

VĂN BẢN THỎA THUẬN KÝ QUỸ

ESCROW AGREEMENT

Số/No: []

Văn bản thỏa thuận ký quỹ này (“**EA/VBTT**”) được lập vào ngày [dd/mm/yyyy] bởi và giữa **Công ty TNHH MTV Setia Lái Thiêu** (Mã số doanh nghiệp 3701688608, địa chỉ đăng ký tại số 1A, đường NB-N1, EcoXuan Lái Thiêu, phường Lái Thiêu, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam) (“**Công Ty**”)

và Ông/Bà *..... (“**Khách Hàng**”) với các thông tin được nêu tại Phiếu Xác Nhận Ký Quỹ ngày 13/12/2025 (“**ECF/PXN**”).

*This escrow agreement (“EA/VBTT”) is entered into on [dd/mm/yyyy] by and between Setia Lai Thieu One Member Company Limited (Company Code 3701688608, registered address at No. 1A, NB-N1 Street, EcoXuan Lai Thieu, Lai Thieu Ward, Ho Chi Minh City, Viet Nam) (“the Company”), and Mr./Mrs. *..... (“the Customer”) having information as stated in the Escrow Confirmation Form dated 13/12/2025 (“ECF/PXN”).*

ĐỊNH NGHĨA

DEFINITIONS:

Các từ viết hoa có nghĩa theo quy định trong ECF/PXN hoặc tại các phần liên quan trong EA/VBTT này. ECF/PXN và Phụ lục 2 tạo thành một phần của EA/VBTT này.

Capitalized words have meaning given to them under the ECF/PXN or in relevant parts of this EA/VBTT. The ECF/PXN and Annex 2 shall be read together with this EA/VBTT.

ĐIỀU 1. NỘI DUNG THỎA THUẬN

ARTICLE 1. OBJECTIVE OF THE AGREEMENT

1.1. Số tiền ký quỹ:

Escrow Amount:

Công Ty và Khách Hàng tại đây xác nhận rằng Khách Hàng có nhu cầu và cam kết sẽ mua căn hộ tại Dự Án có thông tin và theo các điều kiện như nêu tại ECF/PXN khi Căn Hộ đủ điều kiện ký theo thỏa thuận của Các Bên tại EA/VBTT này. Khách Hàng theo đây đồng ý gửi số tiền ký quỹ / tạm khóa / phong tỏa Khoản Ký Quỹ 1 và Khoản Ký Quỹ 2 (“**Khoản Ký Quỹ**”) có thông tin chi tiết và theo định nghĩa tại ECF/PXN vào một tài khoản ngân hàng (sau đây gọi là “**Tài Khoản Ký Quỹ**”) tại ngân hàng (“**Ngân Hàng**”) có thông tin như sau:

The Company and the Customer hereby confirm that the Customer has requested and commits to buy an Apartment at the Project pursuant to information and conditions as stated in the ECF/PXN when the sale and purchase of the Apartment is qualified to be signed in accordance with the mutual agreement between both Parties stated in this EA/VBTT. The Customer hereby agrees to transfer the Escrow Amount 1 and Escrow Amount 2 (“Escrow Amount”) having details and as defined under the ECF/PXN to a bank account (hereinafter referred to as “Escrow Account”) at the bank (“Bank”) with the following information:

Tên tài khoản	: CÔNG TY TNHH MTV SETIA LÁI THIÊU
<i>Account name</i>	: <i>SETIA LAI THIEU ONE MEMBER COMPANY LIMITED</i>
Số tài khoản	: *****
<i>Account number</i>	: *****

Ngân hàng	: TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Bình Dương
<i>Bank name</i>	<i>: Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam - Nam Binh Duong Branch</i>
Địa chỉ tại	: Số 121, đường ĐT 743B, KP Thống Nhất 1, phường Dĩ An, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
<i>Address at</i>	<i>: No. 121, DT 743B Street, Thong Nhat 1 Quarter, Di An Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam</i>
Nội dung chuyển khoản	: Ông/ Bà [Tên Khách Hàng] nộp tiền ký quỹ cho Căn Hộ [Ký hiệu Căn Hộ]
<i>Transfer content</i>	<i>: Mr./Ms. [Name of the Customer] transfer(s) escrow amount for Apartment No. [Unit Code]</i>

Để làm rõ, Khoản Ký Quỹ không bao gồm bất kỳ khoản lãi, phí hay chi phí nào (nếu có) phát sinh từ hoặc liên quan đến Khoản Ký Quỹ theo quy định tại EA/VBTT này và các tài liệu, hồ sơ liên quan.

For clarification, the Escrow Amount does not include any interest, fees, or expenses (if any) arising from or related to the Escrow Amount as stipulated in this EA/VBTT and the related documents and records.

1.2. Tiến độ chuyển Khoản Ký Quỹ:

Transfer Schedule of Escrow Amount:

- (a) Khách Hàng đồng ý sẽ chuyển khoản Khoản Ký Quỹ vào Tài Khoản Ký Quỹ theo tiến độ và quy định được nêu tại ECF/PXN.

The Customer agrees to transfer the Escrow Amount to the Escrow Account according to the schedule and terms and conditions as stated in the ECF/PXN.

- (b) Việc chuyển Khoản Ký Quỹ nêu trên được coi là hoàn tất sau khi toàn bộ số tiền đó được ghi có vào Tài Khoản Ký Quỹ theo tiến độ quy định tại ECF/PXN. Phí chuyển khoản Khoản Ký Quỹ vào Tài Khoản Ký Quỹ hoặc tài khoản khác của Công Ty do Khách Hàng chịu.

Transferring of the Escrow Amount shall be deemed to complete after such amount is credited to the Escrow Account according to the schedule as stated in the ECF/PXN. Transfer fee for crediting the Escrow Amount into the Escrow Account or another account of the Company shall be borne by the Customer.

1.3. Thời hạn tạm khóa: Thời hạn tạm khóa Khoản Ký Quỹ nêu trên sẽ được quy định tại ECF/PXN (“Thời Hạn Tạm Khóa”), trừ khi Các Bên có thỏa thuận khác.

Escrow period: The blocked period of the Escrow Amount above shall be as stated in the ECF/PXN (“Escrow Period”), unless otherwise agreed by the Parties.

1.4. Các Bên thống nhất rằng:

The Parties agree that:

- (a) Trước khi được xử lý theo quy định tại Điều 4 của EA/VBTT này, Khoản Ký Quỹ luôn thuộc sở hữu của Khách Hàng và được gửi giữ thay cho Khách Hàng tại Tài Khoản Ký Quỹ do Ngân Hàng quản lý để tạm khóa trong suốt Thời Hạn Tạm Khóa.

Before being processed as prescribed in Article 4 of this EA/VBTT, the Escrow Amount is always owned and held in trust for the Customer and escrowed in the Escrow Account managed by the Bank and temporarily blocked by the Bank during the Escrow Period.

- (b) Khách Hàng cam kết không đơn phương chấm dứt EA/VBTT này trong bất cứ trường hợp nào, trừ những trường hợp chấm dứt nêu tại EA/VBTT này.
the Customer undertakes not to unilaterally terminate this EA/VBTT in any case, except for the termination cases stated in this EA/VBTT.
- (c) Công Ty có trách nhiệm thanh toán phí quản lý Tài Khoản Ký Quỹ và các chi phí dịch vụ khác liên quan đến việc mở, quản lý Tài Khoản Ký Quỹ (nếu có) theo biểu phí của Ngân Hàng từng thời kỳ.
the Company is responsible for paying the fee on the management of the Escrow Account, and other service charges related to the opening and management of the Escrow Account (if any) according to the Bank's fee schedule from time to time.
- (d) Việc mở, sử dụng, quản lý và đóng Tài Khoản Ký Quỹ sẽ tuân thủ các quy định tại EA/VBTT này, theo nội dung thống nhất của Công Ty với Ngân Hàng cho mục đích cung cấp dịch vụ quản lý và tạm khóa Khoản Ký Quỹ, hồ sơ thủ tục theo quy định của Ngân Hàng và quy định của pháp luật có liên quan (nếu có) cho mục đích thực hiện EA/VBTT này.
The opening, use, management and closing of the Escrow Account shall comply with the provisions of this EA/VBTT, agreement of the Company and the Bank for the purpose of providing services of managing and temporarily blocking the Escrow Amount, the documents and procedures prescribed by the Bank and relevant laws (if any) for the purpose of performing this EA/VBTT.

ĐIỀU 2. GIÁ BÁN CĂN HỘ, THANH TOÁN VÀ BÀN GIAO CĂN HỘ **ARTICLE 2. APARTMENT SALES PRICE, PAYMENT AND HANDOVER**

- 2.1 Thông tin cơ bản về Căn Hộ, ngày dự kiến bàn giao, giá bán và các khoản thanh toán, danh mục thông số kỹ thuật và vật liệu của Căn Hộ sẽ được thực hiện theo Phụ lục đính kèm tại ECF/PXN và đính kèm theo EA/VBTT này.
Basic information about the Apartment, expected date of handover, price and payments, list of specifications and materials of the Apartment, shall be in accordance with the Annexes attached to the ECF/PXN and to this EA/VBTT.
- 2.2 Khách Hàng sẽ thanh toán giá bán Căn Hộ sau khi ký Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ (“HĐMB”) theo quy định tại Điều 3 của EA/VBTT này.
The Customer shall make the payment of Apartment's price after signing Apartment sales and purchase EA/VBTT (the “Sale and purchase Agreement” or “SPA”) according to the Article 3 of this EA/VBTT.

ĐIỀU 3. KÝ KẾT HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ **ARTICLE 3. ENTRY INTO THE SALES AND PURCHASE AGREEMENT**

- 3.1 Thời hạn ký kết HĐMB và cam kết của Các Bên về việc ký kết HĐMB sẽ được thực hiện theo các điều khoản quy định dưới đây.

The due date to sign the SPA, and Parties' commitment to sign the SPA, shall be in accordance with the terms stated hereunder.

Khách Hàng sẽ tiến hành ký kết HĐMB theo mẫu HĐMB trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày Công Ty gửi cho Khách Hàng văn bản thông báo ký kết HĐMB hoặc ngày khác được Công Ty đồng ý như nêu tại văn bản thông báo ký kết HĐMB.

The Customer will sign the SPA according to approved SPA template within 7 (seven) days from the date that the Company sends the Customer the SPA signing notice or any other date agreed by the Company for signing the SPA as stated in the SPA signing notice.

- 3.2 Để tránh hiểu nhầm, bất kể các quy định khác tại EA/VBTT này, mẫu HĐMB có thể được Công Ty điều chỉnh, sửa đổi phù hợp với quy định pháp luật, yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc thỏa thuận của Các Bên (nếu có) vào thời điểm ký kết. Tuy nhiên, các điều khoản thương mại đã được Công Ty và Khách Hàng thống nhất như đặc điểm Căn Hộ, giá bán Căn Hộ, tiến độ thanh toán, thời điểm bàn giao Căn Hộ sẽ được giữ nguyên, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác hoặc do yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc phải tuân thủ các quy định pháp luật tại từng thời điểm.

To avoid misunderstanding, notwithstanding any other provisions in this EA/VBTT, the SPA template may be amended, adjusted by the Company in compliance with the laws, request by competent State agency(ies) or agreements of both Parties (if any) at the signing date. However, commercial articles as agreed by the Company and the Customer such as Apartment's characteristic, sales price, payment schedule, Apartment handover date shall be fixed, unless otherwise agreed by both Parties or as required by the competent State agency(ies) or the as a result of compliance requirement with the applicable laws or, as the case may be.

- 3.3 Khách Hàng có trách nhiệm hợp tác với Công Ty trong việc cung cấp các thông tin và giấy tờ cần thiết theo quy định của pháp luật để thực hiện ký kết HĐMB

The Customer shall be obliged to cooperate with the Company in providing necessary documents and information in accordance with laws to enter into the SPA.

ĐIỀU 4. XỬ LÝ SỐ TIỀN TẠM KHÓA

ARTICLE 4. SETTLEMENTS OF THE ESCROW AMOUNT

- 4.1 Trước thời điểm Công Ty đáp ứng đủ điều kiện đưa bất động sản thuộc Dự Án vào kinh doanh theo quy định của pháp luật, việc giải tỏa Số tiền Ký Quỹ và chuyển khoản số tiền này cho Công ty hoặc cho Khách Hàng sẽ được thực hiện theo các trường hợp và điều khoản được nêu tại ECF/PXN.

Before the time the Company meets the conditions for putting the real estate products of the Project into business as prescribed by law, releasing the Escrow Amount and transfer of the Escrow Amount to the Company or to the Customer shall be as per terms and conditions stated in the ECF/PXN;

- 4.2 Kể từ thời điểm Công Ty đáp ứng các điều kiện đưa bất động sản thuộc Dự Án vào kinh doanh theo quy định của pháp luật, theo thông báo bằng văn bản của Công Ty gửi Khách Hàng, thì Khách Hàng tại đây đồng ý rằng tổng cộng của Khoản Ký Quỹ 1 và Khoản Ký Quỹ 2 của Khách Hàng sẽ được tự động chuyển thành tiền đặt cọc (“**Tiền Đặt Cọc**”; “**Thời Điểm**

Chuyển Thành Tiền Đặt Cọc”) cho Căn Hộ; Khách Hàng đồng ý uỷ quyền cho Công Ty yêu cầu Ngân Hàng giải toả việc phong toả hoặc chuyển Khoản Ký Quỹ 1 và Khoản Ký Quỹ 2 vào tài khoản ngân hàng thông thường khác của Công Ty vào bất kỳ thời điểm nào mà Công Ty lựa chọn. Tiền Đặt Cọc sẽ được tự động chuyển thành một phần của khoản thanh toán lần 1 theo HĐMB vào ngày Khách Hàng và Công Ty ký HĐMB.

*From the time the Company meets the conditions for putting the real estate products of the Project into business according to real estate business law, according to the Company's written notice to the Customer, the Customer hereby agrees and confirm that the total of Escrow Amount 1 and Escrow Amount 2 paid by the Customer will be automatically converted into a deposit ("**Deposit**"; "**Time of Conversion into Deposit**") for the Apartment; The Customer agrees and authorizes the Company instruct the Bank to lift the escrow/blocking of the Escrow Account and transfer Escrow Amount 1 and Escrow Amount 2 to bank account nominated by the Company at any time the Company chooses. The Customer agrees that the Deposit will be automatically applied by the Company as part of the first payment under the Sale and Purchase Agreement on the date the Customer and the Company sign the Sale and Purchase Agreement.*

- 4.3 Trường hợp (i) Khoản Ký Quỹ 1 và Khoản Ký Quỹ 2 đã được chuyển thành Tiền Đặt Cọc theo Điều 4.2, và (ii) Công Ty đã gửi thông báo ký kết HĐMB cho Khách Hàng, tuy nhiên Khách Hàng không ký kết HĐMB thì:

In the event (i) the Escrow Amount 1 and the Escrow Amount 2 are converted into Deposit in accordance with Article 4.2, and (ii) the notice to sign Sale and Purchase Agreement is dispatched by the Company to the Customer, however, the Customer fails to sign the Sale and Purchase Agreement:

- (a) Công Ty có quyền tiến hành bất kỳ giao dịch nào liên quan đến Căn Hộ với bất kỳ bên thứ ba nào khác mà không cần có bất cứ thông báo nào từ Công Ty, và

The Company shall have the right to conduct any transaction relating to the Apartment with any other third party without any notice required from the Company, and

- (b) Khách Hàng đồng ý từ bỏ và không yêu cầu Công Ty hoàn trả Tiền Đặt Cọc (cùng lãi suất, và chi phí phát sinh liên quan, nếu có) và khoản tiền này sẽ thuộc về Công Ty mà không cần có bất cứ thông báo nào từ Công Ty. Công Ty, theo toàn quyền quyết định của mình và vào bất kỳ thời điểm nào xét thấy phù hợp, có quyền yêu cầu Ngân Hàng giải toả và chuyển khoản toàn bộ Tiền Đặt Cọc từ Tài Khoản Ký Quỹ vào tài khoản khác được chỉ định bởi Công Ty mà không cần sự chấp thuận hay đồng ý của Khách Hàng.

The Customer agrees to the forfeiture of the Deposit and shall not require the Company to return the Deposit (and arising interest and related costs, if any) and acknowledges this amount shall belong to the Company without any notice required from the Company. The Company shall, at its own discretion at any time it deems fit, have the right to request the Bank to release and transfer the entire Deposit from Escrow Account to an account designated by the Company without any consent and approval required from the Customer.

- 4.4 Trường hợp Khoản Ký Quỹ 2 được chuyển đầy đủ, đúng hạn nhưng quá 6 (sáu) tháng mà Công Ty không đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của pháp luật để ký HĐMB, hoặc Công Ty đáp ứng các điều kiện đó nhưng không ký HĐMB, hoặc Công Ty không gửi thông báo cho Khách Hàng để ký HĐMB, thì Khách Hàng có quyền lựa chọn (i) gia hạn thêm thời gian bằng việc gửi thông báo cho Công Ty, hoặc (ii) chấm dứt EA/VBTT này bằng việc gửi thông báo chấm

dứt cho Công Ty, khi đó Công Ty có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Khách Hàng Khoản Ký Quỹ 1 và Khoản Ký Quỹ 2, đồng thời Công Ty phải bồi thường cho Khách Hàng các thiệt hại không vượt quá Khoản Ký Quỹ 1 (nếu chấm dứt xảy ra trước Thời Điểm Chuyển Thành Tiền Đặt Cọc), hoặc không vượt quá Khoản Ký Quỹ 2 (nếu chấm dứt xảy ra từ Thời Điểm Chuyển Thành Tiền Đặt Cọc). Ngoài ra, Công Ty không phải thanh toán thêm cho Khách Hàng bất kỳ khoản tiền nào khác hoặc khoản bồi thường thiệt hại nào.

In the event the Escrow Amount 2 is fully and timely transferred, but 6 months thereafter the Company does not meet the conditions prescribed by law to sign the Sale and Purchase Agreement, or the Company meets those conditions but does not sign the the Sale and Purchase Agreement, or the Company does not send a notice to the Customer to sign the the Sale and Purchase Agreement, the Customer has the right to choose (i) to extend the time by sending a notice to the Company, or (ii) to terminate this Agreement by sending a notice of termination to the Company, then in this option (ii) the Company is obliged to return to the Customer the Escrow Amount 1 and Escrow Amount 2, and the Company must compensate the Customer for damages not exceeding the Escrow Amount 1 (if termination occurs prior to the Time of Conversion into Deposit), or not exceeding Escrow Amount 2 (if termination occurs on or after the Time of Conversion into Deposit). In addition, the Company does not have to pay the Customer any other amount or damages.

ĐIỀU 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC BÊN

ARTICLE 5. RIGHTS AND OBLIGATIONS OF THE PARTIES

Ngoài các quyền và nghĩa vụ quy định tại các điều khoản khác của EA/VBTT này và theo quy định của pháp luật, Các Bên có các quyền và nghĩa vụ sau:

In addition to the rights and obligations specified in other terms under this EA/VBTT and in accordance with the laws, the Parties shall have the following rights and obligations:

- 5.1 Có nghĩa vụ thực hiện đúng và chịu trách nhiệm về các cam kết của mình theo các điều khoản trong EA/VBTT này;

To strictly comply with and be responsible for the commitments under the provisions in this EA/VBTT.

- 5.2 Trong trường hợp để đảm bảo việc tuân thủ các quy định của pháp luật liên quan hoặc quy trình nội bộ bắt buộc của Ngân Hàng, theo yêu cầu hợp lý của Ngân Hàng, Công Ty và Khách Hàng cam kết nhanh chóng ký kết, chuyển giao và/hoặc cung cấp cho Ngân Hàng toàn bộ và đầy đủ các hồ sơ, chứng từ, thông tin, tài liệu về tình hình pháp lý của mình và các thông tin, tài liệu, chứng từ cần thiết khác theo yêu cầu hợp lý của Ngân Hàng tại từng thời điểm để phục vụ cho việc ký kết và thực hiện EA/VBTT này.

In the event that to ensure compliance with relevant laws or mandatory internal procedures of the Bank, upon the Bank's reasonable request, the Company and the Customer undertake to promptly sign, transfer and/or provide the Bank with full and completed dossiers, papers, information and documents on its legal situation and other necessary information, documents and papers as required reasonably by the Bank from time to time for the purpose of signing and performing this EA/VBTT.

- 5.3 Chịu trách nhiệm hoàn toàn về tính chính xác, hợp pháp của các thông tin, các đề nghị được đề cập trong EA/VBTT này.

Take full responsibility for the accuracy and legality of the information, the proposals mentioned in this EA/VBTT.

- 5.4 Không Bên nào được rút hoặc chuyển tiền từ Tài Khoản Ký Quỹ trong Thời Hạn Tạm Khóa trái với quy định của EA/VBTT này, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác bằng văn bản.
Neither Party shall withdraw or transfer any amount from the Escrow Account during the Escrow Period that is contrary to this EA/VBTT, unless otherwise agreed in writing by the Parties.

ĐIỀU 6. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

ARTICLE 6. UNDERTAKINGS BY THE PARTIES

- 6.1 Mỗi Bên bảo đảm với Bên còn lại rằng việc ký kết và thực hiện EA/VBTT này hoàn toàn phù hợp pháp luật, điều lệ công ty và các quy định nội bộ khác của Bên đó. EA/VBTT này được Các Bên giao kết một cách tự nguyện, không lừa dối, ép buộc và được lập trên cơ sở quy định pháp luật dân sự về biện pháp ký quỹ bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của Khách Hàng theo thỏa thuận hoặc nếu không sẽ là giao dịch gửi giữ có điều kiện hoặc bất kỳ hình thức giao dịch nào khác tùy trường hợp có thể được diễn giải và áp dụng để phù hợp quy định pháp luật với điều kiện đảm bảo đúng ý chỉ ban đầu của Các Bên khi giao kết như nội dung nêu tại EA/VBTT này mà không được coi là hình thức huy động vốn hoặc vay vốn.

Each Party warrants to the other Party that the signing and performance of this EA/VBTT are fully in accordance with the laws, company charters, and other internal regulations of that Party. This EA/VBTT has been entered into by the Parties voluntarily, without any deception or coercion, and has been executed on the basis of provisions of civil laws as an escrow mechanism to secure the performance of the Customer's obligations according to the agreement or else it is construed as a conditioned held in trust transaction or any other form of transaction interpreted and applicable for the purpose of in compliance with the laws and the Parties' intention upon signing as stated in this EA/VBTT but shall not be considered fundraising or mobilization of credit.

- 6.2 Mỗi Bên cam kết sẽ giữ bí mật tất cả các thông tin mà Bên đó, nhân viên của mỗi Bên, các đại lý hay nhà tư vấn của Bên đó được biết trong quá trình tham gia và thực hiện EA/VBTT này, bao gồm nhưng không giới hạn các thông tin liên quan đến sự tồn tại và nội dung EA/VBTT này hoặc việc kinh doanh của Bên còn lại và vào bất kỳ thời điểm nào cũng không sử dụng, tiết lộ, hoặc cho bất kỳ bên thứ ba nào biết về bất kỳ thông tin nêu trên và sẽ nỗ lực tối đa để ngăn chặn việc công bố hay tiết lộ các thông tin nêu trên. Bên vi phạm điều khoản này sẽ phải bồi thường cho Bên còn lại bất kỳ và toàn bộ thiệt hại phát sinh từ/hoặc liên quan đến vi phạm đó bao gồm nhưng không giới hạn các thiệt hại trực tiếp và/hoặc gián tiếp như các chi phí cho bên thứ ba để khắc phục các thiệt hại, giải quyết các vấn đề phát sinh do Bên vi phạm gây ra, trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được yêu cầu thanh toán của Bên bị vi phạm.

Each Party undertakes to keep confidential all information that it, its employees, agents or consultants become aware of in the process of entering and performing this EA/VBTT, including but not limited to information relating to the existence and content of this EA/VBTT or the business of the another Party and shall not at any time use, disclose, or make known to any third party any such information and will endeavor to prevent the publication or disclosure of such information. The breaching Party of this provision shall indemnify the other Party for any and all damages arising out of or in connection with such breach including but not limited to the direct and/or indirect damages caused therefrom such as the cost to a third party to

remedy such damages, resolution of incurred complication caused by the breaching Party, within 15 (fifteen) days from the date of receipt of the payment request by the violated Party.

- 6.3 Cam kết không tiết lộ thông tin nêu tại Điều 6.2 sẽ không áp dụng trong các trường hợp sau đây: (a) tiết lộ cho các đơn vị tư vấn chuyên nghiệp với điều kiện đơn vị tư vấn chuyên nghiệp đó có nghĩa vụ giữ bí mật các thông tin được nhận hoặc biết với cùng mức độ bảo mật được nêu tại Điều 6.2, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nhằm mục đích thực hiện EA/VBTT này, hoặc (b) thông tin đã được công bố đại chúng mà không phải do việc vi phạm nghĩa vụ bảo mật thông tin như quy định trong EA/VBTT này.

Commitment on non-disclosure set forth in Article 6.2 shall not apply, in the following cases: (a) disclosure to professional consultants provided that such professional consulting units are obligated to keep the received or known information confidential to the same level as stated in Article 6.2, to the competent authorities for the purpose of performing this EA/VBTT, or (b) the information has been published in the public domain without breaching confidentiality obligation as set forth in this EA/VBTT.

- 6.4 Bằng việc giao kết EA/VBTT này, Công Ty cam kết sẽ không thực hiện bất kỳ giao dịch nào liên quan đến Căn Hộ với bất kỳ bên nào khác trong suốt Thời Hạn Ký Quỹ (trừ trường hợp được nêu tại ECF/PXN và EA/VBTT này), và thực hiện đầy đủ và đúng hạn nghĩa vụ của mình theo quy định tại EA/VBTT này.

By entering into this EA/VBTT, the Company undertakes that during the Escrow Period it shall not make any transaction with other parties which relate to the Apartment (except for the cases stated in the ECF/PXN and this EA/VBTT), and perform in full and in time its obligations according to provisions of the EA/VBTT.

- 6.5 Khách Hàng đồng ý các nội dung đã được quy định tại EA/VBTT này. Trường hợp Khách Hàng vi phạm điều khoản này, thì Công Ty tùy theo quyết định của mình sẽ: (a) có quyền thực hiện yêu cầu bắt buộc Khách Hàng tuân thủ theo ý chí ban đầu của Các Bên và quy định pháp luật mà không ảnh hưởng đến việc thực hiện các nội dung khác của Khách Hàng, hoặc (b) áp dụng phương án xử lý như quy định tại ECF/PXN và EA/VBTT này, hoặc (c) yêu cầu Khách Hàng và Khách Hàng sẽ bồi thường thiệt hại cho Công Ty số tiền tương đương Khoản Ký Quỹ bằng cách giữ Khoản Ký Quỹ, nếu có.

The Customer agrees and acknowledges the contents of the EA/VBTT. In the event that the Customer violates this provision, the Company, at their discretion, will: (a) be entitled to exercise its rights to compel the Customer to conform with the original intention of the Parties and the provisions of laws without affecting the performance of other provisions of the EA/VBTT, or (b) apply settlement measures as stipulated in the ECF/PXN and this EA/VBTT, or (c) require the Customer and the Customer will compensate for damage equivalent to the Escrow Amount by forfeiting the Escrow Amount, if any, to the Company.

- 6.6 Khách Hàng tự nguyện giao kết EA/VBTT này sau khi đã tìm hiểu kỹ về Căn Hộ và Dự Án và đã đọc, hiểu rõ và đồng ý với các điều khoản, điều kiện liên quan đến việc mua Căn Hộ theo quy định tại EA/VBTT này.

The Customer voluntarily enters into this EA/VBTT after conducting a thorough review of the Apartment and the Project, and has read, understood and agreed the terms, and conditions of the purchase of the Apartment under this EA/VBTT.

ĐIỀU 7. CHUYỂN NHƯỢNG VÀ CHẤM DỨT THỎA THUẬN KÝ QUỸ

ARTICLE 7. ASSIGNMENT AND TERMINATION OF THE AGREEMENT

- 7.1 Không Bên nào được chuyển nhượng, chuyển giao, tặng cho, hay áp dụng bất cứ cách thức nào khác để định đoạt tất cả hoặc bất kỳ quyền lợi và nghĩa vụ nào của mình theo EA/VBTT này mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Các Bên còn lại.

Neither Party may assign, transfer, donate, or apply any other methods to dispose of all or any of their rights and obligations under this EA/VBTT without the prior written consent of the other Party.

- 7.2 Việc bất kỳ Bên nào không thực hiện, trì hoãn thực hiện, hay thực hiện một phần hoặc đơn lẻ bất kỳ quyền nào theo EA/VBTT này không được xem là việc Bên đó đã từ bỏ các quyền theo EA/VBTT này. Các quyền và biện pháp khắc phục được quy định trong EA/VBTT này là độc lập với nhau và không loại trừ bất kỳ quyền và biện pháp khắc phục nào do pháp luật quy định. Bất kỳ việc từ bỏ hay đồng ý nào do một Bên đưa ra theo EA/VBTT này đều phải được thực hiện bằng văn bản.

The failure by any Party to perform, delay on performance, or implement in part or singly any right under this EA/VBTT shall not be deemed to have waived their rights under this EA/VBTT. The rights and remedies set forth in this EA/VBTT are independent of each other and do not exclude any rights and remedies provided by the laws. Any waiver or consent given by a Party under this EA/VBTT must be made in writing.

- 7.3 Trong trường hợp có sự khác biệt hoặc mâu thuẫn giữa EA/VBTT này và bất kỳ thỏa thuận nào giữa Công Ty và Khách Hàng, nếu có, thì EA/VBTT này sẽ được ưu tiên áp dụng.

In the event of any discrepancy or conflict between this EA/VBTT and any agreement between the Company and the Customer, if any, this EA/VBTT shall prevail.

- 7.4 EA/VBTT này sẽ chấm dứt hiệu lực khi Công Ty và Khách Hàng ký kết HĐMB, hoặc các trường hợp khác được quy định tại ECF/PXN.

This EA/VBTT shall be terminated upon the Company and the Customer enter into SPA, or in other events as stated under the ECF/PXN.

- 7.5 Trong mọi trường hợp, EA/VBTT này không thể bị đơn phương chấm dứt trừ trường hợp nêu tại Điều 7.4 của EA/VBTT này hoặc bị chấm dứt hoặc hết hiệu lực theo quy định của pháp luật hiện hành.

In no event shall this EA/VBTT be terminated unilaterally except as provided in Article 7.4 of this EA/VBTT or be terminated or invalidated pursuant to applicable laws.

ĐIỀU 8. BẤT KHẢ KHÁNG

ARTICLE 8. FORCE MAJEURE

- 8.1 Khi bất kỳ nghĩa vụ nào trong EA/VBTT này của một Bên không thể thực hiện hoặc bị trì hoãn theo các điều khoản đã thỏa thuận là do một Sự Kiện Bất Khả Kháng, sẽ không bị xem là vi phạm EA/VBTT và được miễn trừ khỏi bất cứ trách nhiệm nào theo quy định pháp luật. Các Bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng:

When any obligations of a Party under this EA/VBTT cannot be performed or delayed according to the agreed terms due to a Force Majeure event shall not be deemed to be in

breach of the EA/VBTT and shall be exempted from any liability in accordance with the laws. The Parties agree that one of the following cases is considered a Force Majeure event:

- (a) Chiến tranh hoặc thiên tai, phá hoại, hỏa hoạn, bạo động, đình công, dịch bệnh (bao gồm cả hướng dẫn, quy định của cơ quan có thẩm quyền về việc hạn chế đi lại, kinh doanh, tiến hành hoạt động xây dựng..., do dịch bệnh), hoặc bất kỳ sự kiện nào khác nằm ngoài phạm vi kiểm soát của con người;
War or natural disasters, sabotage, fire, riot, strikes, epidemics (including instructions and regulations of competent authorities on restrictions on travel, business, construction activities, etc., due to the epidemic) or any other event beyond the control of human being;
- (b) Hành vi của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền: do quyết định và/hoặc yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, do thay đổi chính sách pháp luật hoặc do quá trình giải quyết thủ tục hành chính của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
Acts of competent authorities: due to decisions and/or requests from competent State authorities, changes in legal policies or process of resolving administrative procedures by the competent authority;
- (c) Các trường hợp khác do pháp luật quy định.
Other cases prescribed by laws.

8.2 Mọi trường hợp khó khăn về tài chính sẽ không được xem là Sự Kiện Bất Khả Kháng.
All cases of financial difficulties shall not be considered as Force Majeure event.

8.3 Khi xuất hiện một trong các Sự Kiện Bất Khả Kháng theo thỏa thuận tại Điều 8.1 của EA/VBTT này thì Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng phải thông báo bằng văn bản cho Bên còn lại biết trong thời hạn 14 (mười bốn) ngày kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng (nếu có giấy tờ chứng minh về sự kiện bất khả kháng thì Bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này). Việc Bên bị tác động không thực hiện được nghĩa vụ của mình bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng sẽ không bị xem là vi phạm nghĩa vụ theo EA/VBTT này và cũng không phải là cơ sở pháp lý để Bên còn lại có quyền chấm dứt EA/VBTT này trừ khi các bên có thỏa thuận.
Upon the occurrence of a Force Majeure Event according to Article 8.1 of this EA/VBTT, the Party affected by such Force Majeure event shall inform in writing to the other Party within 14 (fourteen) days from the occurrence date of the Force Majeure event (if there are evidencing documents to prove the force majeure event, the affected Party must present such documents). The affected Party failing to fulfill their obligations due to the Force Majeure event shall not be considered as being in breach of their obligations of this EA/VBTT, and it shall not also be considered as legal grounds for the other Party to terminate this EA/VBTT unless agreed by the parties.

8.4 Việc thực hiện nghĩa vụ của Các Bên theo EA/VBTT này sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng. Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi Sự Kiện Bất Khả Kháng chấm dứt. Bất kỳ thời hạn nào để thực hiện nghĩa vụ dưới đây của một Bên này sẽ được tự động gia hạn tương ứng với thời gian diễn ra sự kiện Bất Khả Kháng.
The implementation of the obligations under this EA/VBTT by the Parties shall be suspended during the occurrence of a Force Majeure event. After the Force Majeure Event ends, the Parties shall continue to perform their obligations. Any period of time for implementing a

Party's obligation hereunder shall be automatically extended by the period of Force Majeure event.

ĐIỀU 10. LUẬT ĐIỀU CHỈNH VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP
ARTICLE 10. GOVERNING LAWS AND DISPUTE RESOLUTION

EA/VBTT này sẽ được hiểu, diễn giải và điều chỉnh bởi và tuân thủ theo pháp luật Việt Nam. Trường hợp Các Bên có tranh chấp liên quan đến các nội dung của EA/VBTT này thì Các Bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày một Bên thông báo bằng văn bản cho Bên kia về tranh chấp phát sinh và tranh chấp đó không giải quyết được thông qua thương lượng thì bất cứ bên nào cũng có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

This EA/VBTT shall be construed, interpreted and governed by and in accordance with the laws of Vietnam. Should any dispute arise between the Parties concerning the terms of this EA/VBTT, both Parties shall negotiate and resolve the dispute amicably through negotiation. Within 60 (sixty) days from the date a notice of dispute in writing is served by a Party to the other and the dispute is failed to resolve by negotiation, either party shall have the right to petition for a resolution of such dispute by the competent court in accordance with the laws of Vietnam.

ĐIỀU 11. ĐIỀU KHOẢN CHUNG
ARTICLE 11. MISCELLANEOUS

- 11.1 Trừ khi có thỏa thuận khác bằng văn bản của Các Bên, EA/VBTT này có hiệu lực kể từ ngày Các Bên ký kết. Tuy nhiên, các điều khoản có liên quan đến Tiền Đặt Cọc chỉ phát sinh hiệu lực sau khi Công Ty đáp ứng các điều kiện đưa bất động sản thuộc Dự Án vào kinh doanh theo quy định của pháp luật.

Unless otherwise agreed by the Parties, this EA/VBTT shall be effective from the date of signing by the Parties. However, the provisions concerning the Deposit shall only take effect subsequent to the Company's satisfaction of conditions for putting the real estate products of the Project into business as required by laws.

- 11.2 Sự vô hiệu của bất kỳ điều khoản nào trong EA/VBTT này không ảnh hưởng đến tính hiệu lực của bất kỳ điều khoản nào khác. Các Bên sẽ thỏa thuận để sửa đổi điều khoản hoặc quy định bị vô hiệu đó cho phù hợp với ý chí Các Bên và quy định pháp luật trong thời gian sớm nhất. Các Bên sẽ tiếp tục và không làm gián đoạn việc thực hiện các điều khoản, quy định khác vẫn đang có giá trị.

The invalidity of any provision in this EA/VBTT shall not affect the validity of any other provision. The Parties shall agree to amend that invalid provision or provision in accordance with the will of the Parties and the laws as soon as possible. The Parties will continue and do not interrupt the implementation of other articles and provisions that are still valid.

- 11.3 EA/VBTT này được lập thành 03 (ba) bản gốc, Công Ty sẽ giữ 02 (hai) bản gốc, Khách Hàng sẽ giữ 01 (một) bản gốc. Trong trường hợp EA/VBTT này được lập bằng tiếng Anh và tiếng Việt, bản tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.

This EA/VBTT is made into 03 (three) originals, the Company shall keep 02 (two) originals, the Customer shall keep 01 (one) original.

ĐỂ LÀM CHỨNG, Các Bên dưới đây đã ký hợp lệ EA/VBTT này vào ngày được ghi tại trang đầu.

IN WITNESS WHEREOF the Parties hereto have duly executed this EA/VBTT on the date first above written.

ĐẠI DIỆN CỦA CÔNG TY
ON BEHALF OF THE COMPANY

KHÁCH HÀNG
CUSTOMER

Họ Tên: [VIẾT HOA]
Name: [CAPITALIZED]
[Chức vụ]
[Title]

Họ Tên: [VIẾT HOA]
Name: [CAPITALIZED]
Số CCCD/Hộ chiếu: []
ID Card/ Passport No.: []

Khách Hàng theo đây xác nhận rằng Công ty đã hướng dẫn, cung cấp và Khách Hàng đã đọc và đồng ý với các điều khoản và điều kiện chính của Hợp Đồng Mua Bán được đăng tải tại www.***** (mã QR), và đồng ý rằng nội dung của Hợp Đồng Mua Bán sẽ được soạn thảo bởi Công Ty dựa trên thông tin của Khách Hàng được nêu dưới đây.

*The Customer hereby confirms that the Company guided, provided, and the Customer read and agrees to, the main terms and conditions of the Sale and Purchase Agreement uploaded at www.***** (QR Code), and agrees that the contents of the Sale and Purchase Agreement shall be prepared by the Company basing on information of the Customer stated hereunder.*

¹ Bổ sung đường dẫn khi mẫu này được chấp thuận, trước khi ký EA/VBTT/ *To add link when the template is approved, prior to signing the EA/VBTT*