

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN
ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
NO VA LAND INVESTMENT
GROUP CORPORATION

Số/No.:/2025-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

TP. Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2025
Ho Chi Minh City,, 2025

NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2025
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
RESOLUTION OF THE 2025 ANNUAL GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS OF
NO VA LAND INVESTMENT GROUP CORPORATION

Căn cứ/Pursuant to:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17/6/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
The Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 issued by National Assembly dated June 17th, 2020 and other implementing regulations;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
The Law on Securities No. 54/2019/QH14 issued by National Assembly dated November 26th, 2019 and other implementing regulations;
- Điều lệ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("**Công Ty**");
*The Charter of No Va Land Investment Group Corporation (the "**Company**");*
- Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông ("**ĐHĐCĐ**") Công Ty số 26/2023-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 28/12/2023 thông qua Thỏa thuận khung về việc bồi hoàn cho bên bảo đảm ("**Nghị Quyết 26**");
*The Resolution of General Meeting of Shareholders ("**GMS**") No. 26/2023-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG dated December 28th, 2023 approving ("**Resolution 26**");*
- Tờ trình của Hội đồng quản trị ("**HĐQT**") số/2025-TTr-NVLG về việc sửa đổi, bổ sung Thỏa Thuận Khung Bồi Hoàn;
*The Proposal of the Board of Directors ("**BOD**") No. .../2025-TTr-NVLG Re.;*
- Biên bản họp ĐHĐCĐ thường niên 2025 của Công Ty ngày/...../2025.
The Meeting Minutes of the 2025 Annual GMS dated, 2025.

QUYẾT NGHỊ RESOLVES

ĐIỀU 1. Thông qua việc sửa đổi, bổ sung Thỏa thuận khung về việc bồi hoàn đính kèm Nghị Quyết 26 (“**TTKBH**”) như sau:

Nội dung của TTKBH trước khi thay đổi	Nội dung của TTKBH sau khi thay đổi	Lý do đề xuất thay đổi
<p>Điều 1. Định nghĩa</p> <p>1.3 “Phí Có Liên Quan TSBĐ” là các chi phí phát sinh liên quan đến việc duy trì, quản lý và sử dụng TSBĐ, bao gồm nhưng không giới hạn ở các chi phí sau: phí lưu ký, phí chuyển lưu ký, phí chuyển nhượng, phí, lệ phí, thuế liên quan đến việc đảm bảo, xử lý TSBĐ và các chi phí hợp lý khác liên quan đến việc sử dụng TSBĐ.</p>	<p>Điều 1. Định nghĩa</p> <p>1.3 “Phí Có Liên Quan TSBĐ” là các chi phí phát sinh liên quan đến việc duy trì, quản lý và sử dụng TSBĐ <u>phù hợp với quy định tại các văn bản thể chấp/cầm cố TSBĐ, thông lệ thị trường hoặc quy định pháp luật có liên quan</u>, bao gồm nhưng không giới hạn ở các chi phí sau: phí lưu ký, phí chuyển lưu ký, phí chuyển nhượng, phí, lệ phí, thuế liên quan đến việc đảm bảo, xử lý TSBĐ và các chi phí hợp lý khác liên quan đến việc sử dụng TSBĐ.</p>	Bổ sung quy định tuân thủ các văn bản thể chấp/cầm cố TSBĐ, thông lệ thị trường và quy định pháp luật có liên quan.
<p>Điều 1. Định nghĩa</p> <p>1.4 “Phí Bảo Đảm” là khoản tiền Bên Được Bảo Đảm thanh toán theo yêu cầu của Bên Bảo Đảm tối đa là 02%/năm tính trên Giá Trị TSBĐ đối với thời gian sử dụng TSBĐ.</p>	<p>Điều 1. Định nghĩa</p> <p>1.4 “Phí Bảo Đảm” là khoản tiền Bên Được Bảo Đảm thanh toán theo yêu cầu của Bên Bảo Đảm <u>trên nguyên tắc tham chiếu đến các giao dịch trên thị trường (nếu có) với giá trị</u> tối đa là 02%/năm tính trên Giá Trị TSBĐ đối với thời gian sử dụng TSBĐ.</p>	Bổ sung quy định tham chiếu các giao dịch trên thị trường (nếu có) đối với Phí Bảo Đảm.

Nội dung của TTKBH trước khi thay đổi	Nội dung của TTKBH sau khi thay đổi	Lý do đề xuất thay đổi
<p>Điều 1. Định nghĩa</p> <p>1.7 “Nghĩa Vụ Có Liên Quan” là các nghĩa vụ thanh toán cho toàn bộ giá trị cổ phiếu/tiền mặt (phát sinh đối với TSBĐ đã bị xử lý) theo các phương án phát hành cổ phiếu thưởng, cổ tức trả bằng cổ phiếu hoặc cổ tức trả bằng tiền hoặc lợi tức, lợi ích hợp pháp khác đã phát sinh tính từ thời điểm TSBĐ bị xử lý đến ngày Bên Bảo Đảm có thông báo về việc bồi hoàn theo quy định tại Điều 3.3 Thỏa Thuận này.</p>	<p>Điều 1. Định nghĩa</p> <p>1.7 “Nghĩa Vụ Có Liên Quan” là các nghĩa vụ thanh toán cho toàn bộ giá trị cổ phiếu/tiền mặt (phát sinh đối với TSBĐ đã bị xử lý) theo các phương án phát hành cổ phiếu thưởng, cổ tức trả bằng cổ phiếu hoặc cổ tức trả bằng tiền hoặc lợi tức, lợi ích hợp pháp khác đã phát sinh tính từ thời điểm TSBĐ bị xử lý đến ngày Bên Bảo Đảm có thông báo về việc bồi hoàn theo quy định tại <u>Điểm (a) Điều 3.3 Thỏa Thuận này. Đối với trường hợp TSBĐ đã bị xử lý theo quy định tại Điểm (b) Điều 3.3 Thỏa Thuận này, Nghĩa Vụ Có Liên Quan được tính từ ngày TSBĐ Bị Xử Lý theo quy định tại Điều 3.1 Thỏa Thuận này đến ngày các bên xác lập Thỏa Thuận này nhưng tổng thời gian để xác định Nghĩa Vụ Có Liên Quan trong trường hợp này không vượt quá 06 tháng hoặc một thời gian khác theo thỏa thuận giữa Các Bên.</u></p>	<p>Bổ sung quy định về thời hạn xác định Nghĩa Vụ Có Liên Quan đối với trường hợp TSBĐ đã bị xử lý trước ngày Các Bên ký Thỏa Thuận này.</p>
<p>Điều 3. Bồi hoàn khi TSBĐ bị xử lý hoặc được giải chấp để thực hiện nghĩa vụ của Bên Được Bảo Đảm</p>	<p>Điều 3. Bồi hoàn khi TSBĐ bị xử lý hoặc được giải chấp để thực hiện nghĩa vụ của Bên Được Bảo Đảm</p>	<p>Bổ sung quy định về thời hạn thực hiện phương án bồi hoàn</p>

Nội dung của TTKBH trước khi thay đổi	Nội dung của TTKBH sau khi thay đổi	Lý do đề xuất thay đổi
<p>3.3 Nguyên Tắc Bồi Hoàn:</p> <p>(a) Khi TSBD Bị Xử Lý, Bên Bảo Đảm có trách nhiệm thông báo bằng văn bản cho Bên Được Bảo Đảm về phương án bồi hoàn cụ thể được quy định tại Thỏa Thuận này trong thời hạn chậm nhất sáu (06) tháng kể từ ngày TSBD Bị Xử Lý hoặc một khoảng thời gian khác theo thống nhất giữa Các Bên (“Thông Báo Bồi Hoàn”).</p> <p>(b) Đối với các nghĩa vụ đã phát sinh trước ngày Các Bên ký kết Thỏa Thuận này, Bên Bảo Đảm có trách nhiệm gửi Thông Báo Bồi Hoàn cho bên Được Bảo Đảm chậm nhất đến hết ngày 30/6/2024.</p> <p>(c) Bên Được Bảo Đảm chịu trách nhiệm thanh toán toàn bộ Phí Có Liên Quan TSBD. Bên Bảo Đảm có quyền yêu cầu Bên Được Bảo Đảm thanh toán Phí Có Liên Quan TSBD trong thời hạn (10) ngày làm việc kể từ ngày</p>	<p>3.3 Nguyên Tắc Bồi Hoàn:</p> <p><u>(a) Trừ trường hợp quy định tại điểm (b) Khoản 3.3 Điều này, khi TSBD Bị Xử Lý, Bên Bảo Đảm có trách nhiệm thông báo bằng văn bản cho Bên Được Bảo Đảm về phương án bồi hoàn cụ thể được quy định tại Thỏa Thuận này trong thời hạn chậm nhất sáu (06) tháng kể từ ngày TSBD Bị Xử Lý hoặc một khoảng thời gian khác theo thống nhất giữa Các Bên (“Thông Báo Bồi Hoàn”).</u></p> <p><u>(b) Trường hợp TSBD Bị Xử Lý đã được thực hiện trước khi Các Bên ký kết Thỏa Thuận này, thời hạn tối thiểu để Bên Được Bảo Đảm bắt đầu thực hiện phương án bồi hoàn theo Thông Báo Bồi Hoàn của Bên Bảo Đảm là hai (02) tháng tính từ ngày Bên Bảo Đảm gửi Thông Báo Bồi Hoàn cho Bên Được Bảo Đảm.</u></p> <p>(c) Bên Được Bảo Đảm chịu trách nhiệm thanh toán toàn bộ Phí Có Liên Quan TSBD. Bên Bảo Đảm có quyền yêu cầu Bên Được Bảo Đảm thanh toán Phí Có Liên Quan TSBD trong thời hạn <u>mười</u> (10) ngày làm việc kể từ ngày có Thông Báo Bồi Hoàn <u>đối với trường hợp quy định tại Điểm (a)</u></p>	<p>trong trường hợp TSBD đã bị xử lý trước ngày Các Bên ký Thỏa Thuận này và các quy định viện dẫn có liên quan đến trường hợp này.</p>

Nội dung của TTKBH trước khi thay đổi	Nội dung của TTKBH sau khi thay đổi	Lý do đề xuất thay đổi
có Thông Báo Bồi Hoàn.	<u>Khoản 3.3 Điều này hoặc hai (02) tháng đối với trường hợp quy định tại Điểm (b) Khoản 3.3 Điều này.</u>	
Điều 4. Phương án và thời hạn bồi hoàn <u>4.3 Phương án 3:</u> Bên Bảo Đảm có quyền yêu cầu và Bên Được Bảo Đảm có nghĩa vụ phải thực hiện việc hoán đổi Giá Trị Bồi Hoàn thành (i) Cổ Phiếu NVL hoặc cổ phần/phần vốn góp của Bên Được Bảo Đảm tại doanh nghiệp khác hoặc (ii) tài sản khác của Bên Được Bảo Đảm hoặc (iii) tài sản của chủ sở hữu khác mà Bên Được Bảo Đảm có quyền dùng làm tài sản hoán đổi hợp pháp. Bên Bảo Đảm có quyền lựa chọn một hoặc nhiều phương án hoán đổi đã nêu và Bên Bảo Đảm sẽ thông báo trước cho Bên Được Bảo Đảm bằng văn bản. Trong vòng 30 ngày kể từ ngày Bên Bảo Đảm gửi Thông Báo Bồi Hoàn đến địa chỉ liên hệ của Bên Được Bảo Đảm, Các Bên sẽ tiến hành thống nhất phương án thực hiện chi tiết. Sau	Điều 4. Phương án và thời hạn bồi hoàn <u>4.3 Phương án 3:</u> Bên Bảo Đảm có quyền yêu cầu và Bên Được Bảo Đảm có nghĩa vụ phải thực hiện việc hoán đổi Giá Trị Bồi Hoàn thành (i) Cổ Phiếu NVL hoặc cổ phần/phần vốn góp của Bên Được Bảo Đảm tại doanh nghiệp khác hoặc (ii) tài sản khác của Bên Được Bảo Đảm hoặc (iii) tài sản của chủ sở hữu khác mà Bên Được Bảo Đảm có quyền dùng làm tài sản hoán đổi hợp pháp. Bên Bảo Đảm có quyền lựa chọn một hoặc nhiều phương án hoán đổi đã nêu và Bên Bảo Đảm sẽ thông báo trước cho Bên Được Bảo Đảm bằng văn bản. Trong vòng 30 ngày kể từ ngày Bên Bảo Đảm gửi Thông Báo Bồi Hoàn đến địa chỉ liên hệ của Bên Được Bảo Đảm, Các Bên sẽ tiến hành thống nhất phương án thực hiện chi tiết. Sau đó, Các Bên có trách nhiệm thực hiện các thủ tục cần thiết nhằm trình xin ý kiến phê duyệt	Sửa đổi, bổ sung nguyên tắc định giá trên cơ sở tuân thủ quy định pháp luật có liên quan.

Nội dung của TTKBH trước khi thay đổi	Nội dung của TTKBH sau khi thay đổi	Lý do đề xuất thay đổi
<p>đó, Các Bên có trách nhiệm thực hiện các thủ tục cần thiết nhằm trình xin ý kiến phê duyệt của Đại hội đồng cổ đông hoặc cấp có thẩm quyền của Các Bên và triển khai phương án hoán đổi phù hợp với quy định của pháp luật trong thời hạn ba (03) tháng hoặc thời hạn khác theo thống nhất của Các Bên (nếu có). Bên Được Bảo Đảm chịu tất cả các chi phí có liên quan đến việc triển khai phương án này.</p> <p>Nguyên tắc hoán đổi <u>dựa trên</u> giá trị định giá của công ty định giá độc lập do Bên Bảo Đảm đề xuất, các chi phí phát sinh liên quan đến việc định giá do Bên Được Bảo Đảm chịu trách nhiệm chi trả.</p>	<p>của Đại hội đồng cổ đông hoặc cấp có thẩm quyền của Các Bên và triển khai phương án hoán đổi phù hợp với quy định của pháp luật trong thời hạn ba (03) tháng hoặc thời hạn khác theo thống nhất của Các Bên (nếu có). Bên Được Bảo Đảm chịu tất cả các chi phí có liên quan đến việc triển khai phương án này.</p> <p>Nguyên tắc hoán đổi <u>được xác định theo</u> giá trị định giá của công ty định giá độc lập do Bên Bảo Đảm đề xuất <u>trên cơ sở phù hợp với quy định pháp luật có liên quan</u>. Các chi phí phát sinh liên quan đến việc định giá do Bên Được Bảo Đảm chịu trách nhiệm chi trả.</p>	
<p>Điều 8. Điều khoản thi hành</p> <p>8.7 Các Bên xác nhận rằng việc giao kết Thỏa Thuận này là hoàn toàn tự nguyện, không giả tạo, không bị ép buộc, lừa dối, đe dọa, nhằm lẫn. Từng bên một đã đọc lại, hiểu rõ, nhất trí và cùng ký tên dưới đây.</p>	<p>Điều 8. Điều khoản thi hành</p> <p>8.7 Các Bên xác nhận rằng việc giao kết Thỏa Thuận này là hoàn toàn tự nguyện, không giả tạo, không bị ép buộc, lừa dối, đe dọa, nhằm lẫn. <u>Các Bên cam kết rằng mỗi Bên có đầy đủ quyền và thẩm quyền để thỏa thuận, ký kết và thực hiện toàn bộ nghĩa vụ theo quy định tại Thỏa Thuận này.</u>Từng</p>	<p>Bổ sung quy định về cam kết mỗi Bên có đủ quyền và thẩm quyền để xác lập, thực hiện Thỏa Thuận này.</p>

Nội dung của TTKBH trước khi thay đổi	Nội dung của TTKBH sau khi thay đổi	Lý do đề xuất thay đổi
	bên một đã đọc lại, hiểu rõ, nhất trí và cùng ký tên dưới đây.	

ĐIỀU 2. ĐHĐCĐ thống nhất ủy quyền cho HĐQT của Công Ty tiến hành các thủ tục cần thiết theo quy định của pháp luật để hoàn tất các nội dung đã được nêu tại Điều 1 của Nghị quyết này.

ARTICLE 2. *The GMS authorize the BOD to perform necessary procedures in accordance with law to complete state contents in Article 1 of this Resolution.*

ĐIỀU 3. Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký. HĐQT và cá nhân có liên quan căn cứ nội dung Nghị quyết này để triển khai thực hiện./.

ARTICLE 3. *This Resolution shall be effective from the date of signing. The BOD and the related individual are required to execute the tasks in accordance to this Resolution./.*

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
ON BEHALF OF THE GENERAL
MEETING OF SHAREHOLDERS
CHAIRMAN OF THE BOARD**

BÙI THÀNH NHƠN