháp luật.

**BIỂU 3. NỘI DUNG VÀ NGUYÊN TẮC HỢP TÁC**

**Thời hạn hoạt động của dự án:** 50 năm (được tính từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất); người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài.

Ký thuật xung quanh khu đất.  
**Hiện trạng khu đất:** Cơ bản đã được giải phóng mặt bằng và đầu tư hạ tầng phi bồi hồi thường, giải phóng mặt bằng).

**Tổng mức đầu tư dự kiến:** 3.721.297.000.000 đồng. (Không bao gồm chi

phần vì dự án do Nhà nước, tổ chức và cá nhân quản lý, sử dụng theo quy định. - Đối với hạ tầng đô thị ngoài phạm vi dự án: Các công trình hạ tầng ngoài

doanh (bán, cho thuê, cho thuê mua) theo quy định của pháp luật. hoàn thành việc đầu tư xây dựng dự án, nhà đầu tư được quyền khai thác, kinh

+ Xây dựng hoàn thiện các khối chung cư nhà ở xã hội thuộc dự án. Sau khi được quyền kinh doanh, khai thác theo quy định của pháp luật.

sử dụng theo quy định; riêng công trình phụ trợ, sau khi hoàn thành dự án, nhà đầu tư hoàn thành các công trình này, nhà đầu tư bán giao lại cho nhà nước quản lý, hoạch chỉ tiết được phê duyệt, tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành. Sau khi

thông; cây xanh...) và các công trình phụ trợ (bể bơi, sân thể thao,...) theo quy thoạt nước; hệ thống cấp nước; hệ thống cấp điện, điện chiếu sáng; sân tennis; giao

+ Hạ tầng kỹ thuật trong hàng rào dự án (bao gồm các công trình: Hệ thống gồm các hàng mức:

đầu tư đồng bộ các công trình theo quy hoạch chi tiết của dự án được duyệt, bao - Đối với hạ tầng trong phạm vi dự án: Nhà đầu tư có trách nhiệm thực hiện

**phạm vi dự án:**  
**Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài**

**Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở:** Khoảng 2.400 căn hộ. hành kèm theo Thông tư số 03/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng).

2.2.17 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư QCVN 04:2021/BXD ban (nhà đầu tư nghiên cứu tính toán đảm bảo diện tích tối thiểu theo quy định tại Mục

- Nơi đỗ xe của dự án dự kiến bố trí tại tầng 2, 3 của các tòa nhà chung cư + Diện tích cây xanh thể thao, sân đường nội bộ: 8.568,0m<sup>2</sup>.

khởi tháp với tổng diện tích sàn mỗi tầng là 3.256m<sup>2</sup>);  
83.639m<sup>2</sup> (trong đó: tầng 1-3 mỗi tầng có diện tích sàn 4.000m<sup>2</sup>; tầng 4-25 là hai

+ Công trình NOXH2: Diện tích xây dựng 4.000m<sup>2</sup>; tổng diện tích sàn là

11/21  
1 0 3 3  
1 9 1 1

**3.1. Tên và địa chỉ, con dấu của Liên danh:** Các bên thông nhất gọi của Liên danh cho mọi giao dịch liên quan đến dự án là: **LIÊN DANH CÔNG TY CỔ PHẦN VIET INCONS - CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21 - CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ THƯƠNG MẠI HÀ NỘI.** Thành viên trong Liên danh:

a) Công ty cổ phần Viet Incons;  
 b) Công ty cổ phần Vinaconex 21;  
 c) Công ty cổ phần đầu tư và thương mại Hà Nội

Các bên thông nhất ủy quyền và phân công cho Công ty cổ phần Viet Incons là đại diện liên danh thực hiện toàn bộ các thủ tục pháp lý cần thiết, ký các văn bản, giấy tờ và hồ sơ giao dịch với cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền từ những văn bản theo quy định của cơ quan quản lý Nhà nước yêu cầu phải có chữ ký của Các Bên Liên Danh.

Đại diện Liên danh: **CÔNG TY CỔ PHẦN VIET INCONS**  
 Địa chỉ giao dịch chính của Liên danh: Tầng 3A, Tòa nhà Vinaconex 21, Phố Ba La, P. Phú La, Q. Hà Đông, TP Hà Nội  
 Điện thoại: 024 632 565 90 / 0986.00 2121  
 Con dấu trong các văn bản của Liên danh là con dấu của Công ty cổ phần Viet Incons.

**3.2. Người đại diện hợp pháp của Liên danh:**  
 - Các Bên thông nhất ủy quyền hủy ngang cho **Ông Vũ Đức Hạnh** - Người đại diện theo pháp luật của Bên A là Người đại diện Liên danh. Việc ủy quyền này có hiệu lực kể từ ngày Hợp đồng BCC này cho đến khi Các Bên thỏa thuận thay đổi hoặc chấm dứt vai trò Người đại diện Liên danh.

- Người đại diện Liên danh ký các văn bản, hồ sơ và các tài liệu liên quan đến dự án và đại diện Liên danh làm việc tại các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và toàn bộ các công việc khác có liên quan đến việc triển khai dự án thuộc phạm vi công việc của Bên đại diện Liên danh.

**3.3. Các bên thông nhất ủy quyền và phân công cho Công ty cổ phần Viet Incons quyết định phê duyệt và thực hiện tất cả các công việc có liên quan của dự án bao gồm nhưng không giới hạn ở các nội dung:** Phê duyệt dự án, thiết kế, quyết toán dự án và các công việc khác có liên quan.

**3.4. Các Bên thông nhất ủy quyền và phân công Công ty cổ phần Vinaconex 21 lựa chọn và ký toàn bộ các hợp đồng, thỏa thuận (bao gồm cả văn bản sửa đổi, bổ sung, thanh lý, hủy bỏ các hợp đồng/thỏa thuận) với các đơn vị tư vấn, nhà thầu có liên quan trong suốt quá trình thực hiện dự án và lập phương án kinh doanh, ký kết hợp đồng/thỏa thuận với khách hàng mua, thuê, thuê mua nhà ở thuộc dự án. Đồng thời, dùng toàn bộ hồ sơ pháp lý của dự án ký kết các hồ sơ, hợp đồng tin dùng để huy động nguồn vốn từ các tổ chức tín dụng đáp ứng nhu cầu vốn còn thiếu cho dự án.**

3.5. Các Bên thông nhất ủy quyền và phân công Công ty cổ phần Vinaconex 21 là thành viên Liên danh giao dịch, tuyên mới nhân sự (khi có nhu cầu); ghi nhân và hạch toán đầy đủ kịp thời các chi phí phát sinh, doanh thu của dự án.

3.6. Các bên cam kết: Không bên nào được tự ý tham gia độc lập hoặc hợp tác dưới bất kỳ hình thức nào với Bên thứ tư đối với dự án này.

3.7. Các bên thông nhất: Cùng nhau góp vốn để thực hiện dự án theo tỷ lệ như sau:

- Tổng vốn đầu tư dự án: Là toàn bộ chi phí chuẩn bị dự án, chi phí thực hiện dự án, chi phí khai thác kinh doanh dự án và các chi phí khác có liên quan, được Các Bên xác định cụ thể khi triển khai đầu tư dự án, tỷ lệ vốn góp như sau:

Các Bên góp vốn theo hình thức phù hợp với quy định pháp luật và bảng nguồn vốn thuộc sở hữu của mình và/hoặc vốn huy động và/hoặc vốn vay và/hoặc từ các nguồn vốn hợp pháp khác. Tiền đóng góp vốn theo tiến độ thực tế thực hiện dự án và thỏa thuận của các bên trong quá trình thực hiện Hợp đồng này.

TT	Tên nhà đầu tư	Số tiền	Tỷ lệ
1	Công ty cổ phần Viet Incons	225.000.000.000	30,2%
2	Công ty cổ phần Vinaconex 21	112.000.000.000	15,03%
3	Công ty cổ phần đầu tư và thương mại Hà Nội	408.000.000.000	54,77%
	<b>Tổng cộng</b>	<b>745.000.000.000</b>	<b>100%</b>

3.8. Các Bên có nghĩa vụ góp vốn đầy đủ theo tỷ lệ đã quy định tại Hợp đồng này và đúng tiến độ theo Thông báo góp vốn để thực hiện dự án. Kế hoạch góp vốn chi tiết sẽ được Các Bên Liên danh thông nhất bằng văn bản theo nguyên tắc đảm bảo nguồn vốn cho việc thực hiện dự án.

Quyền lợi, nghĩa vụ, trách nhiệm, việc phân chia lợi nhuận và/hoặc gánh chịu rủi ro (nếu có) của các bên tham gia dự án theo Điều 6, phụ hợp với các điều khoản khác trong Hợp đồng này, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác bằng văn bản.

đồng của dự án phải phù hợp với kế hoạch tài chính cho việc triển khai dự án. quan đến toàn bộ dự án. Việc sử dụng các khoản tiền từ tài khoản này cho các hoạt động thu - chi liên quan đến dự án, các hoạt động hạch toán, quyết toán tài chính liên B; Tài khoản Ngân hàng của Liên danh được Bên B mở được để quản lý các hoạt động giao dịch liên quan đến tài khoản này sẽ sử dụng pháp nhân và con dấu của Bên B; Tài khoản Ngân hàng để nhận tiền đóng góp của các bên, các khoản vay cho dự án (nếu có). Mọi giao dịch liên quan đến tài khoản này sẽ sử dụng pháp nhân và con dấu của Bên B; Tài khoản Ngân hàng để nhận tiền đóng góp của Bên B để mở một tài khoản mới và ủy quyền sau

CÁI T

nhu cầu vốn cho dự án;  
 để ký kết các hồ sơ, hợp đồng huy động nguồn vốn từ các tổ chức tín dụng đáp ứng

b) Sử dụng toàn bộ hồ sơ pháp lý của dự án và các lợi thế khác của mình quy định nội bộ của Bên B;

Hội đồng quản trị Bên B phê duyệt theo đúng các quy định pháp luật hiện hành và

a) Bảo đảm rằng Hợp đồng này đã được Đại hội đồng cổ đông và/hoặc

#### 4.3. Quyền hạn và trách nhiệm của Bên B :

f) Các công việc khác nêu cần thiết và theo Thỏa thuận của Các Bên.

có liên quan;

e) Chủ trì, phối hợp với Các Bên trong việc lập hồ sơ đề xuất; các hồ sơ

quyền các hồ sơ của Liên danh liên quan đến dự án;

d) Đại diện Liên danh phê duyệt, ký, trình Cơ quan nhà nước có thẩm

nhệm để thực hiện dự án.

c) Tuyển chọn cán bộ, nhân viên có đủ trình độ, chuyên môn và tách

Hợp đồng này.

của điều này; Thực hiện nhiệm chính và không huy ngang các điều khoản trong

b) Cử người tham gia Ban điều phối theo đúng quy định tại Khoản 4.1

quy định nội bộ của Bên A;

Hội đồng quản trị Bên A phê duyệt theo đúng các quy định pháp luật hiện hành và

a) Bảo đảm rằng Hợp đồng này đã được Đại hội đồng cổ đông và/hoặc

#### 4.2. Quyền hạn và trách nhiệm của Bên A :

trong quá trình thực hiện các công việc.

1 đại diện tham gia Ban Điều phối. Ban Điều phối sẽ sử dụng con dấu của Bên A

phối trong đó có 1 thành viên là Trưởng ban điều phối, Bên B và Bên C mỗi bên cử

- Ban điều phối có 4 thành viên. Bên A cử 2 thành viên tham gia Ban Điều

phối.

thông nhất thông qua, để cử cán bộ có năng lực chuyên môn tham gia vào Ban điều

Ban sẽ được quy định cụ thể tại Quy chế tổ chức hoạt động do các Bên Liên danh

khai thực hiện các công việc của dự án. Chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của các

d) Các Bên thông nhất thành lập Ban điều phối để điều phối việc triển

khác có liên quan;

chọn Nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định cũng như các phê duyệt/chấp thuận

toàn bộ Hồ sơ liên quan đến việc đề nghị UBND tỉnh Thanh Hóa ra quyết định lựa

c) Các Bên phối hợp thực hiện tất cả các công việc cần thiết, chuẩn bị

b) Góp vốn theo đúng quy định tại khoản 3.7- Điều 3 của Hợp đồng này.

theo quy định của pháp luật để thực hiện dự án;

a) Cam kết có đủ kinh nghiệm, năng lực pháp luật và năng lực tài chính

#### 4.1. Quyền hạn và trách nhiệm chung của Bên A, Bên B và Bên C :

### BIỂU 4. QUYỀN HẠN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC BÊN

hiện theo các nguyên tắc sau đây:  
 Các vấn đề liên quan đến công tác hạch toán kế toán của Dự án sẽ được thực

### BIỂU 5. HẠCH TOÁN KẾ TOÁN CỦA DỰ ÁN

- d) Các công việc khác nêu cần thiết và theo Thỏa thuận của Các Bên.  
 bị đầu tư đến khi hoàn thành toàn bộ dự án;  
 cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong quá trình thực hiện dự án từ giai đoạn chuẩn
- c) Phối hợp với Các Bên trong quá trình thực hiện các thủ tục pháp lý tại  
 Hợp đồng này;  
 tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong quá trình thực hiện dự án từ giai đoạn chuẩn  
 của điều này. Thực hiện nghiệm chỉnh và không hủy ngang các điều khoản trong
- b) Cử người tham gia Ban điều phối theo đúng quy định tại Khoản 4.1  
 quy định nội bộ của Bên B;  
 Hội đồng quản trị Bên B phê duyệt theo đúng các quy định pháp luật hiện hành và
- a) Bảo đảm rằng Hợp đồng này đã được Đại hội đồng cổ đông và/hoặc  
 4.3. Quyền hạn và trách nhiệm của Bên C :  
 i) Các công việc khác nêu cần thiết và theo Thỏa thuận của Các Bên.  
 đạt cho khách hàng.  
 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản liên trên  
 bàn nhà, tiến khai công tác bàn giao nhà và hoàn thành các thủ tục pháp lý để cấp  
 thiết trong quá trình xét duyệt mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội, ký hợp đồng mua
- h) Chủ trì và phối hợp với Các Bên thực hiện toàn bộ các thủ tục cần  
 dự án, quyết toán, kiểm toán hoàn thành theo quy định của Pháp luật.  
 công trình vào khai thác sử dụng, tổ chức kinh doanh, quản lý vận hành khai thác  
 quan trong quá trình chuẩn bị đầu tư, tiến khai đầu tư, nghiệm thu bàn giao đưa
- g) Phối hợp với Các Bên thực hiện tất cả các công việc cần thiết có liên  
 cho dự án; Kiểm tra, giám sát chất lượng, tiến độ, an toàn lao động của dự án.  
 trong việc thực hiện toàn bộ công tác thi công xây lắp, cung cấp vật tư, thiết bị
- f) Chủ trì và phối hợp với Các Bên, với đối tác cùng thực hiện dự án  
 nộp thuế phát sinh từ dự án theo quy định của pháp luật.  
 riêng biệt với các hoạt động kinh doanh khác của Bên B. Chịu trách nhiệm kê khai,
- e) Chịu trách nhiệm hạch toán doanh thu, chi phí và lợi nhuận của dự án  
 ung, thanh toán cho các đơn vị tư vấn, nhà thầu, nhà cung cấp có liên quan;
- g) Chủ trì việc lựa chọn và ký toàn bộ các thỏa thuận, hợp đồng, tạm  
 chuẩn bị đầu tư đến khi hoàn thành toàn bộ dự án;  
 tài cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong quá trình thực hiện dự án từ giai đoạn
- d) Phối hợp với Các Bên trong quá trình thực hiện các thủ tục pháp lý  
 Hợp đồng này;
- c) Cử người tham gia Ban điều phối theo đúng quy định tại Khoản 4.1  
 của Điều này. Thực hiện nghiệm chỉnh và không hủy ngang các điều khoản trong

a) Khi các bên đồng ý chấm dứt bằng văn bản. Trong trường hợp này Các  
chấm dứt hiệu lực khi xây ra một trong các sự kiện như sau:

8.1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký, được Các Bên thực thi và sẽ

**ĐIỀU 8. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG**

sẽ tự hết hiệu lực khi dự án được quyết toán hoàn thành.

Thời hạn của Hợp Đồng BCC bắt đầu từ ngày ký Hợp đồng BCC, hợp đồng  
dùng, ban giao công trình hạ tầng kỹ thuật, quyết toán dự án theo quy định.

- Quy I/2024 - Quy III/2028: Triển khai và hoàn thành dự án đưa vào sử  
quan.

đại, đầu tư, xây dựng dự án; các thủ tục khác theo quy định của pháp luật có liên  
- Quy III/2023 - Quy IV/2023: Triển khai và hoàn thành các thủ tục về đất

ngày phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư hoặc chấp thuận nhà đầu tư), dự kiến:  
Hoàn thành đầu tư xây dựng dự án trong thời gian không quá 05 năm (kể từ

**ĐIỀU 7. TIỀN ĐÓ VÀ THỜI HẠN THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG**

chia cho các Bên theo tỷ lệ góp vốn thực tế.

lành, bảo hành hoàn lại... (nếu có), các khoản thuế, nghĩa vụ với Nhà nước sẽ được  
đầu tư, các khoản chi phí và lãi vay, các khoản phạt, bồi thường thiệt hại, giá trị bảo

Lợi nhuận phát sinh từ Hợp đồng BCC sau khi lấy doanh thu từ các khoản  
**ĐIỀU 6. PHƯƠNG THỨC PHÂN CHIA LỢI NHUẬN**

quyết toán toàn bộ dự án sau khi hoàn thành.

công ty kiểm toán độc lập để kiểm toán phân công trình hoàn thành và kiểm toán  
Kết thúc qua trình đầu tư kinh doanh, Các Bên sẽ phê chuẩn việc thuê một

**5.3. Kiểm toán:**

đang ký nộp thuế (nếu có).

của Bên nào thì bên đó phải chịu trách nhiệm thanh toán đầy đủ, dùng hạn cho Bên  
b) Phần thuế của các Bên phát sinh từ dự án thuộc quyền lợi, trách nhiệm

khác cho dự án theo quy định pháp luật.

theo dõi, hạch toán riêng và kê khai, đăng ký nộp các loại thuế, nghĩa vụ Nhà nước  
Ngân sách nhà nước được hạch toán vào chi phí của dự án. Bên B có trách nhiệm

a) Toàn bộ tiền thuế, nghĩa vụ khác phát sinh từ/của dự án phải nộp

**5.2. Nộp thuế và đăng ký nộp thuế:**

đảm bảo phù hợp với quy định về chế độ kế toán, tài chính, thông kê.

nhật, lưu trữ kịp thời các chứng từ, sổ sách và các tài liệu hồ sơ liên quan đến dự án  
dự án có trách nhiệm hạch toán đầy đủ, chính xác doanh thu, chi phí của dự án; cấp

và phát hành hóa đơn cho Khách hàng tại Dự án. Bộ phận Kế toán Bên B phụ trách  
Các bên thông nhất giao Bên B thực hiện toàn bộ công tác hạch toán kế toán

**5.1. Hạch toán kế toán:**

bên sẽ thỏa thuận cụ thể về các điều khoản và điều kiện của việc chấm dứt;

b) Khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền không chấp thuận hoặc phê duyệt Liên danh này làm Nhà đầu tư/Chủ đầu tư thực hiện Dự án;

c) Một trong các bên phá sản hoặc giải thể theo quy định của pháp luật Việt Nam;

d) Các trường hợp bất khả kháng mà các bên không thể khác phục được; Một bên đơn phương chấm dứt Hợp đồng này trước thời hạn hoàn toàn phát từ lỗi cố ý của Bên kia gây ra hậu quả nghiêm trọng ảnh hưởng đến uy tín và làm tổn thất đến nguồn vốn của Bên bị vi phạm.

8.2. Từ các trường hợp nêu trên, không bên nào được quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng hợp tác kinh doanh này.

8.3. Các bên cam kết không bên nào được tự ý tham gia độc lập hoặc hợp tác dưới bất kỳ hình thức nào với Bên thứ tư đối với Dự án này khi chưa được sự chấp thuận của Bên kia.

## ĐIỀU 9. CÁC QUY ĐỊNH CHUNG

9.1. Các bên cam kết có đầy đủ năng lực, tư cách pháp lý trong việc ký kết và thực hiện Hợp đồng này. Trong quá trình thực hiện, nếu có bất kỳ vấn đề nào cần sửa đổi bổ sung thì Các Bên sẽ thỏa thuận và thông nhất ký Phụ lục, là bộ phận không thể tách rời của hợp đồng này.

9.2. Mọi tranh chấp phát sinh giữa Các Bên liên quan đến thực hiện Hợp đồng này sẽ được Các Bên giải quyết thông qua thương lượng, hòa giải nội bộ. Nếu thương lượng, hòa giải không đạt kết quả, tranh chấp sẽ được giải quyết tại tòa án có thẩm quyền theo quy định. Mọi phí tổn tại tòa án do Bên thua kiện chịu.

9.3. Ngoài trừ các trường hợp do Pháp luật Việt Nam quy định, mỗi Bên cam kết sẽ giữ bí mật mọi nội dung của Hợp đồng này và tất cả các tài liệu, văn bản và thông tin mà mỗi Bên trao đổi cho nhau trong quá trình thực hiện Hợp đồng này. Việc cung cấp thông tin liên quan đến Hợp đồng này và tất cả các tài liệu, văn bản và thông tin mà mỗi Bên trao đổi cho nhau trong quá trình thực hiện Hợp đồng này cho bất cứ Bên thứ tư nào (ngoại trừ các đơn vị tư vấn của mỗi bên), trừ khi bắt buộc để tuân thủ theo Pháp luật Việt Nam, sẽ không được thực hiện nếu không có chấp thuận trước bằng văn bản của Các Bên.

9.4. Tất cả các thông báo hoặc thông tin liên lạc khác theo hoặc liên quan đến Hợp đồng này phải bằng văn bản hoặc dữ liệu điện tử và sẽ được giao trực tiếp hoặc gửi bằng thư bảo đảm đối với hình thức gửi trong nước (hoặc gửi bằng đường hàng không nếu gửi ra nước ngoài) hoặc bằng fax hoặc bằng thư điện tử cho Bên cần nhận thông báo hoặc thông tin liên lạc.

Thông báo sẽ có hiệu lực sau khi được nhận, và được xem là đã được nhận bởi một Bên (1) vào ngày làm việc kế tiếp sau ngày thông báo đó đã được gửi qua

Bưu điện, được đăng ký và xác nhận, có yêu cầu báo phát, cước phí trả trước, (ii) vào ngày làm việc kế tiếp sau khi thông báo đã được gửi Thư nhanh, Phát chuyên nhanh hoặc bất cứ dịch vụ phát chuyên thư tin hoặc bưu kiện bảo đảm giao đến nơi trong vòng ngày làm việc kế tiếp, (iii) khi được trao tay đến địa chỉ và người nhận đã chỉ định, hoặc (iv) khi thông báo đó đã được fax cho đúng số fax đã đăng ký của Bên nhận.

Việc gửi qua thư điện tử (đến địa chỉ thư điện tử của người đại diện của mỗi Bên) sẽ có hiệu lực khi thư điện tử có liên quan được mở và đọc bởi người đại diện đó. Người phát hành thư điện tử (áp dụng cho cả Bên A, Bên B và Bên C) có trách nhiệm xác minh việc nhận thư điện tử của người đại diện của Bên còn lại trong vòng 24h kể từ thời điểm phát hành thư điện tử. Việc người đại diện của Bên nhận thư điện tử xác nhận đã nhận được thư điện tử từ Bên phát hành được hiểu là thư điện tử đã được mở và đọc bởi người đại diện đó.

**9.5. Chuyển Nhượng:** Các Bên thông nhất không chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của mỗi bên theo Hợp đồng này dưới bất kỳ hình thức nào cho bên thứ tư trừ khi đạt được sự thông nhất bằng văn bản giữa Các Bên.

Nếu tái bất kỳ thời điểm nào, bất kỳ một Thỏa thuận nào của Hợp đồng này la/hoặc trở nên vô hiệu hoặc bất hợp pháp, hoặc không thể thi hành dưới bất kỳ hình thức nào, thì tính hợp pháp và hiệu lực của các Thỏa thuận còn lại của Hợp đồng này vẫn giữ nguyên hiệu lực, trừ khi Thỏa thuận đó bị ảnh hưởng trực tiếp của Thỏa thuận bị coi là vô hiệu.

Hợp đồng này gồm 13 (mười ba) trang, 01 (một) trang bìa và 12 (mười hai) trang nội dung lập thành 10 (mười) bản có giá trị pháp lý như nhau, Bên A giữ 06 (sáu) bản, Bên B và Bên C mỗi bên giữ 02 (hai) bản để cùng thực hiện./.

CÔNG TY CỔ PHẦN VIET INCONS



GIAM ĐỐC

Vũ Đức Mạnh

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ

THƯƠNG MẠI HÀ NỘI



TỔNG GIÁM ĐỐC

Hoàng Đức Mạnh

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
Nguyễn Mạnh Tuấn



CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

