

VĂN BẢN THỎA THUẬN

Số: [...../...../...../VBTT]

Văn bản thỏa thuận này (“**Văn Bản Thỏa Thuận**”) được lập ngày/...../..... tại, giữa Các Bên dưới đây:

1. BÊN CUNG CẤP DỊCH VỤ:

CÔNG TY TNHH MTV TƯ VẤN VÀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN TCO

Mã số doanh nghiệp: 0108336478 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở kế hoạch Đầu Tư Thành Phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 22 tháng 06 năm 2018.

Địa chỉ: Tầng 8, Tòa nhà CDC, 25 Lê Đại Hành, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Số tài khoản: tại Ngân hàng

Đại diện bởi: Chức vụ:

(theo Giấy ủy quyền của ngày))

(Sau đây gọi tắt là “Bên A”)

và

2. BÊN ĐƯỢC CUNG CẤP DỊCH VỤ:

Ông (bà):

CMND/Hộ chiếu/CCCD số: do cấp ngày

Hộ Khẩu thường trú:

Địa chỉ liên hệ:

Điện thoại:

Email:

(Sau đây gọi tắt là “Bên B”)

Xét rằng:

- Bên A là đơn vị được Chủ Đầu Tư của Dự án (..... hoặc tên gọi khác theo quyết định của Chủ Đầu Tư hoặc Cơ quan có thẩm quyền tại từng thời điểm), có địa chỉ tại (“**Dự Án**”) ký hợp đồng và được chỉ định là đơn vị tư vấn, môi giới, và khảo sát nhu cầu thực tế mua Căn Hộ (“**Căn Hộ**”) tại Dự Án, đồng thời được chỉ định là đơn vị độc quyền tổ chức bán Căn Hộ tại Dự Án khi Chủ Đầu Tư đủ điều kiện mở bán theo quy định của pháp luật;
- Bên B là khách hàng có nhu cầu và nguyện vọng được mua Căn Hộ tại Dự Án và muốn chuẩn bị cho việc đăng ký mua Căn Hộ khi Chủ Đầu Tư đủ điều kiện mở bán theo quy định của pháp luật.

Do đó, Các Bên thống nhất lập và ký kết Văn Bản Thỏa Thuận này với các nội dung sau đây:

Điều 1: Nội dung dịch vụ

1.1 Phạm vi dịch vụ:

Bên A đồng ý cung cấp cho Bên B các dịch vụ sau:

- a) Giới thiệu, tư vấn các thông tin về Căn Hộ tại Dự Án phù hợp với nguyện vọng của Bên B tại Bản đăng ký nguyện vọng đính kèm Văn Bản Thỏa Thuận này (“**Bản Đăng Ký**”).
- b) Tư vấn về chính sách giá, chính sách ưu đãi, chính sách bán hàng của Chủ Đầu Tư bảo đảm phù hợp với nhu cầu và mong muốn của Bên B.
- c) Hỗ trợ Bên B tham gia chọn mua Căn Hộ khi Chủ Đầu Tư đã đủ điều kiện bán theo quy định của pháp luật bảo đảm phù hợp với nhu cầu và mong muốn của Bên B theo Bản Đăng Ký.
- d) Hỗ trợ, giới thiệu Bên B với tổ chức tín dụng trong trường hợp có nhu cầu vay vốn để thanh toán cho giao dịch mua bán Căn Hộ phù hợp với chính sách tín dụng của tổ chức tín dụng đó cũng như các quy định pháp luật hiện hành.
- e) Các công việc khác có liên quan phục vụ cho các mục đích quy định tại điểm (a), (b), (c) và (d) nêu trên nếu được Bên B yêu cầu một cách hợp lý.

1.2 Phí Dịch Vụ:

- a) Bên B đồng ý trả cho Bên A mức phí cho toàn bộ dịch vụ quy định tại Điều 1.1 là:VNĐ (chưa bao gồm thuế GTGT).

Thời điểm thanh toán Phí Dịch Vụ: Khi Văn Bản Thỏa Thuận bị chấm dứt hoặc/và thanh lý. Bên B đồng ý rằng Bên A có quyền khấu trừ Tiền Đặt Cọc Bên B đã đóng để thanh toán khoản Phí Dịch Vụ này.

- b) Đối với trường hợp quy định tại Điều 3.3 (a), (c), (d) của Văn Bản Thỏa Thuận này thì Bên B được miễn toàn bộ Phí Dịch Vụ theo quy định tại điểm (a) nêu trên.

Điều 2: Cam kết của các bên

2.1. Bên A cam kết như sau:

- a) Cung cấp đầy đủ thông tin về Dự Án cho Bên B cũng như tiến độ thực hiện các công việc chuẩn bị mở bán Dự Án của Chủ Đầu Tư cho Bên B trên cơ sở những thông tin được cung cấp và cho phép công bố bởi Chủ Đầu Tư.
- b) Thực hiện đầy đủ phạm vi dịch vụ quy định tại Điều 1 Văn Bản Thỏa Thuận này để giúp Bên B tham gia chọn mua Căn Hộ của Chủ Đầu Tư phù hợp với nhu cầu, nguyện vọng mua Căn Hộ tại Dự Án của Bên B.

- c) Đơn đốc Chủ Đầu Tư thực hiện các công việc cần thiết để bảo đảm Căn Hộ đủ điều kiện bán theo đúng tiến độ dự kiến là ngày .../.../... (“**Thời Gian Dự Kiến Bán**”).

Trường hợp quá 06 tháng kể từ Thời Gian Dự Kiến Bán mà Căn Hộ Bên B đăng ký nguyện vọng chưa đủ điều kiện bán thì Bên B có quyền:

- (i) Đơn phương chấm dứt Văn Bản Thỏa Thuận này và yêu cầu Bên A hoàn trả cho Bên B toàn bộ Tiền Đặt Cọc (như được định nghĩa tại Điều 3.1 Văn Bản Thỏa Thuận này) cùng với một khoản tiền bồi thường thiệt hại tương ứng số tiền được tính theo lãi suất bằng 0,03%/ngày tính từ thời điểm Bên B nộp Tiền Đặt Cọc cho đến khi Bên A hoàn trả xong Tiền Đặt Cọc cho Bên B; hoặc
- (ii) Tiếp tục yêu cầu Bên A cung cấp dịch vụ theo quy định tại Văn Bản Thỏa Thuận này cho đến khi Căn Hộ đủ điều kiện mở bán theo quy định của pháp luật. Trong trường hợp này, Bên A phải trả cho Bên B một khoản tiền bồi thường tính theo lãi suất 0,03%/ngày trên Tiền Đặt Cọc đã nhận (không bao gồm Tiền Đặt Cọc Bổ Sung (nếu có)) từ ngày hết Thời Gian Dự Kiến Bán cho đến ngày Chủ Đầu Tư mở bán Căn Hộ và gửi thư thông báo mời tham gia chọn mua hoặc/và ký kết Hợp Đồng Mua Bán với Chủ Đầu Tư.
- (iii) Khi Căn Hộ đủ điều kiện mở bán, căn cứ vào uỷ quyền nêu tại Điểm (e), Khoản 2.2, Điều 2 Văn Bản Thỏa Thuận này, Bên A sẽ thay mặt Bên B thực hiện việc đăng ký, chọn mua Căn Hộ phù hợp với nguyện vọng tại Bản Đăng Ký.

Trường hợp việc chọn mua Căn Hộ của Bên B được xác nhận thành công theo thông báo của Chủ Đầu Tư, Bên A sẽ phải bảo đảm (i) Chủ Đầu Tư sẽ thông báo bằng văn bản cho Bên B về thời gian, địa điểm thực hiện các thủ tục ký kết Hợp Đồng Mua Bán với Chủ Đầu Tư, (ii) Chủ Đầu Tư sẽ ký kết Thỏa Thuận Đặt Cọc bảo đảm việc ký kết Hợp Đồng Mua Bán hoặc Hợp Đồng Mua Bán (Sau đây gọi chung là “**Hợp Đồng**”) với Bên B khi Bên B đã thực hiện đúng và đầy đủ trách nhiệm cần thiết của mình theo thông báo của Chủ Đầu Tư, và (iii) đồng thời, Bên A sẽ thay mặt Bên B chuyển toàn bộ Tiền Đặt Cọc, Khoản Lãi Cọc (nếu có) và tiền phạt/tiền bồi thường Bên B được hưởng theo Điểm c (ii), Khoản 2.1, Điều 2 Văn Bản Thỏa Thuận này (nếu có) (sau khi trừ đi các nghĩa vụ Bên B phải thanh toán cho Bên A theo Văn Bản Thỏa Thuận này) cho Chủ Đầu Tư để làm tiền đặt cọc bảo đảm ký kết Hợp Đồng Mua Bán hoặc thanh toán Giá Bán Căn Hộ theo Hợp Đồng Mua Bán được ký kết giữa Bên B và Chủ Đầu Tư.

2.2. Bên B cam kết như sau:

- a) Trong trường hợp việc đăng ký chọn mua theo Bản Đăng Ký của Bên B và được Bên A thay mặt Bên B thực hiện đăng ký với Chủ Đầu Tư như quy định tại Điểm c (iii), Khoản 2.1, Điều 2 Văn Bản Thỏa Thuận này được xác nhận thành công theo thông

báo của Chủ Đầu Tư, Bên B có trách nhiệm thực hiện việc ký kết Hợp Đồng theo chính sách bán hàng của Chủ Đầu Tư.

- b) Thực hiện đúng và đầy đủ việc nộp Tiền Đặt Cọc theo quy định tại Văn Bản Thỏa Thuận này. Trường hợp Bên B không thực hiện hoặc thực hiện không đúng việc nộp Tiền Đặt Cọc trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày đến hạn theo quy định tại Khoản 3.2, Điều 3 Văn Bản Thỏa Thuận này thì Bên A có quyền đơn phương chấm dứt Văn Bản Thỏa Thuận này bằng việc có văn bản thông báo cho Bên B và giữ lại toàn bộ Tiền Đặt Cọc đã nhận từ Bên B.
- c) Không rút, sử dụng, yêu cầu Bên A hoàn trả Tiền Đặt Cọc trong suốt Thời Hạn Đặt Cọc, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.
- d) Không hủy và/hoặc không thay đổi nguyện vọng đã đăng ký tại Bản Đăng Ký, trừ trường hợp có sự đồng ý của Bên A.
- e) Bằng Văn Bản Thỏa Thuận này, Bên B đồng ý ủy quyền cho Bên A đăng ký, chọn mua Căn Hộ và các thủ tục có liên quan theo nguyện vọng tại Bản Đăng Ký phù hợp với quy định của pháp luật.

Điều 3: Tiền Đặt Cọc, Quản lý và Xử lý Tiền Đặt Cọc

3.1. Đặt cọc

Để bảo đảm (i) cho việc Bên B thực hiện các cam kết của mình tại Văn Bản Thỏa Thuận này và (ii) chứng minh năng lực tài chính của Bên B khi Chủ Đầu Tư mở bán Căn Hộ theo quy định của pháp luật, Bên B đồng ý đặt cọc cho Bên A một số tiền là:VNĐ (Bằng chữ:.....) (Sau đây gọi tắt là “**Tiền Đặt Cọc**”).

3.2. Tiến độ, thời hạn đặt cọc

- a) Tiền Đặt Cọc sẽ được Bên B thực hiện theo tiến độ như sau:

- Lần 1:VNĐ (Bằng chữ:.....) ngay khi ký Văn Bản Thỏa Thuận này.
- Lần 2:VNĐ (Bằng chữ:.....) không chậm hơn ngày

Trường hợp Bên B chậm thực hiện việc nộp Tiền Đặt Cọc theo tiến độ nêu trên thì Bên B sẽ phải trả một khoản tiền bồi thường tương ứng với số tiền được tính theo lãi suất 0,03%/ngày trên Tiền Đặt Cọc chậm nộp và thời gian chậm nộp.

- b) **Thời Hạn Đặt Cọc:** được tính kể từ khi Bên A nhận được Tiền Đặt Cọc Lần 1 cho đến khi Tiền Đặt Cọc được xử lý theo quy định tại Điều 3.3 Văn Bản Thỏa Thuận này.

3.3. Xử lý Tiền Đặt Cọc

Trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác, Tiền Đặt Cọc nêu tại Điều 3.1 Văn Bản Thỏa Thuận này được xử lý theo một trong các trường hợp sau:

- a) Trường hợp Bên A đã đăng ký với Chủ Đầu Tư để mua Căn Hộ theo nguyện vọng của Bên B tại Bản Đăng Ký theo đúng quy định tại Văn Bản Thỏa Thuận này và Chủ Đầu Tư xác nhận Căn Hộ đã được giao dịch thành công (“**Giao Dịch Được Xác Nhận**”), Chủ Đầu Tư và Bên B đã ký kết Hợp Đồng, thì Bên B đồng ý ủy quyền cho Bên A chuyển toàn bộ Tiền Đặt Cọc và tiền phạt/tiền bồi thường Bên B được hưởng theo Điểm c (ii), Khoản 2.1, Điều 2 Văn Bản Thỏa Thuận này (nếu có) (sau khi trừ đi các nghĩa vụ Bên B phải thanh toán cho Bên A theo Văn Bản Thỏa Thuận này) cho Chủ Đầu Tư để làm tiền đặt cọc bảo đảm ký kết Hợp Đồng Mua Bán hoặc thanh toán Giá Bán Căn Hộ theo Hợp Đồng Mua Bán được ký kết giữa Bên B và Chủ Đầu Tư.
- b) Trường hợp (i) Bên B yêu cầu thay đổi, hủy đăng ký nguyện vọng tại Bản Đăng Ký và Văn Bản Thỏa Thuận này; hoặc (ii) Bên B từ chối thực hiện ký kết Hợp Đồng theo thông báo của Bên A hoặc Chủ Đầu Tư xác nhận giao dịch thành công thì Bên A được quyền (i) khấu trừ từ Tiền Đặt Cọc để thanh toán khoản Phí dịch vụ Bên B phải trả như quy định tại Điều 1.2 Văn Bản Thỏa Thuận này; và (ii) giữ lại toàn bộ Tiền Đặt Cọc đã nhận còn lại từ Bên B.
- c) Trường hợp Bên A đã đăng ký với Chủ Đầu Tư để mua Căn Hộ cho Bên B theo nguyện vọng tại Bản Đăng Ký nhưng không được Chủ Đầu Tư xác nhận giao dịch thành công thì Bên A phải hoàn trả cho Bên B toàn bộ Tiền Đặt Cọc đã nhận cùng với khoản tiền phạt được tính bằng với số lãi phát sinh trên Tiền Đặt Cọc tương ứng 0,03%/ngày cho khoảng thời gian kể từ thời điểm Bên A thực tế nhận Tiền Đặt Cọc của mỗi đợt cho đến khi Tiền Đặt Cọc được hoàn trả.
- d) Trường hợp Giao Dịch Được Xác Nhận mà Chủ Đầu Tư từ chối thực hiện việc ký kết Hợp Đồng Mua Bán với Bên B thì Bên A phải hoàn trả cho Bên B toàn bộ Tiền Đặt Cọc đã nhận và chịu phạt một khoản tiền tương ứng Tiền Đặt Cọc đã nhận.
- e) Trường hợp Bên B chậm ký kết Hợp Đồng với Chủ Đầu Tư theo thời hạn trong thông báo của Bên A/Chủ Đầu Tư thì Bên B đồng ý rằng trước khi ký kết Hợp Đồng, Bên B phải chịu phạt cho Bên A một khoản tiền được tính theo lãi suất bằng 0,03%/ngày trên Tiền Đặt Cọc và Tiền Đặt Cọc Bỏ Sung (nếu có) tính từ ngày đến hạn ký kết Hợp Đồng theo thông báo của Chủ Đầu Tư đến ngày Bên B thực tế ký kết Hợp Đồng.
- Trường hợp Bên B chậm ký kết Hợp Đồng quá 15 ngày thì Bên B đồng ý rằng Chủ Đầu Tư có quyền (i) từ chối ký Hợp Đồng Mua Bán với Bên B và/hoặc; (ii) Bên A được quyền khấu trừ từ Tiền Đặt Cọc để thanh toán khoản Phí dịch vụ Bên B phải trả như quy định tại Điều 1.2 Văn Bản Thỏa Thuận này; và (iii) Bên A được quyền giữ lại toàn bộ Tiền Đặt Cọc đã nhận còn lại từ Bên B.

Điều 4: Chuyển nhượng Thỏa thuận

Bên B có thể chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của mình theo Văn Bản Thỏa Thuận này cho một bên thứ ba bằng một văn bản chuyển nhượng (theo Mẫu đính kèm Văn Bản Thỏa Thuận này) gửi Bên A kèm theo bản gốc Văn Bản Thỏa Thuận này và được

Bên A xác nhận. Bên nhận chuyển nhượng có trách nhiệm kế thừa toàn bộ các quyền và nghĩa vụ của Bên B theo nội dung Văn Bản Thỏa Thuận này kể các các biện pháp bảo đảm đi kèm theo Văn Bản Thỏa Thuận này.

Điều 5: Hiệu lực và các điều khoản khác

- 5.1. Văn Bản Thỏa Thuận này được ký kết trên cơ sở tự nguyện và có hiệu lực kể từ ngày ký cho đến khi Các Bên đã thực hiện xong các quyền, nghĩa vụ của mình, trừ khi có thỏa thuận khác bằng văn bản giữa Các Bên.
- 5.2. Trong trường hợp một phần nào đó của Văn Bản Thoả Thuận này là hoặc trở nên vô hiệu hoặc không có giá trị ràng buộc, căn cứ vào nội dung và mục đích của Văn Bản Thoả Thuận này, Các Bên sẽ thay thế phần vô hiệu hoặc không có giá trị ràng buộc bằng các quy định có hiệu lực và giá trị ràng buộc và hiệu lực pháp lý của các quy định đó trong phạm vi tối đa có thể tương đồng với các nội dung và mục đích của phần bị vô hiệu hoặc không có giá trị ràng buộc.
- 5.3. Văn Bản Thỏa Thuận này được lập thành 03 (ba) bản gốc có giá trị như nhau, Bên A giữ 02 (hai) bản và Bên B giữ 01 (một) bản để làm cơ sở thực hiện.

BÊN B

ĐẠI DIỆN BÊN A

Mẫu VĂN BẢN CHUYỂN NHƯỢNG VĂN BẢN THỎA THUẬN

(V/v: *Chuyển nhượng Văn Bản Thỏa Thuận*)

Ngày ... tháng ... năm, các bên gồm:

Bên Chuyển Nhượng: Ông (bà):

CMND/Hộ chiếu/Căn cước công dân số:.....cấp ngày:.....tại

Địa chỉ nơi cư trú:.....

Địa chỉ liên hệ:.....

Điện thoại:Email:

và

Bên Nhận Chuyển Nhượng: Ông (bà):

CMND/Hộ chiếu/Căn cước công dân số:cấp ngày: tại

Địa chỉ nơi cư trú:.....

Địa chỉ liên hệ:

Điện thoại: Fax (nếu có):.....Email:

Sau khi thỏa thuận, Bên Chuyển Nhượng đồng ý chuyển nhượng toàn bộ quyền và nghĩa vụ của mình theo Văn Bản Thỏa Thuận số..... ký ngày giữa và Công ty....., bao gồm cả Bản Đăng Ký (“**Văn Bản Thỏa Thuận**”) (đính kèm) cho Bên Nhận Chuyển Nhượng và Bên Nhận Chuyển Nhượng đồng ý sẽ kế thừa toàn bộ các quyền, nghĩa vụ của Bên Chuyển Nhượng quy định trong Văn Bản Thỏa Thuận.

Bên Chuyển Nhượng và Bên Nhận Chuyển Nhượng cam kết:

- Việc chuyển nhượng này là hoàn toàn tự nguyện và các thông tin nêu trên là chính xác;
- Thực hiện nghiêm túc nội dung Văn Bản Thỏa Thuận và Văn bản chuyển nhượng Văn Bản Thỏa Thuận;
 - Bảo đảm cho Công ty TNHH MTV Tư vấn và Kinh doanh Bất động sản TCO (“**Công Ty**”) tránh khỏi bất kỳ tranh chấp, khiếu nại, thiệt hại nào phát sinh từ việc chuyển nhượng giữa Các Bên theo Văn bản chuyển nhượng Văn Bản Thỏa Thuận này.

Văn bản chuyển nhượng này có hiệu lực kể từ thời điểm được Công Ty xác nhận và được lập thành bốn (04) bản gốc có giá trị pháp lý như nhau. Công Ty giữ hai (02) bản, Bên Chuyển Nhượng và Bên Nhận Chuyển Nhượng mỗi Bên giữ một (01) bản.

Xác nhận và đồng ý của

Bên Chuyển Nhượng

Xác nhận và đồng ý của

Bên Nhận Chuyển Nhượng

XÁC NHẬN CỦA CÔNG TY