

**DƯ THẢO**

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc



**HỢP ĐỒNG QUẢN LÝ BÁN HÀNG**

Số: ...../DMH-TN/BVI-BVL

**Dự án:** *Tòa nhà hỗn hợp ở, thương mại dịch vụ cao tầng*  
(có tên thương mại là *Diamond Hill Thái Nguyên*)

**Địa điểm:** *Đường Bắc Sơn, Phường Phan Đình Phùng, Thành phố Thái Nguyên*

- Căn cứ Bộ luật dân sự số 91/2015/QH13;
- Căn cứ vào các văn bản quy phạm pháp luật liên quan khác có hiệu lực tại thời điểm ký kết Hợp đồng;
- Căn cứ vào khả năng và nhu cầu của hai bên,

Hôm nay, ngày        tháng        năm 2025, tại trụ sở Công ty Cổ phần BV Invest, chúng tôi gồm:

**BÊN A: CÔNG TY CỔ PHẦN BV INVEST**

- Địa chỉ : Tầng 3, Tòa nhà Rivera Park, Số 69 Đường Vũ Trọng Phụng, Phường Thanh Xuân, TP Hà Nội.
- Điện thoại : 0243.5626525
- Đại diện bởi : Ông **Nguyễn Tân Thành** - Chức vụ: Chủ tịch HĐQT
- MST : **0101367050**
- Tài khoản 1 : 0721100417005 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội – chi nhánh Sơn Tây PGD Hòa Lạc.  
1228666699 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – CN Hà Thành

**BÊN B: CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND**

- Địa chỉ : Số 92 phố Trúc Khê, phường Đồng Đa, thành phố Hà Nội
- Đại diện bởi : Ông **Lý Tuấn Anh** Chức vụ: **Tổng Giám Đốc**
- Điện thoại : 024 3556 0999
- MST : **0102983609**
- Tài khoản 1 : 0711 000 250 069 tại Ngân hàng Vietcombank - CN Thanh Xuân, Hà Nội  
0088888 886 886 tại Ngân hàng TMCP Quân đội – CN Sơn Tây, PGD Hòa Lạc;  
102710005686868 tại ngân hàng Liên doanh Việt – Nga CN Sở giao dịch, PGD Tây Sơn

Sau khi thảo luận, hai Bên thống nhất ký kết Hợp đồng quản lý bán hàng này (“Hợp đồng”) với các điều khoản như sau:

## **Điều 1: Nội dung và phạm vi công việc**

- 1.1. Bên A đồng ý giao và Bên B đồng ý nhận công việc: Quản lý bán hàng cho Dự án “Tòa nhà hỗn hợp ở, thương mại dịch vụ cao tầng tại Đường Bắc Sơn, Phường Phan Đình Phùng, Tỉnh Thái Nguyên (có tên thương mại là Diamond Hill Thái Nguyên)”. Sau đây gọi tắt là “Dự án”.
- 1.2. Phạm vi công việc của Bên B: Thực hiện việc quản lý bán hàng theo yêu cầu của Bên A tại Dự án, bao gồm nhưng không giới hạn các việc sau:
  - Quản lý chiến lược, kế hoạch bán hàng, bảng hàng Dự án tại từng thời điểm;
  - Tư vấn các vấn đề phát sinh hoặc có liên quan đến hợp đồng mua bán, giá kinh doanh đối với từng hợp đồng mua bán cụ thể giữa Bên A với khách hàng tại Dự án;
  - Tư vấn xử lý, giải quyết các vấn đề, vướng mắc phát sinh hoặc có liên quan khác giữa Bên A với cơ quan, tổ chức, cá nhân trong quá trình bán hàng, thực hiện hợp đồng mua bán.
- 1.3. Để làm rõ, đối với (các) hợp đồng mua bán giữa Bên A với khách hàng tại Dự án đã được ký kết trước ngày Hợp đồng này có hiệu lực, mà được Bên A giao cho Bên B tiếp nhận để tiếp tục công việc quản lý bán hàng (nếu có), phạm vi công việc của Bên B không bao gồm việc tư vấn giá kinh doanh đối với từng hợp đồng mua bán. Tuy nhiên, Bên B vẫn có trách nhiệm thực hiện các công việc còn lại được nêu tại khoản 1.2 Điều này, không phân biệt các vấn đề, vướng mắc phát sinh trước hay sau thời điểm Hợp đồng này có hiệu lực, bao gồm nhưng không giới hạn trong các việc sau:
  - Tư vấn các vấn đề phát sinh hoặc có liên quan đến từng hợp đồng mua bán cụ thể giữa Bên A với khách hàng tại Dự án;
  - Tư vấn xử lý, giải quyết các vấn đề, vướng mắc phát sinh hoặc có liên quan khác giữa Bên A với cơ quan, tổ chức, cá nhân trong quá trình thực hiện hợp đồng mua bán;
  - Tư vấn xử lý, giải quyết các vấn đề khác được Bên A yêu cầu.

## **Điều 2: Thời hạn thực hiện Hợp đồng**

Thời gian thực hiện dự kiến: từ ngày ký Hợp đồng cho đến khi sản phẩm của Dự án được bán hết.

## **Điều 3: Phí quản lý bán hàng**

- 3.1. Phí quản lý bán hàng được xác định như sau:

***Phí quản lý bán hàng = Mức phí x Giá trị Hợp đồng mua bán giao dịch thành công***

- 3.2. Trong đó:

- Hợp đồng mua bán giao dịch thành công: là (các) Hợp đồng mua bán sản phẩm của Dự án đã được ký kết giữa Bên A với khách hàng và đã được khách hàng hoàn thành việc đặt cọc, thanh toán đợt 1 theo quy định của Hợp đồng mua bán đó.
- Giá trị Hợp đồng mua bán giao dịch thành công: là giá bán sản phẩm của Dự án tại (các) Hợp đồng mua bán giao dịch thành công, đã bao gồm thuế giá trị gia tăng, không bao gồm kinh phí bảo trì nhà chung cư.
- Mức phí được xác định như sau:



Các trường hợp	Mức phí	Thời điểm được tính phí
1. (Các) Hợp đồng mua bán giao dịch thành công được ký kết trước ngày Hợp đồng này có hiệu lực mà được Bên A giao cho Bên B tiếp nhận để tiếp tục quản lý bán hàng	1,8%	Sau khi có biên bản nghiệm thu/bàn giao sản phẩm Dự án giữa Bên A và khách hàng
2. (Các) Hợp đồng mua bán giao dịch thành công được ký kết kể từ ngày Hợp đồng này có hiệu lực	2%	Sau khi khách hàng đã hoàn thành việc đặt cọc, thanh toán đợt 1 theo quy định của Hợp đồng mua bán

- Phí quản lý bán hàng nêu trên chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng. Mức thuế giá trị gia tăng đối với phí quản lý bán hàng tại hóa đơn tài chính do Bên B cung cấp cho Bên A được thực hiện theo quy định pháp luật tại từng thời điểm.
- Ngoại trừ thuế giá trị gia tăng, phí quản lý bán hàng nêu trên đã bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết có liên quan để Bên B hoàn thành công việc nêu tại Điều 1 Hợp đồng này.

#### **Điều 4: Trách nhiệm và nghĩa vụ của Bên A**

- 4.1. Cung cấp cho Bên B đầy đủ hồ sơ Dự án, các tài liệu cần thiết liên quan để Bên B thực hiện công việc theo Hợp đồng;
- 4.2. Chịu trách nhiệm trước pháp luật và Bên B về tính hợp lệ, hợp pháp của các sản phẩm của Dự án mà Bên A giao cho Bên B quản lý bán hàng;
- 4.3. Thanh toán chi phí quản lý bán hàng cho Bên B theo đúng quy định của Hợp đồng này;
- 4.4. Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật, Hợp đồng này và theo thỏa thuận bằng văn bản khác (nếu có) của các Bên từng thời điểm.

#### **Điều 5: Trách nhiệm và nghĩa vụ của Bên B**

- 5.1. Thực hiện quản lý bán hàng Dự án theo đúng quy định của Hợp đồng này, đúng trình tự và thủ tục quy định của pháp luật hiện hành;
- 5.2. Theo dõi công tác bán hàng, theo dõi quá trình thực hiện hợp đồng mua bán để kịp thời tư vấn xử lý, giải quyết các vấn đề được Bên A yêu cầu theo nội dung công việc nêu tại Điều 1 Hợp đồng;
- 5.3. Bảo mật các thông tin, tài liệu, hồ sơ liên quan đến Hợp đồng, Bên A, khách hàng của Bên A, Dự án và bất kỳ thông tin, tài liệu, hồ sơ nào khác Bên B có được từ việc thực hiện công việc theo Hợp đồng. Không được phép cung cấp các thông tin nêu trên cho bất kỳ cá nhân, tổ chức nào khi chưa có sự đồng ý bằng văn bản của Bên A;
- 5.4. Chịu hoàn toàn trách nhiệm trước Bên A và Pháp luật về sự hợp lệ, hợp pháp của tất cả các công việc do Bên B thực hiện trong Hợp đồng;

- 5.5. Cung cấp hồ sơ thanh toán và hóa đơn giá trị gia tăng hợp lệ cho Bên A đúng thời gian thanh toán định kỳ;
- 5.6. Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật, Hợp đồng này và theo thỏa thuận bằng văn bản khác (nếu có) của các Bên từng thời điểm.

#### **Điều 6: Tạm ứng và thanh toán Hợp đồng**

- 6.1 Tạm ứng Hợp đồng: Không áp dụng;
- 6.2 Thanh toán định kỳ: Bên A thanh toán cho Bên B phí quản lý bãi hàng 3 tháng 1 lần vào cuối mỗi quý; sau khi nhận được hồ sơ thanh toán hợp lệ từ Bên B bao gồm:
- Giấy đề nghị thanh toán của Bên B;
  - Bảng xác nhận giá trị hoàn thành giữa hai Bên;
  - Hóa đơn VAT hợp lệ.
- 6.3 Thời hạn thanh toán: Bên A thanh toán các đợt cho Bên B trong vòng 30 ngày (không kể chủ nhật và ngày lễ) kể từ khi nhận được hồ sơ thanh toán hợp lệ từ Bên B.
- 6.4 Hình thức thanh toán: chuyển khoản qua ngân hàng.
- 6.5 Đồng tiền thanh toán: là đồng tiền Việt Nam (VNĐ).

#### **Điều 7: Phạt vi phạm Hợp đồng, bồi thường thiệt hại**

- 7.1 Trong thời hạn hiệu lực của Hợp Đồng, Bên nào không thực hiện đúng và đầy đủ các nghĩa vụ của mình sẽ phải chịu phạt vi phạm 8% giá trị phần nghĩa vụ bị vi phạm.
- 7.2 Bên B cũng phải bồi thường cho Bên A những chi phí, thiệt hại mà Bên A phải gánh chịu (nếu có) do:
- (a) Bên B, người lao động của Bên B và những người liên quan khác của Bên B không có đầy đủ các giấy phép, chấp thuận, phê duyệt để thực hiện Hợp Đồng;
  - (b) Các thiệt hại do Bên B gây ra khi thực hiện Hợp Đồng;
  - (c) Bên B không nộp hoặc nộp thiếu các loại thuế theo quy định của pháp luật Việt Nam; hoặc
  - (d) Bên B xâm phạm các quy định về sở hữu trí tuệ khi thực hiện Hợp Đồng.

#### **Điều 8: Bất khả kháng**

- 8.1 Sự kiện bất khả kháng là sự kiện xảy ra mang tính khách quan, không thể lường trước và nằm ngoài tầm kiểm soát của các Bên, không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép như động đất, mưa, bão, lũ lụt, lở đất, sóng thần, hỏa hoạn, chiến tranh hoặc có nguy cơ xảy ra chiến tranh... và các thảm họa khác chưa lường hết được, sự thay đổi chính sách hoặc ngăn cấm của cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam....

Việc một Bên không hoàn thành nghĩa vụ của mình do sự kiện bất khả kháng sẽ không phải là cơ sở để bên kia chấm dứt hợp đồng. Tuy nhiên bên bị ảnh hưởng bởi sự kiện bất khả kháng có nghĩa vụ phải:



- Tiến hành các biện pháp ngăn ngừa hợp lý, các biện pháp thay thế cần thiết để hạn chế tối đa ảnh hưởng do sự kiện bất khả kháng gây ra.
  - Thông báo ngay cho Bên kia về sự kiện bất khả kháng xảy ra trong vòng 07 ngày ngay sau khi xảy ra sự kiện bất khả kháng.
- 8.2 Trong trường hợp xảy ra sự kiện bất khả kháng, thời gian thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng sẽ được kéo dài bằng thời gian diễn ra sự kiện bất khả kháng mà Bên bị ảnh hưởng không thể thực hiện các nghĩa vụ theo hợp đồng của mình.

## **Điều 9: Tạm dừng, chấm dứt Hợp đồng**

### **9.1 Tạm dừng thực hiện hợp đồng:**

Các trường hợp tạm dừng thực hiện hợp đồng:

- Do lỗi của Bên A hoặc Bên B gây ra;
- Các trường hợp bất khả kháng;
- Các trường hợp khác do hai bên thỏa thuận.

Một Bên có quyền quyết định tạm dừng hợp đồng do lỗi của Bên kia gây ra, nhưng phải báo cho Bên kia biết bằng văn bản và cùng bàn bạc giải quyết để tiếp tục thực hiện đúng Hợp đồng đã ký kết, trường hợp Bên tạm dừng không thông báo mà tạm dừng gây thiệt hại thì phải bồi thường cho Bên bị thiệt hại.

### **9.2 Chấm dứt Hợp đồng:**

Hợp đồng này sẽ chấm dứt trong các trường hợp sau:

- Hai Bên đã hoàn thành mọi nghĩa vụ theo thỏa thuận tại Hợp đồng;
- Hai Bên có thỏa thuận bằng văn bản về việc chấm dứt Hợp đồng. Trường hợp này, hai Bên có trách nhiệm hoàn thành mọi nghĩa vụ đối với nhau theo văn bản thỏa thuận chấm dứt;
- Một Bên đơn phương chấm dứt Hợp đồng khi Bên kia vi phạm nghĩa vụ tại Hợp đồng mà không hoàn thành khắc phục vi phạm trong vòng 45 ngày kể từ ngày Bên bị vi phạm có yêu cầu.

Trong trường hợp đơn phương chấm dứt hợp đồng, Bên chấm dứt hợp đồng phải thông báo bằng văn bản cho bên kia biết về việc chấm dứt và lý do trước tối thiểu 03 ngày. Hai Bên sẽ tiến hành quyết toán Hợp đồng đối với phần công việc thực tế mà Bên B đã thực hiện và được Bên A xác nhận hoàn thành đến thời điểm chấm dứt. Bên A có trách nhiệm thanh toán đối với khối lượng công việc mà Bên B đã thực hiện và được Bên A xác nhận hoàn thành sau khi trừ đi: tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường thiệt hại và các khoản phải thanh toán/hoàn trả khác thuộc về nghĩa vụ của Bên B (nếu có). Trường hợp tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường thiệt hại và các khoản phải thanh toán/hoàn trả khác thuộc về nghĩa vụ của Bên B vượt quá giá trị khối lượng công việc thực tế mà Bên B được thanh toán, Bên B có nghĩa vụ hoàn trả cho Bên A phần vượt quá đó trong vòng 07 ngày kể từ ngày thông báo chấm dứt Hợp đồng.

## **Điều 10: Bảo mật thông tin**

Bên B không được chia sẻ hay tiết lộ các thông tin, tài liệu nhận được từ Bên A (chính thức và không chính thức) cho bất kỳ cá nhân, tổ chức khác mà không được sự đồng ý của Bên A.

**Điều 11: Cam kết chung**

- 11.1 Hai Bên cam kết nghiêm túc thực hiện các điều khoản trong Hợp đồng. Các tranh chấp nếu xảy ra sẽ được hai Bên giải quyết bằng trao đổi thương lượng. Các tranh chấp liên quan đến Hợp đồng này mà các bên không thể đi đến thống nhất bằng cách thương lượng sẽ được giải quyết theo trình tự tố tụng tại Tòa án nhân dân có thẩm quyền. Chi phí giải quyết khiếu nại và các chi phí liên quan do Bên có lỗi chịu;
- 11.2 Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký bởi hai Bên cho đến ngày hoàn tất thanh lý Hợp đồng;
- 11.3 Bất kỳ thay đổi hoặc điều khoản bổ sung nào đưa vào Hợp đồng sẽ chỉ có giá trị khi được thực hiện bằng văn bản và được xác nhận của cả hai Bên;
- 11.4 Hợp đồng này được lập thành 04 bản gốc có giá trị như nhau, Bên A giữ 02 bản, Bên B giữ 02 bản.

**ĐẠI DIỆN BÊN A**

**ĐẠI DIỆN BÊN B**

