

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**



**THỎA THUẬN ĐẶT CỌC**

Số: ...../TTĐC/XC\_XVL

***Căn cứ:***

- Bộ Luật dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29 tháng 11 năm 2013;
- Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Luật Thương mại số 36/2005/QH11 ngày 14/06/2005;
- Luật Kinh doanh Bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Các văn bản pháp luật, sửa đổi, bổ sung các văn bản pháp luật nêu trên;
- Nhu cầu và khả năng của Hai Bên.

**Thỏa thuận đặt cọc này được lập và ký kết vào ngày ..... tháng..... năm 20..., giữa và bởi Các Bên sau đây:**

**BÊN NHẬN ĐẶT CỌC (BÊN A):**

**Tên Công ty** : **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XUÂN CẦU**  
**Giấy chứng nhận ĐKDN số** : 5400240083 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp lần đầu ngày 23 tháng 01 năm 2006 (và các lần sửa đổi bổ sung)  
**Địa chỉ trụ sở** : Xóm Miếu, xã Tiến Xuân, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội  
**Điện thoại** : Fax:  
**Đại diện bởi** : Ông Tô Dũng Chức vụ: Chủ tịch HĐQT  
**Giấy ủy quyền (nếu có) số** : ..... Ngày ...../...../.....

**BÊN ĐẶT CỌC (BÊN B):**

*[Nếu Khách hàng là cá nhân thì điền các thông tin dưới đây, nếu gồm nhiều cá nhân thì ghi đầy đủ thông tin của từng cá nhân]*

**Ông/Bà** : .....  
**CMND/ Hộ chiếu/CCCD số** : ..... cấp ngày ...../...../..... tại: .....  
**Hộ khẩu thường trú** : .....  
**Địa chỉ liên hệ** : .....  
**Điện thoại** : .....

Email : .....

Tài khoản số : ..... tại Ngân hàng .....

Mã số thuế (nếu có): .....

Và đồng sở hữu là (nếu có):

**Ông/Bà** : .....

CMND/ Hộ chiếu số : ..... cấp ngày ...../...../..... tại:

.....

Hộ khẩu thường trú : .....

Địa chỉ liên hệ : .....

Điện thoại : .....

Email : .....

Tài khoản số : ..... tại Ngân hàng .....

Mã số thuế (nếu có): .....

*[Nếu Khách hàng là tổ chức thì điền các thông tin dưới đây]:*

**Tên doanh nghiệp** :

Mã số doanh nghiệp : .....

Trụ sở chính : .....

Điện thoại : .....

CMND/Hộ chiếu số : .....

Hộ khẩu thường trú : .....

Địa chỉ liên hệ : .....

Điện thoại : .....

Email : .....

*[Nếu Khách hàng là các cá nhân, hoặc Khách hàng là một cá nhân nhưng ủy quyền cho người khác ký, hoặc Khách hàng là tổ chức thì cần điền thông tin Người Đại Diện như dưới đây]:*

**Người Đại Diện (nếu có):**

CMND/Hộ chiếu/Thẻ căn cước số: .....cấp ngày:...../...../.....tại:

Theo văn bản ủy quyền (nếu có) số: .....ngày

*(Bên A và Bên B sau đây gọi riêng là “Bên”, gọi chung là “Các Bên”)*

Hai Bên đồng ý ký kết và thực hiện Thỏa thuận đặt cọc (sau đây gọi là “**Thỏa Thuận**”) để đảm bảo việc ký kết Hợp Đồng Mua Bán Biệt Thự theo Dự thảo đính kèm, các tài liệu khác và các sửa đổi bổ sung (nếu có) của Bên A tại thời điểm ký kết Hợp đồng mua bán với các điều khoản sau đây:

## ĐIỀU 1. ĐẶT CỌC

- 1.1. Tiền Đặt Cọc:** Bên B đồng ý giao cho Bên A một khoản tiền đặt cọc với số tiền là: **500.000.000 VND** (*Bằng chữ: Năm trăm triệu đồng chẵn*) tại thời điểm ký kết Thỏa Thuận này ("**Tiền Đặt Cọc**").
- 1.2. Mục đích:** Đảm bảo cho việc ký kết Hợp đồng mua bán Biệt Thự, thanh toán Giá bán Biệt Thự, nhận bàn giao và thực hiện các cam kết khác với Bên A (Sau đây gọi tắt là "**Hợp Đồng Mua Bán Biệt Thự**" hoặc "**Hợp Đồng Mua Bán**") như sau:
- a) Tên Dự án: Khu Biệt thự, nhà vườn và thể thao giải trí tại xã Tiến Xuân, Huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội. Tên Thương mại của Dự án: Khu đô thị Xanh Villas (Sau đây gọi tắt là "**Dự Án**"). Tên thương mại của Dự Án có thể thay đổi tùy theo quyết định của Bên A.
  - b) Địa chỉ tại: Xã Tiến Xuân, Huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội
  - c) Ký hiệu Lô Đất số: .....
  - d) Diện Tích Lô Đất Tạm Tính: ..... m<sup>2</sup> (*bằng chữ:.....mét vuông*).
  - e) Loại Biệt Thự: ..... (Song lập/ Đơn lập)
  - f) Mã Biệt Thự: .....
  - g) Diện Tích Xây Dựng Biệt Thự Tạm Tính: .....m<sup>2</sup> (*bằng chữ:.....mét vuông*).

Trong đó:

- (i) Diện Tích Lô Đất Tạm Tính: là toàn bộ diện tích đất nằm phía trong mép ngoài của các tường bao ngoài của đất ở (tường rào). Đối với phần tường chung giữa 02 nhà ở thì tính từ tim tường chung.
- (ii) Diện Tích Xây Dựng Biệt Thự Tạm Tính: là tổng diện tích mặt bằng sàn xây dựng Biệt Thự theo ghi nhận tại Hợp Đồng này, tính từ tầng 01 (một) đến hết các sàn của Biệt Thự, bao gồm:
  - Diện tích mặt bằng sàn xây dựng của tầng 01 (một): Là toàn bộ diện tích sàn xây dựng của tầng 01(một), được tính theo kích thước phủ bì của các cấu kiện bao quanh sàn ở tầng 1, bao gồm cả diện tích xây dựng tường bao, diện tích bố trí lỗ chờ kỹ thuật, diện tích xây dựng thang bộ trong nhà, diện tích xây dựng sảnh, sân có mái che kết cấu bê tông.
  - Diện tích mặt bằng sàn xây dựng của các tầng 02 (hai), 03 (ba): Là toàn bộ diện tích sàn xây dựng của các tầng, được tính theo kích thước phủ bì của các cấu kiện bao quanh sàn ở mỗi tầng, diện tích bố trí các lỗ chờ kỹ thuật, diện tích xây dựng thang bộ trong nhà, lô gia, ban công, bồn hoa (nếu có).
  - Diện tích mặt bằng sàn xây dựng của tầng tum: Là toàn bộ diện tích sàn xây dựng phần tum thang, được đo từ mép ngoài của tường xây,

bao gồm cả diện tích xây dựng tường bao tum thang, không bao gồm sân mái.

(iii) Để làm rõ và tránh hiểu nhầm, Diện Tích Lô Đất và Diện Tích Xây Dựng Biệt Thự nêu tại Khoản này là tạm tính. Tại thời điểm bàn giao Biệt Thự, Bên A và Bên B sẽ cùng bàn giao và ghi nhận Diện Tích Lô Đất và Diện tích Xây Dựng Biệt Thự Thực Tế.

h) Tình trạng Biệt Thự bàn giao: Biệt Thự được xây thô hoàn thiện mặt ngoài, bao gồm sân vườn và hàng rào trên cơ sở tuân thủ các quy định về thiết kế và quy hoạch của dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

### 1.3. Phương thức giao nhận đặt cọc

a) Đồng tiền thanh toán: Đồng Việt Nam.

b) Hình thức thanh toán: Bằng cách nộp tiền mặt tại Phòng Tài chính Kế toán - Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Cầu; hoặc

bằng hình thức chuyển khoản với thông tin chi tiết như sau:

Tên Tài Khoản: **Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Cầu**

Ngân Hàng: Vietin bank – Chi nhánh Đông Đa

Số Tài Khoản: 115.000.1844.60

Nội dung chuyển khoản theo mẫu sau: “*Ông/Bà/Công ty.....đặt cọc cho Hợp đồng số.....Dự Án Xanh Villas*” hoặc theo hướng dẫn của Bên A. Phí chuyển khoản do Bên B chịu.

1.4. **Thời gian thanh toán Tiền Đặt Cọc:** Chậm nhất vào thời điểm ký kết Thỏa Thuận này.

1.5. Trừ khi được Bên A chấp thuận, nếu quá 10 (*mười*) ngày kể từ ngày ký Thỏa Thuận này, nếu Bên B chậm trễ và/hoặc không ký kết Hợp Đồng Mua Bán Biệt Thự và/hoặc không thanh toán đầy đủ khoản tiền mua Biệt Thự Đợt 01 theo quy định tại Điều 2 Thỏa Thuận này, Bên B sẽ chịu một khoản lãi đối với số tiền chậm nộp với mức lãi suất bằng 0,05%/ngày (*Bằng chữ: không phải không năm phần trăm một ngày*) nhân với tổng số ngày chậm nộp. Tổng thời gian chậm nộp tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày liền trước ngày thanh toán trên thực tế.

## ĐIỀU 2. GIÁ BÁN BIỆT THỰ, TIẾN ĐỘ THANH TOÁN VÀ KÝ KẾT HỢP ĐỒNG MUA BÁN

### 2.1. Giá Bán Biệt Thự

a) Tổng Giá Bán Biệt Thự là: .....VND, *Bằng chữ: .....*đồng (“**Tổng Giá Bán Biệt Thự**”).

b) Tổng Giá Bán Biệt Thự nêu trên đã bao gồm: giá trị quyền sử dụng đất; giá trị xây dựng và thuế Giá trị gia tăng (“VAT”) theo pháp luật hiện hành. Thuế giá trị gia tăng được áp dụng theo quy định của pháp luật hiện hành và có thể thay đổi

theo chính sách pháp luật hoặc quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền tùy từng thời điểm.

**Trong đó:**

- (i) Giá trị quyền sử dụng đất (đã bao gồm VAT) là: .... VND (*Bằng chữ:.....đồng*), trong đó:
  - Giá trị quyền sử dụng đất (chưa gồm VAT) = đơn giá 01m<sup>2</sup> đất x Diện Tích Lô Đất Tạm Tính = ..... VND (*Bằng chữ:.....đồng*), trong đó đơn giá 01m<sup>2</sup> đất là: .....VND (*Bằng chữ:.....đồng*).
  - Thuế giá trị gia tăng là: .....VND (*Bằng chữ:.....đồng*).
- (ii) Giá trị xây dựng (đã bao gồm VAT) = đơn giá 01m<sup>2</sup> diện tích xây dựng x Diện Tích Xây Dựng Biệt Thự Tạm Tính + Giá thi công gói sân vườn (đã bao gồm VAT) (Song lập: 100.000.000 VND/ Đơn lập: 150.000.000 VND) = ..... VND (*Bằng chữ:.....đồng*), trong đó đơn giá 01m<sup>2</sup> diện tích xây dựng là: .....VND (*Bằng chữ:.....đồng*) (đã gồm VAT).

Để làm rõ, Tổng Giá Bán Biệt Thự nêu trên chưa bao gồm:

- (i) Các khoản lệ phí trước bạ, phí và chi phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (“**Giấy Chứng Nhận**”) do Bên B chịu trách nhiệm thanh toán;
- (ii) Các khoản phí, lệ phí khác mà Bên B có nghĩa vụ phải thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng Mua Bán/chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, các phụ lục Hợp Đồng Mua Bán/chuyển nhượng (nếu có) và Nội quy Khu Biệt Thự do Bên A/Doanh nghiệp quản lý vận hành Khu Biệt Thự ban hành tại từng thời điểm;
- (iii) Chi phí cho việc kết nối và lắp đặt thiết bị cung cấp dịch vụ cho Biệt Thự bao gồm: dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác do Bên B sử dụng riêng cho Biệt Thự. Các chi phí này do Bên B thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ căn cứ trên nhu cầu sử dụng thực tế của mình;
- (iv) Bất kỳ chi phí nào liên quan đến việc mua bán, chuyển nhượng Biệt Thự mà Bên A không có nghĩa vụ thanh toán theo quy định của pháp luật.

**2.2. Tiến độ thanh toán Tổng Giá Bán Biệt Thự<sup>1</sup>**

Bên B đồng ý thanh toán cho Bên A Tổng giá bán Biệt Thự theo tiến độ thanh toán khi ký kết Hợp Đồng Mua Bán như sau:

---

<sup>1</sup> Điền theo CSBH từng giai đoạn được duyệt

- a) Đợt 01: thanh toán 15% Tổng Giá Bán Biệt Thự gồm thuế GTGT ngay khi ký Hợp Đồng Mua Bán;
- b) Đợt 02: thanh toán 15% Tổng Giá Bán Biệt Thự gồm thuế GTGT trong vòng 30 ngày kể từ khi ký Hợp Đồng Mua Bán;
- c) Đợt 03: thanh toán 20% Tổng Giá Bán Biệt Thự gồm thuế GTGT trong vòng 60 ngày kể từ khi ký Hợp Đồng Mua Bán;
- d) Đợt 04: thanh toán 20% Tổng Giá Bán Biệt Thự gồm thuế GTGT trong vòng 90 ngày kể từ khi ký Hợp Đồng Mua Bán;
- e) Đợt 05: thanh toán 25% Tổng Giá Bán Biệt Thự gồm thuế GTGT khi có thông báo nhận bàn giao Biệt thự (dự kiến sau 120 ngày kể từ Đợt 1);
- f) Đợt 06: thanh toán 5% Tổng Giá Bán Biệt Thự gồm thuế GTGT khi có thông báo nhận Giấy Chứng Nhận;

### **2.3. Ký kết Hợp Đồng Mua Bán**

- a) Hợp Đồng Mua Bán Biệt Thự (theo mẫu) được ký kết ngay sau khi Bên B thanh toán đủ khoản tiền của Đợt 01 theo quy định tại Khoản 2.1 Thỏa Thuận này và khoản thuế giá trị gia tăng tương ứng (đã bao gồm Tiền Đặt Cọc) và không chậm hơn 10 (mười) ngày kể từ ngày ký kết Thỏa Thuận này. Bên A sẽ gửi Thông báo ký kết Hợp Đồng Mua Bán (thông báo một lần duy nhất) bằng văn bản cho Bên B, nội dung Thông báo phải xác định cụ thể thời gian, địa điểm để hai Bên tiến hành ký kết Hợp Đồng Mua Bán;
- b) Bên B cam kết sẽ tuân thủ đầy đủ chính sách bán hàng của Bên A tại thời điểm ký kết Hợp Đồng Mua Bán Biệt Thự cũng như toàn bộ nội dung Hợp Đồng Mua Bán Biệt Thự do Bên A cung cấp;
- c) Việc gia hạn ký kết Hợp Đồng Mua Bán ngoài thời hạn quy định tại Điểm a) Khoản này chỉ được thực hiện sau khi có sự chấp thuận bằng văn bản của Bên A
- d) Bên B có trách nhiệm có mặt đúng thời gian, địa điểm theo Thông báo của Bên A, để hai Bên tiến hành ký kết Hợp Đồng Mua Bán. Bên B có quyền hoãn việc ký kết Hợp Đồng Mua Bán này nếu có lý do chính đáng nhưng phải thông báo trước bằng văn bản cho Bên A ít nhất là 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày được xác định sẽ ký kết Hợp Đồng Mua Bán theo Thông báo của Bên A. Đồng thời, Thông báo của Bên B phải chỉ rõ ngày ký kết hợp đồng tiếp theo (thời hạn mới). Trong trường hợp này, việc ký kết Hợp Đồng Mua Bán (theo thời hạn mới) do Bên B đưa ra sẽ phải tuân thủ các quy định sau:
  - (i) Thời hạn ký kết Hợp Đồng Mua Bán (thời hạn mới) mà Bên B ấn định trong Thông báo không vượt quá 07 (bảy) ngày làm việc kể từ ngày được xác định sẽ ký kết Hợp Đồng Mua Bán theo Thông báo của Bên A; và
  - (ii) Bên A sẽ không phải thông báo lại cho Bên B về thời hạn mới nêu trên; và
  - (iii) Địa điểm ký kết Hợp Đồng Mua Bán được giữ nguyên theo Thông báo mà Bên A đã gửi cho Bên B. Trường hợp Bên A thay đổi địa điểm ký kết Hợp

Đồng Mua Bán (nếu có) thì Bên A phải thông tin cho Bên B biết địa điểm mới, việc thông tin cho Bên B trong trường hợp này được thực hiện thông qua điện thoại liên hệ của Bên B mà không cần phải thông báo bằng văn bản.

- e) Bên B bị coi là từ chối ký kết Hợp Đồng Mua Bán trong các trường hợp sau:
- (i) Bên B không có mặt theo đúng thời gian, địa điểm theo Thông báo ký kết Hợp Đồng Mua Bán của Bên A và Bên B không có thông báo đề nghị hoãn việc ký kết hoặc có Thông báo đề nghị hoãn việc ký kết không đúng thời hạn, không đúng nội dung theo quy định tại Điều này; hoặc
  - (ii) Bên B có thông báo đề nghị hoãn việc ký kết Hợp Đồng Mua Bán gửi Bên A trong thời hạn quy định tại Điểm d) Khoản này, nhưng không có mặt tại địa điểm ký kết Hợp Đồng Mua Bán theo quy định tại Điểm d) Khoản này để ký kết Hợp Đồng Mua Bán vào thời điểm mới; hoặc Bên B không ấn định ngày ký kết hợp đồng (thời hạn mới) trong thời gian như quy định tại Khoản này.
- f) Bên A bị coi là từ chối ký kết Hợp Đồng Mua Bán trong trường hợp nếu quá thời hạn 10 (mười) ngày theo quy định tại Điểm a) Khoản này và khi Bên B đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính của Bên B theo quy định tại Hợp đồng này nhưng Bên A không gửi thông báo ký kết Hợp Đồng Mua Bán cho Bên B trừ trường hợp do sự kiện bất khả kháng hoặc do thay đổi chính sách, pháp luật.

### **ĐIỀU 3. XỬ LÝ TIỀN ĐẶT CỌC**

- 3.1.** Toàn bộ số Tiền Đặt Cọc theo Thỏa Thuận này không được tính lãi trong suốt Thời Hạn Đặt Cọc.
- 3.2.** Tiền Đặt Cọc được khấu trừ vào khoản tiền thanh toán tiền mua Biệt Thự Dợt 01 theo Hợp Đồng Mua Bán.
- 3.3.** Bên A không phải hoàn lại Tiền Đặt Cọc nếu Bên B từ chối và/hoặc không đáp ứng điều kiện ký kết Hợp Đồng Mua Bán trong thời hạn nêu tại Khoản 2.3 Điều 2 của Thỏa Thuận này.
- 3.4.** Trường hợp Hợp Đồng Mua Bán không được giao kết trong thời hạn theo quy định tại Thỏa Thuận này do Bên B vi phạm quy định tại Thỏa Thuận này vì bất kỳ lý do nào (bao gồm cả việc viện dẫn các lý do liên quan đến nội dung Hợp Đồng Mua Bán) hoặc vì các lý do, nguyên nhân liên quan tới Bên B hoặc Bên B trực tiếp hoặc gián tiếp từ chối giao kết Hợp Đồng Mua Bán, thì toàn bộ Tiền Đặt Cọc Bên B đã thanh toán sẽ thuộc về Bên A sở hữu. Trong trường hợp này, Thỏa Thuận tự động chấm dứt, trừ trường hợp Bên A có thông báo khác.
- 3.5.** Trừ trường hợp do sự kiện bất khả kháng hoặc do thay đổi chính sách, pháp luật, Bên A phải hoàn trả cho Bên B toàn bộ Tiền Đặt Cọc (không chịu lãi và không chịu phạt) nếu Bên A từ chối ký kết Hợp Đồng Mua Bán trong thời hạn nêu tại Khoản 2.3.a) Điều 2 của Thỏa Thuận.

### **ĐIỀU 4. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC BÊN**

#### **4.1. Quyền và nghĩa vụ của Bên A**

- a) Nhận và quản lý khoản Tiền Đặt Cọc của Bên B theo quy định tại Điều 1 của Thỏa Thuận này;
- b) Giữ lại và sở hữu toàn bộ khoản Tiền Đặt Cọc nếu Bên B từ chối ký kết và/hoặc không đáp ứng điều kiện ký kết Hợp Đồng Mua Bán Biệt Thự trong thời hạn quy định tại Khoản 2.3 Điều 2 Thỏa Thuận này;
- c) Khấu trừ khoản Tiền Đặt Cọc của Bên B đã nộp cho Bên A khi Hai Bên ký kết và thực hiện Hợp Đồng Mua Bán theo quy định của Thỏa Thuận này;
- d) Hoàn trả lại khoản Tiền Đặt Cọc cho Bên B (không phải chịu phạt và không có lãi suất) theo quy định tại Khoản 3.5 Điều 3 Thỏa Thuận này;
- e) Cam kết không bán Biệt Thự cho bất kỳ bên thứ ba nào khác trong vòng 10 (mười) ngày kể từ thời điểm ký kết Thỏa Thuận này.

#### **4.2. Quyền và nghĩa vụ của Bên B**

- a) Nộp khoản Tiền Đặt Cọc cho Bên A theo đúng quy định tại Điều 1 của Thỏa Thuận này;
- b) Được khấu trừ khoản Tiền Đặt Cọc vào Giá trị thanh toán tiền mua Biệt Thự Đợt 01 khi Hai Bên ký kết và thực hiện Hợp Đồng Mua Bán Biệt Thự;
- c) Nhận lại khoản Tiền Đặt Cọc trong trường hợp Bên A không thực hiện việc ký kết Hợp Đồng Mua Bán Biệt Thự và/hoặc đơn phương chấm dứt thực hiện Thỏa Thuận này mà không do lỗi của Bên B;
- d) Bên B cam kết không có bất kỳ tranh chấp, khiếu kiện, khiếu nại gì về việc đặt cọc, số Tiền Đặt Cọc, và xử lý Tiền Đặt Cọc theo quy định tại Thỏa Thuận này;
- e) Trong trường hợp Bên B vay vốn ngân hàng để thanh toán tiền mua Biệt Thự, Bên B xác nhận và hiểu rõ rằng Bên A không liên quan và không phải chịu trách nhiệm nếu Bên B không được Ngân hàng chấp thuận cấp tín dụng. Ngoài ra, Bên A không liên quan và không chịu trách nhiệm về nguồn gốc Tiền Đặt Cọc/thanh toán tiền mua Biệt Thự của Bên B;

**4.3.** Các Bên tại đây cam kết và thừa nhận rằng, Bên B đã đọc, hiểu và chấp nhận toàn bộ các điều khoản và điều kiện của Bản dự thảo Hợp Đồng Mua Bán, các văn bản cùng các tài liệu khác liên quan đến Dự án (nếu có) và/hoặc các sửa đổi, bổ sung của Bên A tại từng thời điểm.

### **ĐIỀU 5. THÔNG BÁO**

**5.1.** Mọi thông báo, yêu cầu hoặc thư giao dịch giữa các Bên được gửi đến địa chỉ các Bên như sau:

- a) Địa chỉ Bên A: Công ty Cổ phần Đầu Tư Xuân Cầu

Văn phòng giao dịch: Tầng 18 Tòa nhà VCCI, Số 9 Đào Duy Anh, Phường Kim Liên, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội

Đơn vị nhận: Phòng Thủ tục và CSKH



Lưu ý: Ngoài bì thư ghi rõ thông tin về: Dự Án, Lô Đất, ký hiệu Biệt Thự, tên người gửi, địa chỉ, số điện thoại.

b) Địa chỉ Bên B: Theo địa chỉ của Bên B tại đầu hợp đồng này.

**5.2.** Hình thức gửi thông báo: Thông qua gửi chuyên phát nhanh/bưu điện, gửi trực tiếp, email.

**5.3.** Các Bên công nhận rằng, thông báo được coi là chuyển thành công khi đến đúng địa chỉ của mỗi Bên như quy định tại Khoản 5.1 Điều này mà không phụ thuộc vào việc ai là người trực tiếp nhận và ký tên vào phiếu giao nhận của nhà cung cấp dịch vụ bưu điện (biên lai chuyển phát nhanh).

**5.4.** Mọi thông báo, đề nghị, yêu cầu hay thư từ giao dịch... do một Bên gửi cho Bên kia theo Thỏa Thuận Đặt Cọc được xem là Bên kia đã nhận và thời điểm xác định đã nhận như sau:

a) Vào ngày nhận nếu thông báo được chuyển đến đúng địa chỉ nêu tại Khoản 5.1 Điều này;

b) Vào ngày thứ 03 (*ba*) kể từ ngày đóng dấu chuyên phát nhanh/bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh/bưu điện;

c) Vào ngày gửi email thành công nếu gửi bằng email.

Trong trường hợp nếu ngày có liên quan (như đã nêu tại Điểm a, b, c Khoản này) là ngày chủ nhật hoặc ngày lễ theo quy định của Nhà nước thì các thông báo, đề nghị, yêu cầu hay thư từ giao dịch nói trên sẽ được xem là Bên kia nhận vào ngày làm việc kế tiếp ngay sau đó.

**5.5.** Các bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về địa chỉ mà bên có thay đổi không thông báo lại cho bên kia biết thì bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo. Trường hợp các thông báo thay đổi địa chỉ nhưng được gửi đến sau thời điểm bên kia đã gửi thông báo thì thông báo gửi đi vẫn được chấp nhận và có giá trị thực hiện.

## **ĐIỀU 6. ĐIỀU KHOẢN CHUNG**

**6.1.** Trong vòng 10 (*mười*) ngày kể từ ngày ký Thỏa Thuận này, Bên B có thể thay đổi Bên mua Biệt Thự theo Thỏa Thuận này cho một bên thứ ba bằng một văn bản đề nghị gửi Bên A (theo mẫu của Bên A) kèm theo bản gốc Thỏa Thuận với điều kiện tại thời điểm gửi Văn bản đề nghị, Bên B đã đóng đủ Tiền Đặt Cọc theo quy định tại Điều 1 của Thỏa Thuận này. Việc thay đổi này chỉ có hiệu lực khi được Bên A chấp thuận. Bên nhận chuyển nhượng quyền mua Biệt Thự có nghĩa vụ kế thừa toàn bộ các quyền và nghĩa vụ của Bên B theo nội dung Thỏa Thuận này.

**6.2.** Thỏa Thuận có hiệu lực kể từ ngày ký và chấm dứt khi Các Bên thanh lý hoặc tự động chấm dứt nếu xảy ra một trong các trường hợp sau:

b) Các Bên hoàn tất quyền và nghĩa vụ theo Thỏa Thuận này; hoặc

c) Hợp Đồng Mua Bán được ký kết; hoặc

- d) Bên B không đáp ứng đủ điều kiện ký kết Hợp Đồng Mua Bán theo quy định tại Thỏa Thuận này; hoặc
  - e) Bên A từ chối ký Hợp Đồng Mua Bán theo quy định tại Thỏa Thuận này; hoặc
  - f) Các trường hợp khác theo quy định của Pháp luật.
- 6.3.** Mọi tranh chấp phát sinh trong quá trình thực hiện Thỏa Thuận sẽ được giải quyết thông qua thương lượng trên cơ sở Các Bên cùng có lợi. Trong trường hợp thương lượng không đạt kết quả, một trong Các Bên có quyền khởi kiện ra Tòa án nhân dân có thẩm quyền tại Hà Nội để giải quyết tranh chấp.
- 6.4.** Mọi sửa đổi hoặc thay đổi đối với Thỏa Thuận này phải được lập thành văn bản do đại diện có thẩm quyền của Các Bên ký.
- 6.5.** Thỏa Thuận này được làm thành 03 (*ba*) bản gốc bằng tiếng Việt và có giá trị pháp lý như nhau, Bên A giữ 02 (*hai*) bản, Bên B giữ 01 (*một*) bản để làm cơ sở thực hiện.

**BÊN B**

*(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu nếu Khách hàng là tổ chức)*

**BÊN A**

*(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)*