CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN

(Số:……./HĐMG)

- *Căn cứ Bộ luật Dân sự nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam;*
- *Căn cứ vào khả năng, điều kiện và nhu cầu của các bên,*

Hôm nay, ngày…. tháng….. năm…. tại ……., chúng tôi gồm có:

BÊN MÔI GIỚI (BÊN A):

Địa chỉ liên hệ:

Điện thoại:

GPĐKKD:

Đại diện: Ông

STK ngân hàng:

BÊN ĐƯỢC MÔI GIỚI (BÊN B):

Ông/Bà :.....Sinh năm ……

Giấy CMND .... :..... ngày cấp ..... nơi cấp: CA.....

Hộ khẩu : .....

Địa chỉ hiện tại :.....

Điện thoại liên lạc.....

Là chủ sở hữu bất động sản:.....

.....

Các chứng từ sở hữu và tham khảo về bất động sản đã được cơ quan thẩm quyền cấp cho bên B gồm có:

……...……..

……

…….

…….

…….

…….

…….

Hai Bên cùng thỏa thuận ký hợp đồng dịch vụ với nội dung sau:

Điều 1: Nội dung Hợp đồng

1.1 Bên B đồng ý giao và Bên A đồng ý nhận là đơn vị độc quyền thực hiện dịch vụ môi giới bán bất động sản do Bên B là chủ sở hữu.

1.2 Đặc điểm của bất động sản (gọi tắt là "BĐS") và giấy tờ pháp lý về BĐS là đối tượng của dịch vụ này được mô tả như sau:

Lọai bất động sản: Đất thổ cư

Địa chỉ: ……

Diện tích khuôn viên đất ……

Diện tích đất xây dựng:……

Diện tích sử dụng: ……

Cấu trúc: ……

Tiện nghi……

1.3 Giá bán bất động sản do Bên B đề xuất và Bên A đã tiến hành thẩm định, thống nhất với Bên B là:……VNĐ (bằng chữ:……đồng). Giá bán đã bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí xây dựng công trình trên đất, thuế, lệ phí liên quan đến chuyển nhượng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng nếu các bên xét thấy cần điều chỉnh giá bán, Bên B phải thông báo kịp thời cho Bên A trước thời điểm Bên A mở bán tối thiểu là 48 (bốn mươi tám) giờ. Thời gian dự kiến mở bán là: ngày…/…./….

1.4 Phạm vi cung cấp dịch vụ của Bên A cụ thể như sau:

a) Chủ động tiếp xúc, giới thiệu và cung cấp cho các khách hàng thông tin về sản phẩm bất động sản của Bên B.

b) Tư vấn, chăm sóc và giải đáp các yêu cầu của các khách hàng liên quan đến các sản phẩm bất động sản của Bên B nhằm xúc tiến việc ký kết hợp đồng hoặc các văn bản giao dịch khác đối với các sản phẩm bất động sản giữa khách hàng và Bên B.

c) Bên A có trách nhiệm hướng dẫn khách hàng ký kết hợp đồng và thu hộ, nộp tiền cho Bên B.

d) Nhận tiền đặt cọc và tiền chuyển nhượng từ khách hàng thay cho Bên B.

e) Hỗ trợ Bên B giải quyết các vấn đề phát sinh trong quá trình thực hiện các giao dịch và hợp đồng có liên quan đến phạm vi này.

Điều 2: Công tác môi giới

2.1 Bên A tiến hành lập kế hoạch môi giới chi tiết sau khi Bên B cung cấp đầy đủ

thông tin sản phẩm, hồ sơ pháp lý Bất động sản và gửi Bên A thông qua trước khi triển khai thực hiện.

2.2 Bên A được toàn quyền chủ động tổ chức thực hiện và triển khai các hoạt động như: các hoạt động truyền thông cung cấp thông tin sản phẩm, giới thiệu sản phẩm và tiếp xúc, tư vấn Khách hàng và các công việc khác có liên quan nhằm mục đích phân phối sản phẩm với hiệu quả cao nhất.

2.3 Trong thời hạn thực hiện Hợp đồng, Bên B ủy quyền cho Bên A ký kết Hợp đồng đặt cọc, thu hộ khoản tiền đặt cọc mua của Khách hàng là ....000.000 VNĐ (... triệu đồng)/01 lô đất giao dịch.

2.4 Bên A phải báo cáo cho Bên B nếu có khách hàng đã đặt cọc và gửi bản scan phiếu thu tiền đặt cọc và hợp đồng đặt cọc chậm nhất là 48 (bốn mươi tám) giờ cho Bên B qua email.

2.5 Bên B có trách nhiệm ký kết Hợp đồng chuyển nhượng theo đúng ngày đã được Bên A thông báo trừ trường hợp bất khả kháng nhưng không chậm quá 07 (bảy) ngày làm việc.

2.6 Xử lý tiền đặt mua: Trong vòng 07 ngày (không kể Chủ nhật và các ngày nghỉ lễ theo luật định) sau khi đặt cọc mua, nếu Khách hàng hoàn tất ký kết Hợp đồng với Bên B thì tiền đặt cọc sẽ được cấn trừ vào tiền thanh toán của Khách hàng. Khách hàng sẽ thanh toán giá

trị hợp đồng theo số tài khoản của Bên A. Trường hợp Khách hàng từ chối giao kết hoặc không ký Hợp đồng chuyển nhượng với Bên B đúng ngày cam kết trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác thì Khách hàng sẽ mất khoản đặt cọc, Bên A được hưởng 100% giá trị đặt cọc tương ứng với các chi phí mà Bên A đã bỏ ra để tìm kiếm, truyền thông, chăm sóc, môi giới cho khách hàng.

2.7 Ngoài tiền đặt mua được bên B ủy quyền thu của Khách hàng theo quy định tại điều này, Bên A không được phép thu ngoài hoặc thu thêm bất kỳ khoản tiền nào từ khách hàng trừ các chi phí hợp lý khác được Bên B và khách hàng đồng ý.

2.8 Trường hợp bên B từ chối bán sản phẩm cho khách hàng thì bên B có nghĩa vụ trả lại số tiền khách hàng đã đặt mua và bồi thường một khoản tương ứng với 100% số tiền mà khách hàng đã đặt cọc.

Điều 3: Phí dịch vụ và phương thức thanh toán

3.1 Hai bên đồng ý thoả thuận phí môi giới sẽ thanh toán cho Bên A là 5% trên giá bán do bên B đưa ra cộng với phần giá trị chênh lệch giữa giá bán do bên B đưa ra với giá bán bên A bán cho khách hàng mà Bên A được hưởng.

3.2 Số tiền dịch vụ này không bao gồm các chi phí liên quan khác phát sinh ngoài dịch vụ môi giới tư vấn bán tài sản mà bên A thực hiện theo yêu cầu và/hoặc theo nội dung mà Bên B đã đồng ý.

3.3 Bên A được hưởng phí môi giới đối với giao dịch thành công trừ trường hợp được quy định tại khoản 2.6 Điều 2 Hợp đồng này, cụ thể:

a) Khách đã hoàn thành đủ 100% tiền đặt cọc;

b) Khách hàng và Bên B đã tiến hành ký kết Hợp đồng chuyển nhượng và khách hàng đã thanh toán đầy đủ đợt 1 giá trị bất động sản.

3.4 Bên A cấn trừ Phí môi giới và các chi phí phát sinh hợp lý khác đã được Bên B chấp thuận trước khi hoàn lại giá trị sản phẩm theo đúng giá trị do Bên B đề xuất. Bên A được giữ lại giá trị chênh lệch như đã nêu. Trong mọi trường hợp, Bên B đồng ý với giá trị mà Bên A bán tới khách hàng nhưng đảm bảo giá trị thu về cho Bên B.

3.5 Bên A có nghĩa vụ hoàn trả cho Bên B cùng với bảng thu hộ, chi hộ, cấn trừ chi tiết chậm nhất là 10 (mười) ngày làm việc kể từ ngày khách hàng hoàn tất việc thanh toán và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất.

Điều 4: Thời gian thực hiện dịch vụ :

4.1 Từ ngày …..tháng ……năm ……. cho đến khi hoàn thành việc môi giới, bán sản phẩm cho Bên B nhưng tối đa không quá 12 tháng kể từ ngày mở bán trừ trường hợp bất khả kháng hoặc do quyết định của Bên B.

4.2 Hết thời hạn này hai bên có thể thỏa thuận thêm và được ký kết bằng một phụ lục hợp đồng.

Điều 5: Thỏa thuận chung

5.1 Khách hàng của bên A là người được nhân viên bên A hoặc bất kỳ người nào được bên A giới thiệu hoặc khách hàng của bên A giới thiệu khách hàng khác đến bên B để ký hợp đồng, đặt cọc giữ chỗ hay tìm hiểu để sau đó ký hợp đồng mua bán với bên B. Nếu trước khi ký hợp đồng mua bán bất động sản mà khách hàng yêu cầu thay đổi người đứng tên trên hợp đồng thì vẫn được xem là khách hàng của bên A.

5.2 Giá bất động sản thu hộ về cho bên B theo khoản 2.1 Điều 2 nêu trên, giá bán thực tế với khách hàng bên A sẽ gửi văn bản thông báo cho bên B.

5.3 Trường hợp bên A giới thiệu khách mua cho bên B và khách mua đã trả giá theo giá bán bên A và bên B thoả thuận nhưng bên B không bán thì coi như bên A đã thực hiện xong hợp đồng, bên B vẫn phải thanh tóan cho bên A: 5% (Bằng chữ:…... phần trăm) trên giá bán do Bên B đề xuất theo khoản 1.3 Điều 1. (Việc không bán bao gồm sự xác nhận không bán bằng văn bản của người bán hoặc sau 3 (ba) ngày kể từ ngày người mua xác nhận mua

nhưng người bán không nhận tiền đặt cọc, được tính từ ngày gửi văn bản không tính thứ bảy và chủ nhật).

5.4 Trường hợp Bên B tự bán cho khách hàng khi Bên A đã triển khai môi giới, mở bán thì Bên B vẫn phải thanh toán chi phí môi giới, tìm kiếm khách hàng cho Bên A tương ứng với 2% giá trị bán theo khoản 1.3 Điều 1.

5.5 Trong thời gian thực hiện hợp đồng hoặc sau ngày chấm dứt hợp đồng này nếu khách hàng do bên A giới thiệu hoặc khách hàng đó giới thiệu khách hàng khác đến mua căn hộ của bên B thì bên A vẫn được hưởng phí môi giới như mức phí môi giới đã thỏa thuận tại Hợp đồng này.

Điều 6: Quyền và nghĩa vụ của bên A

6.1 Được nhận phí môi giới theo thỏa thuận;

6.2 Được nhận 100% trên số tiền đặt cọc khi khách hàng mất cọc do vi phạm cam kết và nhận 100% số tiền cọc mà lỗi do bên B gây ra;

6.3 Thực hiện công việc như Điều 1 hợp đồng theo đúng quy định của pháp luật;

6.4 Báo cáo kết quả công việc cho bên B khi Bên B yêu cầu và phối hợp với bên B để giải quyết những vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện công việc;

6.5 Chịu mọi chi phí liên quan đến phạm vi công việc mà mình thực hiện.

6.6 Được quyền cấn trừ tiền đặt cọc, phí môi giới và các chi phí chi hộ khác (nếu có) trước khi thanh toán lại cho Bên B.

6.7 Bên A được quyền sử dụng mọi thông tin, hồ sơ pháp lý về sản phẩm bất động sản do Bên B là chủ sở hữu để truyền thông, tiếp thị phục vụ hoạt động môi giới của Bên A.

6.8 Bên A chịu trách nhiệm về nội dung tư vấn của mình với Khách Hàng. Bên B không chịu trách nhiệm đối với những hứa hẹn hay những cam kết mà Bên A đưa ra với Khách Hàng, trừ những thông tin được Bên B cung cấp chính thức bằng văn bản và/hoặc cho phép Bên A thực hiện bằng văn bản.

6.9 Thuê doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản độc lập khác thực hiện một phần hoặc toàn bộ công việc môi giới bất động sản trong phạm vi hợp đồng dịch vụ môi giới bất động sản đã ký với bên A, nhưng phải chịu trách nhiệm trước bên A về kết quả môi giới.

Điều 7: Quyền và nghĩa vụ của bên B :

7.1 Được ủy quyền cho bên A thực hiện: Dịch vụ chuyển quyền sở hữu (chi phí giao dịch ngoài và các lọai phí, lệ phí, thuế nếu có phát sinh do bên B chịu), trung gian thanh tóan qua bên A khi giao dịch môi giới thành công (bên A thực hiện thu hộ và chi hộ bên B).

7.2 Cung cấp đầy đủ, kịp thời cho bên A và chịu mọi trách nhiệm về hồ sơ pháp lý, thông tin liên quan

7.3 Hợp tác với bên A trong quá trình thực hiện hợp đồng này

7.4 Ký hợp đồng bán/cho thuê bất động sản trực tiếp với người mua/người thuê do bên A giới thiệu hoặc do Bên B đề xuất. Chịu tất cả các chi phí liên quan đến thủ tục mua bán bất động sản theo quy định của nhà nước hoặc theo thỏa thuận với người mua.

7.5 Thanh toán phí môi giới cho bên A theo Hợp đồng và các thỏa thuận có liên quan;

7.6 Giải quyết mọi tranh chấp, khiếu nại liên quan với khách hàng và bên thứ ba có liên quan về pháp lý của sản phẩm do Bên B là chủ đầu tư.

7.7 Bên B không được thuê bất kì bên khác để cùng phân phối sản phẩm này hoặc thực hiện các hành vi tương tự gây bất lợi cho hoạt động triển khai, môi giới sản phẩm của Bên A.

Điều 8: Chế tài xử phạt vi phạm hợp đồng

8.1 Trường hợp bên B không thanh toán hoặc thanh toán không đủ hoặc không đúng phí môi giới cho bên A theo thỏa thuận tại Hợp đồng này thì bên B phải chịu lãi chậm thanh toán trên số tiền và số ngày chậm thanh toán với lãi suất 2,5%/tháng. Việc chậm thanh toán

hoặc thanh toán không đủ này cũng không vượt quá 10 (mười) ngày, nếu quá 10 (mười) ngày thì bên A được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng và bên B vẫn phải trả phí dịch vụ cho bên A như trong trường hợp bên A môi giới thành công.

8.2 Trường hợp bên A thực hiện dịch vụ không đúng như đã thỏa thuận, gây thiệt hại cho Bên B thì bên B có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng mà không phải trả cho bên A bất kỳ khoản phí nào đồng thời bên A phải bồi thường thiệt hại thực tế cho Bên B.

8.3 Trường hợp Bên B không thực hiện đúng hoặc cố tình chậm trễ không ký kết hợp đồng chuyển nhượng hoặc thực hiện các thủ tục theo thông báo của Bên A khiến cho khách hàng đơn phương chấm dứt hợp đồng hoặc có các hành vi ảnh hưởng đến uy tín của Bên A thì ngoài việc trả cọc cho khách hàng thì Bên B còn bị phạt 5% trên giá bán mà hai bên đã thỏa thuận.

8.4 Nếu một trong hai bên đơn phương chấm dứt hợp đồng trái với các thỏa thuận trong trong Hợp đồng này thì bên đơn phương chấm dứt hợp đồng đó phải chịu một khoản tiền phạt tương đương với số tiền là 5% trên giá bán hai bên đã thoả thuận.

Điều 9. Sự kiện bất khả kháng

9.1 Trường hợp bất khả kháng: Là mọi tình huống xảy ra khi Hợp đồng này có hiệu lực do các yếu tố bất thường, không lường trước và không tránh được, ngoài sự kiểm soát của các Bên ký Hợp đồng này và ảnh hưởng trực tiếp đến việc thực hiện toàn bộ và/hoặc một phần nghĩa vụ của Hợp đồng này được minh họa bởi các ví dụ sau đây (nhưng không bị giới hạn bởi các minh họa này): thiên tai, hỏa hoạn, bạo loạn, dịch bệnh, chiến tranh, đình công hoặc do sự thay đổi trong các quy định của nhà nước dẫn đến việc một bên không thể tiếp tục thực hiện được hợp đồng;

9.2 Việc một Bên không thực hiện được hoặc chậm trễ thực hiện các nghĩa vụ theo Hợp Đồng này sẽ không bị coi là vi phạm Hợp Đồng nếu việc không thực hiện hoặc chậm trễ thực hiện đó do sự kiện bất khả kháng gây ra;

9.3 Bên bị ảnh hưởng bởi sự kiện bất khả kháng phải nhanh chóng gửi thông báo bằng văn bản hoặc thư điện tử cho Bên kia biết ngay trong vòng 03 (ba) ngày kể từ khi biết về sự việc bất khả kháng xảy ra và phải cung cấp đầy đủ các bằng chứng về sự việc đã xảy ra và thời hạn ước tính đối với sự kiện bất khả kháng đó khi nhận thấy rằng mình không thể thực hiện được nghĩa vụ do sự kiện bất khả kháng gây ra. Bên bị ảnh hưởng bởi sự kiện bất khả kháng cũng phải đồng thời nỗ lực hết mình để vượt qua hoặc loại bỏ sự kiện bất khả kháng càng nhanh càng tốt;

9.4 Trong trường hợp gặp sự kiện bất khả kháng, Bên bị ảnh hưởng sẽ được gia hạn thời gian thực hiện nghĩa vụ Hợp Đồng tương ứng với thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng hoặc gửi thông báo cho bên kia về việc chấm dứt Hợp Đồng này trong trường hợp sự kiện bất khả kháng kéo dài quá 3 tháng mà không thể khắc phục được hậu quả. Trong trường hợp này, các bên sẽ hoàn lại cho nhau các chi phí mà Bên còn lại đã thực hiện.

Điều 10. Bảo mật thông tin

10.1 Các bên cam kết không tiết lộ bất kỳ thông tin, tài liệu do các bên trao đổi trong quá trình thực hiện Hợp đồng cho chủ thể khác nếu không được sự đồng ý của các Bên còn lại, trừ trường hợp theo yêu cầu bằng văn bản của Tòa án hoặc các cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhưng phải thông báo ngay lập tức cho bên còn lại được biết;

10.2 Mọi phát ngôn, nhận xét về việc thực hiện Hợp đồng giữa các Bên có thể làm ảnh hưởng xấu đến hình ảnh, uy tín và hoạt động của một trong các Bên phải được sự thống nhất bằng văn bản của các Bên;

10.3 Trường hợp một trong các Bên vi phạm điều khoản này, gây thiệt hại về uy tín, vật chất cho các bên còn lại thì bên vi phạm sẽ phải có trách nhiệm đền bù mọi thiệt hại và các chi phí phát sinh liên quan theo quy định của pháp luật.

Điều 11: Giải quyết tranh chấp

11.1 Hai Bên cùng thoả thuận và cam kết thực hiện đúng và chính xác các điều khoản đã ký trong Hợp đồng này. Mọi thay đổi, bổ sung (nếu có) phải được lập thành văn bản có chữ ký đầy đủ của các bên.

11.2 Mọi tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng này trước hết phải được giải quyết thông qua thương lượng và hoà giải trên tinh thần thiện chí và hợp tác giữa các bên. Trong trường hợp hoà giải không thành, vụ việc sẽ được đưa ra giải quyết tại Tòa án nhân dân có thẩm quyền tại Hà Nội theo quy định của Pháp luật Việt Nam.

11.3 Phán quyết của Tòa án sẽ buộc các Bên có nghĩa vụ phải chấp hành. Toàn bộ án phí sẽ do Bên thua kiện chịu trách nhiệm thanh toán và bồi hoàn.

Điều 12: Thời hạn của Hợp đồng

12.1 Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký đến khi hai bên ký kết văn bản thanh lý hợp đồng hoặc hai bên có sự thống nhất khác. Chậm nhất 15 ngày trước khi Hợp đồng hết hạn, hai Bên thỏa thuận gia hạn hay thanh lý.

12.2 Trường hợp gia hạn, các điều khoản và điều kiện nêu trong Hợp đồng này sẽ tiếp tục có giá trị trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Điều 13: Điều khoản thực hiện

13.1 Hợp đồng này là thỏa thuận có hiệu lực cao nhất giữa các bên. Trong quá trình thực hiện nếu có thỏa thuận khác thì phải được lập thành văn bản và được các Bên ký tên, đóng dấu đầy đủ.

13.2 Các Bên sẽ tuân thủ nghiêm túc và thực hiện đúng các điều khoản và điều kiện của Hợp đồng này. Trong trường hợp vi phạm Hợp đồng, Bên vi phạm phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho Bên kia theo quy định của Pháp luật Việt Nam.

13.3 Trong trường hợp có bất kỳ điều khoản nào của Hợp đồng này bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc Tòa án có thẩm quyền tuyên bố vô hiệu thì: Các điều khoản khác của Hợp đồng này sẽ không bị ảnh hưởng bởi việc tuyên bố vô hiệu đó và vẫn giữ nguyên hiệu lực và ràng buộc các Bên; Các Bên sẽ thỏa thuận và thay thế điều khoản mới có hiệu lực theo pháp luật Việt Nam và phù hợp để các lợi ích và quyền lợi của các Bên theo Hợp đồng này được bảo đảm.

13.4 Hợp đồng được lập thành 04 (bốn) bản gốc bằng Tiếng Việt, mỗi Bên giữ 02 (hai) bản, có giá trị pháp lý như nhau.

13.5 Các phụ lục hợp đồng (nếu có), các hồ sơ pháp lý về BĐS là một phần không thể tách rời của hợp đồng này.

13.6 Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký. Các bên cam kết đã đọc, hiểu rõ và tự nguyện ký kết Hợp đồng này.

BÊN A	**BÊN B**