

HỢP ĐỒNG BẢO ĐẢM
V/V: MUA BÁN CĂN HỘ TẠI DỰ ÁN SUNSHINE CITY

giữa

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH NHÀ SUNSHINE

và

ÔNG/BÀ _____

HÀ NỘI, NGÀY __ THÁNG __ NĂM 2017

HỢP ĐỒNG BẢO ĐẢM
V/V: MUA BÁN CĂN HỘ TẠI DỰ ÁN SUNSHINE CITY

HỢP ĐỒNG BẢO ĐẢM V/V MUA BÁN CĂN HỘ (“Hợp Đồng”) được lập vào ngày __ tháng __ năm 2017, tại Thành phố Hà Nội, Việt nam, giữa:

(1) CÔNG TY CP KINH DOANH NHÀ SUNSHINE

Mã số DN: 0107793979
Địa chỉ đăng ký Tầng 43, Tòa nhà Keangnam Landmark 72, Đường Phạm Hùng, Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội
Điện thoại 0247.303.9999
Đại diện là Bà Đỗ Thị Hồng Nhung
Chức vụ Tổng Giám đốc
(Sau đây gọi là “SSH”);

-và-

(2) ÔNG/BÀ _____

CMND số: _____ Ngày cấp: _____
Địa chỉ thường trú: _____
Địa chỉ hiện tại: _____
Điện thoại: _____
(Sau đây gọi là “Khách Hàng”)

(SSH và Khách hàng sau đây được gọi chung là “**Các Bên**” và gọi riêng là “**Bên**”).

XÉT RẰNG:

- (A) Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình, có địa chỉ trụ sở đăng ký tại 83A đường Lý Thường Kiệt, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội, là chủ đầu tư (“**Chủ Đầu Tư**”) Dự án KĐT Sunshine City (hoặc một tên gọi khác tùy theo quyết định của Cơ quan nhà nước và/hoặc Chủ Đầu Tư) tọa lạc tại Khu đô thị Nam Thăng Long, Quận Tây Hồ, Tp. Hà Nội (“**Dự Án**”);
- (B) SSH là đơn vị được Chủ Đầu Tư, bằng việc xác nhận tại Hợp Đồng Đây, cho phép tìm kiếm khách hàng có quan tâm mua nhà ở tại Dự Án;

- (C) SSH có chức năng đầu tư, môi giới bất động sản và có khả năng thu xếp và đảm bảo cho khách hàng mua sản phẩm là căn hộ của Dự Án từ Chủ Đầu Tư;
- (D) Khách Hàng là cá nhân có nhu cầu mua căn hộ của Dự Án và cam kết không hủy ngang việc mua căn hộ này; và
- (E) Khách Hàng chỉ định SSH và SSH nhận thực hiện dịch vụ thu xếp đảm bảo để Khách Hàng mua Căn hộ của Dự Án từ Chủ Đầu Tư.

NAY, VÌ VẬY, các Bên đồng ý ký kết Hợp Đồng này với các điều khoản và điều kiện như sau:

1. MỤC ĐÍCH VÀ PHƯƠNG THỨC CỦA HỢP ĐỒNG

- 1.1. Mục tiêu của Hợp Đồng là SSH thu xếp bảo đảm để Khách Hàng mua (01) căn hộ của Dự Án với thông tin chi tiết như sau:
 - Mã căn:
 - Loại căn:
 - Tầng:
 - Tòa:
 - Diện tích sử dụng (thông thủy):
 - Diện tích sàn căn hộ (tìm tường):
 - Giá bán (*chưa bao gồm thuế GTGT 10%, phí bảo trì diện tích sở hữu chung 2%*):
(sau đây gọi tắt là “**Căn Hộ**”)
- 1.2. Để bảo đảm không hủy ngang việc mua Căn Hộ, Khách Hàng đồng ý chuyển khoản tiền bảo đảm cho SSH theo quy định của Điều 2 Hợp Đồng này.
- 1.3. Sau khi nhận đủ khoản tiền bảo đảm từ Khách Hàng quy định của Điều 2 Hợp Đồng này, SSH sẽ thu xếp đảm bảo cho Khách hàng ký Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ (“**HĐMB**”) với Chủ đầu tư trong vòng mười lăm (15) ngày kể từ ngày đáp ứng các điều kiện để ký HĐMB theo quy định và trong khoản thời gian tối đa như quy định tại Điều 2.6.
- 1.4. Để tránh nhầm lẫn, Các Bên tại Hợp Đồng này cùng đồng ý và thừa nhận rằng trong bất kỳ hoàn cảnh nào Hợp Đồng này cũng không được xem xét và giải thích như là (a) hợp đồng hợp tác đầu tư, hợp đồng hợp tác kinh doanh hoặc bất kỳ hình thức huy động vốn nào được quy định trong Luật Nhà Ở giữa Chủ Đầu

Tư với SSH hay giữa Chủ Đầu Tư với Khách Hàng hay giữa SSH và Khách Hàng, hoặc (b) hợp đồng mua bán căn hộ. Thay vào đó, mục đích của Hợp Đồng này là SSH thực hiện công việc thu xếp bảo đảm để Khách Hàng ký kết HĐMB để mua Căn Hộ quy định tại Điều 1.1 nêu trên, phù hợp với chức năng kinh doanh của SSH.

2. BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM, LỊCH BIỂU CAM KẾT

2.1 Biện pháp Bảo đảm của Khách Hàng

Để bảo đảm không hủy ngang việc mua Căn Hộ mà SSH sẽ thu xếp theo quy định tại Hợp Đồng này, Khách Hàng sẽ chuyển cho SSH một khoản tiền để SSH tạm giữ làm bảo đảm cho giao dịch, theo lịch biểu như sau:

- (a) Đợt 1: **100.000.000 Đ (bằng chữ: Một trăm triệu đồng)** vào cùng ngày ký Hợp Đồng này;
- (b) Đợt 2: số tiền còn lại cho đủ mười phần trăm (**10%**) Giá bán của Căn Hộ, tương đương _____ Đ (bằng chữ: _____ đồng) (sau khi đã trừ khoản tiền bảo đảm Đợt 1) trong thời hạn mười (10) ngày kể từ ngày ký Hợp đồng này. (gọi chung là “**Khoản Tiền Bảo Đảm**”)

2.2 Khoản Tiền Bảo Đảm sẽ do SSH tạm giữ, không được tính lãi và được xử lý tùy thuộc vào từng trường hợp được quy định dưới đây.

2.3 Khoản Tiền Bảo Đảm sẽ không được hoàn trả trong trường hợp Khách Hàng không ký kết HĐMB khi điều kiện ký HĐMB quy định tại Điều 1.3 đã được đáp ứng. Trong trường hợp này, SSH được quyền nhận và hưởng Khoản Tiền Bảo Đảm như khoản tiền phạt vi phạm.

2.4 Khoản Tiền Bảo Đảm sẽ được chuyển cho Chủ Đầu Tư và khấu trừ vào số tiền của đợt thanh toán đầu tiên theo quy định tại HĐMB khi Khách Hàng ký kết HĐMB. Nội dung của HĐMB được căn cứ theo mẫu của Chủ Đầu Tư được đăng ký với Cục Quản Lý Cảnh Tranh, Bộ Công Thương.

- 2.5 Khoản Tiền Bảo Đảm nêu trên sẽ được hoàn trả đầy đủ cho Khách Hàng, cộng với khoản phạt vi phạm, trong trường hợp SSH không thu xếp được việc ký kết HĐMB giữa Khách Hàng và Chủ Đầu Tư dẫn tới Khách Hàng thực hiện quyền chấm dứt theo Điều 4.2(d) của Hợp Đồng này.
- 2.6 SSH cam kết sẽ thu xếp được việc ký kết HĐMB giữa Khách Hàng và Chủ Đầu Tư trong thời hạn **bốn (04) tháng** kể từ ngày Khách hàng chuyển đủ Khoản Tiền Bảo Đảm. Trường hợp tiến độ Dự Án bị kéo dài vì lý do khách quan, SSH phải thông báo cho Khách Hàng biết lý do hợp lý. Trong trường hợp vì lý do bất khả kháng (lý do khách quan ngoài tầm kiểm soát của SSH, Chủ Đầu Tư hay của Khách Hàng), thì thời hạn đảm bảo ký HĐMB được kéo dài tương ứng.

3. QUYỀN NGHĨA VỤ CỦA CÁC BÊN

3.1 Quyền và Nghĩa vụ của SSH:

- (a) Thu xếp đảm bảo cho Khách Hàng mua được Căn Hộ quy định tại Điều 1.1 từ Chủ Đầu Tư của Dự Án;
- (b) Cung cấp thông tin và hỗ trợ Khách Hàng trong việc ký kết HĐMB;
- (c) Nhận và quản lý Khoản Tiền Bảo Đảm theo đúng lịch biểu quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng này;
- (d) Xử lý Khoản Tiền Bảo Đảm đã nhận từ Khách Hàng theo quy định tại Điều 2.3, Điều 2.4 và Điều 2.5 của Hợp Đồng này;
- (e) Đảm bảo thu xếp việc ký HĐMB trong thời hạn quy định tại Điều 2.6 của Hợp Đồng này.

3.2 Quyền và Nghĩa vụ của Khách Hàng:

- (a) Được yêu cầu SSH cung cấp thông tin, tài liệu liên quan tới tiến độ thực hiện Dự Án;
- (b) Cung cấp thông tin, giấy tờ có liên quan theo yêu cầu của SSH và/hoặc Chủ Đầu Tư để thực hiện Hợp Đồng này và để ký kết HĐMB;

- (c) Chuyển cho SSH Khoản Tiền Bảo Đảm theo đúng lịch biểu quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng này;
- (d) Ký kết HĐMB trong thời hạn quy định tại Điều 1.2 của Hợp Đồng này;
- (e) Nhận lại Khoản Tiền Bảo Đảm từ SSH trong trường hợp theo quy định tại Điều 2.5 của Hợp Đồng này;
- (f) Thanh toán cho SSH lãi suất được tính bằng 0,05%/ngày trong trường hợp chậm chuyển Khoản Tiền Bảo Đảm đợt 2 tính trên số tiền chậm và số ngày chậm.

4. THỜI HẠN VÀ CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

- 4.1. Hợp Đồng này có hiệu lực từ ngày ký và sẽ chấm dứt khi Khách Hàng HĐMB và SSH đã chuyển Khoản Tiền Bảo Đảm vào đợt thanh toán đầu tiên của HĐMB. Trước khi ký HĐMB, các bên sẽ ký Hợp Đồng thanh lý và chấm dứt Hợp Đồng này, Khách Hàng sẽ phải bàn giao lại bản gốc của Hợp Đồng này và các chứng từ (phiếu thu) bản gốc cho SSH.
- 4.2. Hợp Đồng này có thể chấm dứt trước thời hạn khi xảy ra một trong các trường hợp sau:
 - (a) Các Bên đồng ý bằng văn bản chấm dứt trước Hợp Đồng này;
 - (b) Theo quyết định của SSH bằng cách gửi thông báo bằng văn bản trước ba mươi (30) ngày cho Khách Hàng trong trường hợp Khách Hàng vi phạm tiến độ chuyển Khoản Tiền Bảo Đảm, hoặc vi phạm nghĩa vụ ký HĐMB;
 - (c) Theo quyết định của Khách Hàng bằng cách gửi thông báo bằng văn bản trước ba mươi (30) ngày cho SSH trong trường hợp SSH vi phạm tiến độ quá một trăm hai mươi (120) ngày kể từ ngày hết thời hạn cam kết quy định tại Điều 2.6 của Hợp Đồng này;

- (d) Các trường hợp chấm dứt theo quy định của pháp luật thuộc về lỗi của SSH.

4.3. Xử lý hệ quả khi chấm dứt như sau:

- (a) Trường hợp chấm dứt theo Điều 4.2(a), hai bên Hợp Đồng xử lý hệ quả khi chấm dứt;
- (b) Trường hợp chấm dứt theo Điều 4.2(c), SSH phải hoàn trả lại toàn bộ Khoản Tiền Bảo Đảm đã nhận cộng với khoản phạt bằng 6% (sáu phần trăm) Khoản Tiền Bảo Đảm đã nhận;
- (c) Trường hợp chấm dứt theo Điều 4.2(d), SSH phải hoàn trả lại toàn bộ Khoản Tiền Bảo Đảm đã nhận cộng với lãi suất bằng 6% (sáu phần trăm)/năm tính trên Khoản Tiền Bảo Đảm đã nhận và số ngày kể từ ngày SSH nhận được đủ Khoản Tiền Bảo Đảm đến ngày hoàn trả;
- (d) Trường hợp chấm dứt theo Điều 4.2(b), Khách Hàng không được nhận lại Khoản Tiền Bảo Đảm.

5. BẢO MẬT VÀ KHÔNG TIẾT LỘ

- 5.1. Trong suốt và sau Thời Hạn, Khách hàng không được tiết lộ bất kỳ thông tin, kiến thức và mọi vấn đề bí mật khác liên quan đến Hợp Đồng này hoặc các hoạt động đã được thực hiện hoặc sẽ được thực hiện theo Hợp Đồng này cho bất kỳ bên thứ ba nào ("**Thông tin Bí mật**") ngoại trừ trong việc thực thi các nghĩa vụ và trách nhiệm hợp lý và hợp pháp theo Hợp Đồng này hoặc được yêu cầu thực hiện bởi bất kỳ cơ quan có thẩm quyền nào.
- 5.2. Tất cả các tài liệu liên quan đến Thông tin Bí mật sẽ vẫn là tài sản của SSH trong suốt và sau Thời Hạn. Mọi Thông tin Bí mật dưới bất kỳ hình thức nào và các bản sao của Thông tin Bí mật sẽ được trả lại ngay lập tức cho SSH ngay khi chấm dứt Hợp Đồng này vì lý do gì hoặc theo yêu cầu của SSH. Một phương án khác là khi hết hạn hoặc chấm dứt sớm Hợp Đồng này, Khách hàng có thể lựa chọn cách tiêu hủy mọi chi tiết của Thông tin Bí mật hiện đang do mình giữ bằng cách gửi chỉ thị bằng văn bản cho SSH. SSH có quyền kiện yêu cầu bồi

thường như là một khoản bồi hoàn cho các thiệt hại phải gánh chịu nếu có bất kỳ vi phạm nào đối với các quy định này.

5.3. Điều này vẫn có hiệu lực sau khi đã chấm dứt Hợp Đồng này.

6. CHUYỂN NHƯỢNG

6.1. SSH có quyền chuyển nhượng toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Hợp Đồng này cho một tổ chức hoặc cá nhân khác mà không cần sự chấp thuận của Khách Hàng với điều kiện bên nhận chuyển nhượng của SSH có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện các quyền và nghĩa vụ của SSH theo Hợp Đồng này với Khách Hàng.

6.2. Khách Hàng không có quyền chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này cho một bên khác trừ khi được sự chấp thuận bằng văn bản của SSH. Trong trường hợp SSH chấp thuận chuyển nhượng như vậy thì việc chuyển nhượng phải thực hiện phù hợp với các quy định của pháp luật và thủ tục do SSH áp dụng.

7. SỰ KIẾN BẤT KHẢ KHÁNG

7.1. Các Bên nhất trí Hợp Đồng sự kiện bất khả kháng là các sự kiện xảy ra ngoài tầm kiểm soát của Bên bị ảnh hưởng bởi một trong các trường hợp sau đây:

(a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai, hỏa hoạn, bạo loạn, đình công, tội phạm hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước hoặc do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải di cấp cứu tại cơ sở y tế, do mưa bão lớn, lệnh cấm đường, hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định.

(b) Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.

7.2. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo Hợp Đồng tại khoản 1 Điều này thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo (bằng văn bản) cho bên còn lại biết trong thời hạn 05 ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này). Việc bên bị tác động bởi trường

hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp Đồng này.

- 7.3. Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của các bên 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. Bên bị ảnh hưởng bởi bất khả kháng sẽ có thêm thời gian để thực hiện nghĩa vụ tương ứng với thời hạn của bất khả kháng.

8. LUẬT ĐIỀU CHỈNH VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

- 8.1. Hợp Đồng này sẽ được diễn giải và điều chỉnh theo quy định của luật pháp Việt nam.
- 8.2. Trong trường hợp có bất kỳ tranh chấp (“**Tranh chấp**”) nào phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp Đồng này hoặc bất kỳ quyền và nghĩa vụ của Các Bên liên quan đến Hợp Đồng này, Các Bên sẽ giải quyết tranh chấp trước tiên thông qua thương lượng và hòa giải thiện chí. Trong trường hợp không đạt được thương lượng trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ phát sinh Tranh chấp, có thể đưa Tranh chấp ra giải quyết tại Trung tâm trọng tài quốc tế Việt nam (“**TTTTQTVN**”) theo quy tắc tổ tụng của TTTTQTVN với 03 trọng tài viên. Tổ tụng sẽ diễn ra tại Thành phố Hà Nội bằng ngôn ngữ Tiếng Việt. Các Bên đồng ý tuân thủ phán quyết trọng tài và phán quyết đó có giá trị ràng buộc Các Bên.

9. TOÀN BỘ HỢP ĐỒNG

Hợp Đồng này sẽ thay thế bất kỳ và tất cả các cuộc thảo luận, đàm phán, Hợp Đồng khác bằng lời nói hoặc bằng văn bản giữa Các Bên.

10. CÁC ĐIỀU KHOẢN KHÁC

- 10.1. Hợp Đồng này được lập thành hai (2) bản gốc bằng tiếng Việt.
- 10.2. Việc một Bên vào bất kỳ thời điểm nào không yêu cầu thực hiện bất kỳ điều khoản nào sẽ không ảnh hưởng dưới bất kỳ hình thức nào quyền của Bên đó trong việc thực thi quyền đó nếu xảy ra lần nữa. Quyết định của một Bên không thực thi quyền của mình sau khi Bên kia vi phạm các điều khoản không được

diễn giải như là việc từ bỏ hay chấp thuận dưới bất kỳ hình thức nào trong việc không thực hiện các hành động nếu sau đó Bên kia vi phạm các điều khoản hay là sự từ bỏ bất kỳ điều khoản hay điều kiện nào của Hợp Đồng này.

- 10.3. Bất cứ phần, điều khoản hoặc quy định nào của Hợp Đồng này mà trở nên bất hợp pháp, vô hiệu, hết hiệu lực hoặc không thể thi hành theo Luật pháp Việt nam sẽ được xem là không có hiệu lực với Các Bên, và không ảnh hưởng đến hiệu lực của các điều khoản còn lại của Hợp Đồng.
- 10.4. Không có điều khoản nào trong Hợp Đồng này tạo thành một liên doanh, hợp tác, cơ quan, hoặc doanh nghiệp chính thức hoặc không chính thức khác hoặc ủy thác giữa Các Bên.
- 10.5. Bất kỳ sửa đổi nào của Hợp Đồng này sẽ ràng buộc có hiệu lực nếu được lập bằng văn bản và được ký bởi Các Bên.

ĐỂ XÁC NHẬN, Các Bên đã ký kết Hợp Đồng này vào ngày tháng năm được ghi ở trang đầu .

Thay mặt cho
**CÔNG TY CP KINH DOANH NHÀ
SUNSHINE**

KHÁCH HÀNG

**XÁC NHẬN CỦA CHỦ ĐẦU TƯ
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG XUÂN ĐÌNH**