

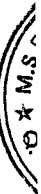
**HỢP ĐỒNG ỦY QUYỀN
CHO VIỆC BÁN NHÀ Ở**

giữa

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG XUÂN ĐỈNH

và

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH NHÀ SUNSHINE



[Handwritten signature]

HỢP ĐỒNG ỦY QUYỀN CHO VIỆC BÁN NHÀ Ở NÀY (“Hợp đồng”) được lập vào ngày tháng năm 2017, tại Hà Nội, Việt Nam, bởi và giữa:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG XUÂN ĐÌNH

Giấy CNĐKDN số: 0107565644 cấp lần đầu ngày 15/09/2016, cấp thay đổi lần thứ ngày

Địa chỉ trụ sở chính: Số 83A Lý Thường Kiệt, Phường Trần Hưng Đạo, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: 0439745631

Fax:

Đại diện bởi: Ông **Bùi Văn Trung**

Chức vụ: **Phó tổng giám đốc**

Theo giấy ủy quyền số /QU-XĐ ngày tháng năm 2017

(Sau đây gọi là “**Chủ đầu tư**”);

Và

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH NHÀ SUNSHINE

Giấy CNĐKDN số: 0107793979, đăng ký lần đầu ngày 08/04/2017

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 43 tòa nhà Keangnam Landmark 72, đường Phạm Hùng, Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại:

Fax:

Đại diện bởi: Bà **Đỗ Thị Hồng Nhung**

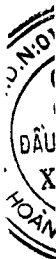
Chức vụ: **Tổng giám đốc**

(Sau đây gọi là “**Bên Môi giới**”);

(Chủ đầu tư và Bên Môi giới sau đây được gọi chung là “**Các Bên**” và gọi riêng là “**Bên**”).

XÉT RẰNG:

- (A) Chủ đầu tư là Công ty triển khai dự án tên là “**Nhà ở cao tầng, dịch vụ thương mại, nhà trẻ**” tại địa chỉ Lô đất ký hiệu I.A.23-CT thuộc ô đất I.A.23, Khu đô thị Nam Thăng Long (giai đoạn II), phường Đông Ngạc và Xuân Đình, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội.



- (B) Bên Môi giới là một công ty được thành lập và hoạt động hợp pháp theo pháp luật Việt Nam để cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản; và
- (C) Chủ đầu tư mong muốn giao kết với Bên Môi giới và Bên Môi giới mong muốn trở thành Bên Môi giới độc quyền của Chủ đầu tư để bán các sản phẩm của Dự án tùy thuộc vào các điều khoản và điều kiện dưới đây.

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

1. MỤC ĐÍCH CỦA HỢP ĐỒNG

Trên cơ sở xem xét các cam kết, tuyên bố và bảo đảm của Bên Môi giới được quy định trong Hợp đồng này, Chủ đầu tư tại đây đồng ý chỉ định Bên Môi giới và Bên Môi giới tại đây chấp thuận làm Bên Môi giới độc quyền của Chủ đầu tư để bán nhà ở của Dự án trong suốt Thời hạn (như được định nghĩa trong Hợp đồng này) theo các điều khoản và điều kiện quy định trong Hợp đồng này.

2. THỜI HẠN

Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày /07/2017 đến hết ngày /07/2019 (“Thời hạn”) và, sau thời hạn trên tùy theo quyết định của Chủ đầu tư, sẽ được gia hạn cho mỗi thời hạn 01 năm tiếp theo bằng một văn bản thông báo gia hạn của Chủ đầu tư gửi cho Bên Môi giới, tùy thuộc vào việc Bên Môi giới đáp ứng Chi tiêu Bán hàng (“Thời hạn mới”). (Các) thông báo gia hạn này sẽ là (các) phần không thể tách rời của Hợp đồng này.

3. PHƯƠNG THỨC THỰC HIỆN

- 3.1 Khi đàm phán và ký hợp đồng mua bán với khách hàng (“HĐMB”), Chủ Đầu Tư sẽ được thể hiện tên trên HĐMB với tư cách là Bên Bán và Bên Môi Giới cũng sẽ ký HĐMB với tư cách là nhà phân phối được ủy quyền. Các nội dung khác của HĐMB sẽ căn cứ theo mẫu do Chủ Đầu Tư ban hành và thống nhất với Bên Môi Giới. Cho đến khi vào thời điểm bàn giao nhà ở cho khách hàng và sau khi khách hàng đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo tiến độ quy định tại HĐMB, Bên Môi Giới sẽ chuyển HĐMB cho Chủ Đầu Tư để ký xác nhận vào HĐMB hoặc Chủ Đầu Tư sẽ có văn bản xác nhận riêng (nhằm mục đích thực hiện thủ tục pháp lý cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho Khách hàng sau này);
- 3.2 Theo HĐMB, giá bán nhà ở ghi trên HĐMB sẽ là mức giá bán mà Bên Môi Giới đàm phán thành công với khách hàng. Bên Môi Giới được quyền theo ủy quyền để nhận tiền thanh toán từ khách hàng, sau khi trừ đi Phí Môi Giới (theo thỏa thuận giữa Chủ Đầu Tư và Bên Môi Giới) thì sẽ chuyển trả cho Chủ Đầu Tư theo yêu cầu của Chủ Đầu Tư để

07
D
T
U
U
KIẾ



đảm bảo dòng tiền thực hiện Dự án nhưng không chậm quá thời điểm bàn giao nhà ở và thời điểm thanh toán lần cuối cùng theo HĐMB;

3.3 Chủ Đầu Tư có nghĩa vụ xuất hóa đơn GTGT cho khách hàng căn cứ theo mức giá bán ghi trên HĐMB. Mức thuế GTGT này sẽ do Chủ Đầu Tư tự hạch toán và kê khai nộp thuế theo quy định của pháp luật. Bên Môi Giới có nghĩa vụ chuyển trả toàn bộ khoản thuế GTGT tính trên HĐMB cho Chủ Đầu Tư;

4. PHẠM VI ỦY QUYỀN

4.1 Ngoài các quyền và nghĩa vụ mà Bên Môi giới có thể có theo pháp luật Việt Nam và theo thỏa thuận giữa Chủ Đầu Tư và Bên Môi Giới, Bên Môi giới có quyền thực hiện các công việc sau:

- (a) chủ động và nỗ lực tìm kiếm các bên mua tiềm năng để ký kết và thực hiện các hợp đồng đặt chỗ, hợp đồng đặt mua, hợp đồng đặt cọc, HĐMB (bao gồm các quyền điều chỉnh và chấm dứt các hợp đồng đó);
- (b) có quyền chỉ định tài khoản thanh toán và nhận tiền thanh toán đặt cọc, giá mua và các khoản tiền khác từ khách hàng và sau đó chuyển trả cho Chủ Đầu Tư phần giá bán tính theo mức giá phân phối cố định của Chủ Đầu Tư;
- (c) cung cấp thông tin về Dự án cho các bên mua tiềm năng và hỗ trợ các bên mua tiềm năng trong việc ký kết các HĐMB cùng các tài liệu khác liên quan, thu xếp việc ký kết HĐMB hoặc các tài liệu khác liên quan;
- (d) thực hiện và duy trì hệ thống tiếp thị, quản lý môi giới hiệu quả và các thủ tục do Chủ đầu tư lập ra hoặc thông báo vào từng thời điểm;
- (e) nhận và xử lý các yêu cầu và đề nghị khác của khách hàng;
- (f) tuyển dụng nhân viên tiếp thị và môi giới đủ trình độ và năng lực để thực hiện các kế hoạch tiếp thị, môi giới và bán hàng; thực hiện đào tạo nhân viên tiếp thị và môi giới về các kiến thức và kỹ năng để tiếp cận bên mua tiềm năng đạt được hiệu quả cao nhất;
- (g) bằng chi phí của mình thiết lập kênh tiếp thị và phân phối thông qua các bên môi giới khác cho việc cung cấp dịch vụ môi giới hiệu quả cho Dự án;

4.2 Bên Môi Giới được quyền ủy quyền lại cho bên thứ ba thực hiện các công việc trong phạm vi được ủy quyền quy định tại Hợp đồng này.

365
G T
PH
XÂY
N Đ
M -



5. CAM KẾT, TUYÊN BỐ VÀ BẢO ĐẢM CỦA CÁC BÊN

Trong thời hạn hiệu lực của Hợp đồng này, Mỗi Bên theo đây cam kết và đảm bảo rằng:

- (a) Bên đó có đầy đủ năng lực và thẩm quyền để thực hiện các nghĩa vụ quy định trong Hợp đồng này;
- (b) việc ký kết và thực hiện Hợp đồng này không hoặc sẽ không trái với bất kỳ điều khoản nào trong các tài liệu thành lập của mình, hoặc vi phạm bất kỳ quy định hiện hành nào đang có hiệu lực vào thời điểm ký kết, và không xung đột với hay dẫn đến việc vi phạm bất kỳ thỏa thuận hay sự sắp xếp nào mà mình là một bên trong đó;
- (c) tất cả chấp thuận, phê duyệt, ủy quyền, việc nộp đơn và đăng ký cần thiết cho việc thực hiện và hoàn thành đúng Hợp đồng này của mình đã đạt được hay đã có hiệu lực và các tài liệu đó vẫn còn nguyên hiệu lực vào ngày ký kết Hợp đồng này;
- (d) trong phạm vi tối đa mà pháp luật Việt Nam cho phép, Bên đó sẽ nỗ lực hết sức để thực hiện Hợp đồng này và vào mọi thời điểm tuân thủ Hợp đồng này và pháp luật Việt Nam;
- (e) trong phạm vi tối đa mà pháp luật Việt Nam cho phép, Bên đó sẽ bồi hoàn và tránh cho Bên kia khỏi bất kỳ yêu cầu, kiện tụng, bồi thường, tổn thất, chi phí và phí tổn và các ảnh hưởng bất lợi khác phát sinh từ hoặc liên quan đến các vi phạm hoặc không tuân thủ Hợp đồng này của Bên đó.

6. LUẬT ĐIỀU CHỈNH VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

Hợp đồng này được điều chỉnh bởi và diễn giải theo pháp luật Việt Nam. Các Bên sẽ cố gắng giải quyết bất kỳ tranh chấp ("**Tranh chấp**") nào phát sinh từ hoặc bất kỳ vấn đề nào liên quan đến Hợp đồng này hoặc bất kỳ quyền, nghĩa vụ hoặc trách nhiệm của bất kỳ Bên nào liên quan đến Hợp đồng này, thông qua thương lượng và hòa giải. Trong trường hợp không đạt được thương lượng hay hòa giải trong vòng 30 ngày kể từ ngày phát sinh Tranh chấp, Tranh chấp đó sẽ được đưa ra giải quyết tại Trung tâm Trọng tài quốc tế Việt Nam bên cạnh Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam ("**VIAC**") theo quy tắc tố tụng của VIAC. Tố tụng trọng tài sẽ diễn ra tại Hà Nội và bằng ngôn ngữ Tiếng Anh. Các Bên đồng ý tuân thủ bất kỳ phán quyết hoặc yêu cầu trọng tài nào và phán quyết hoặc yêu cầu đó có giá trị chung thẩm và ràng buộc Các Bên.

7. SỐ BẢN

Hợp đồng này được lập thành hai (2) bản gốc bằng tiếng Việt, mỗi Bên giữ một (1) bản gốc.

544
Y
DU
NE
IP



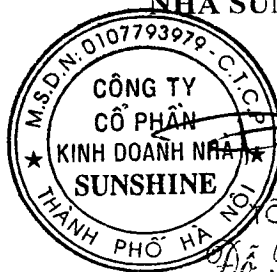
ĐỂ LÀM BẰNG CHỨNG, Các Bên đã ký kết Hợp đồng này và Hợp đồng này có hiệu lực hợp pháp vào ngày tháng năm được ghi ở trang đầu.

Đại diện và thay mặt cho
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY
DỰNG XUÂN ĐÌNH



PHÓ GIÁM ĐỐC
Bùi Văn Trung

Đại diện và thay mặt cho
CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH
NHÀ SUNSHINE



PHÓ GIÁM ĐỐC
Đỗ Thị Hồng Nhung

