

# CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

**Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc**

## HỢP ĐỒNG MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN ĐỘC QUYỀN

- Căn cứ Bộ Luật Dân Sự năm 2005;
- Căn cứ Luật kinh doanh bất động sản năm 2006;
- Căn cứ chức năng, nhu cầu và khả năng của các Bên;

Hôm nay, ngày ..... tháng ..... năm ....., tại .....

Chúng tôi gồm có:

### **BÊN A: CHỦ SỞ HỮU CỦA BẤT ĐỘNG SẢN CẦN BÁN**

- Ông/Bà: .....
- Sinh năm: ..... CMND số: .....
- Địa chỉ liên hệ: .....
- Điện thoại: .....

Ghi chú:

Nếu bất động sản là sở hữu của 2 cá nhân thì một trong hai cá nhân ký hợp đồng này được xem như đã có sự thống nhất của hai người và hợp đồng là hợp lệ trước pháp luật.

Nếu bất động sản là sở hữu của doanh nghiệp thì cần có con dấu và chữ kí của giám đốc trên giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (công chứng) hoặc người được ủy quyền kèm giấy ủy quyền (công chứng).

Nếu bất động sản là sở hữu của nhiều cá nhân thì phải có giấy ủy quyền (công chứng) cho người đứng ra ký hợp đồng này.

### **BÊN B: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÂN PHỐI TRÍ TÍN**

- Mã số thuế : 0311355453
- Địa chỉ : Lầu 4, 84 Bạch Đằng, P.2, Q.Tân Bình, TPHCM
- Giám đốc : **ĐẶNG THƯƠNG TÍN**
- Điện thoại : 0904 753 525

Sau khi thảo luận, hai bên thống nhất ký kết hợp đồng môi giới với nội dung cụ thể như sau:

#### **ĐIỀU 1: NỘI DUNG HỢP TÁC**

- Bằng hợp đồng này, Bên A đồng ý giao và Bên B đồng ý nhận là đơn vị môi giới cho căn nhà thuộc thửa đất ....., tờ bản đồ số..... tại địa chỉ: ....., do.....làm chủ đất.
- Giá, phương thức thanh toán và pháp lý của dự án sẽ được bên A cung cấp cho bên B kèm theo hợp đồng này.

- Hoạt động môi giới được xem là thành công khi khách hàng do Bên B giới thiệu ký hợp đồng đặt cọc, đồng thời thanh toán đặt cọc.

## **ĐIỀU 2: GIÁ BÁN, PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN VÀ PHÁP LÝ CỦA BẤT ĐỘNG SẢN**

- Bên B được môi giới sản phẩm như trong sổ hồng photo (đã đối chiếu bản chính) bên A cung cấp cho bên B;
- Giá cụ thể mà bên A giao cho bên B cụ thể giá bán muốn thu về dự kiến cuối cùng (đã gồm hoa hồng cho bên B nằm trong giá bán) là:.....(*bằng chữ*:.....).
- Phương thức thanh toán cụ thể như trong hợp đồng đặt cọc ký với khách hàng mua.

## **ĐIỀU 3: THỜI HẠN HỢP ĐỒNG VÀ PHÍ MÔI GIỚI**

- Thời gian thực hiện hợp đồng là ..... ngày (.....) kể từ ngày kí. Nếu không bán được trong thời gian này thì bên B chịu mức phạt là.....(.....).
- Bên A không được kí thêm hợp đồng yêu cầu dịch vụ môi giới bất động sản trên với bên thứ 3 khác trong thời gian độc quyền. Trong thời gian hợp đồng còn hiệu lực, nếu Bên A: tự bán bất động sản trên bởi chính mình **hoặc** tự ý bán cho khách hàng mà bên B dẫn tới **hoặc** cho phép bởi bên thứ ba nào khác mà không phải Bên B thì Bên A phải thanh toán cho Bên B số tiền tương đương **2% (hai phần trăm)** giá trị bán được.
- Phí môi giới mà bên A trả cho bên B là: **2% (hai phần trăm)** trên tổng giá trị của sản phẩm giao dịch thành công (không phụ thuộc vào giá bán dự kiến nêu tại điều 2, miễn là giá bán mà bên A đồng ý bán).
- Thời hạn thanh toán phí môi giới và các khoản liên quan: khi khách hàng mua nhà của Bên A thì ngay thời điểm khách hàng mua ký Hợp đồng đặt cọc + thanh toán tiền cọc dự kiến là:.....(.....) thì Bên A cũng đồng thời thanh toán cho Bên B 70% phí môi giới nêu trên, 30% còn lại thanh toán sau khi bên B đã giúp bên A hoàn tất việc đóng thuế sau mua bán (tiền đóng các loại thuế bên A chịu trách nhiệm chi trả, bên B là người đi đóng hộ).

## **ĐIỀU 4: QUYỀN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA HAI BÊN**

### **Quyền và trách nhiệm của Bên A:**

- Cung cấp đầy đủ các văn bản về tính pháp lý của dự án: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá bán, những tài liệu và văn bản khác có liên quan của dự án đã được các cơ quan chức năng phê duyệt và chịu trách nhiệm về tính hợp pháp, hợp lệ của các văn bản này.
- Hướng dẫn, cung cấp và giải quyết các thắc mắc của khách hàng trong mọi trường hợp khi Bên B yêu cầu hỗ trợ và tạo điều kiện thuận lợi cho Bên B hoặc nhân viên bán hàng của Bên B được tham gia dẫn khách tham quan dự án một cách tốt nhất.
- Nhận thông tin qua zalo/viber/facebook hoặc bất kì hình thức nào tương tự những thông tin như: họ tên, chứng minh nhân dân của khách hàng đến xem bất động sản để làm căn cứ trả tiền hoa hồng cho Bên B khi khách hàng bên mua đồng ý đặt cọc (dù cho lúc

khách hàng xem bất động sản có mặt Bên A ở đó hay không). Bên B có quyền gửi hoặc không gửi những thông tin này, tuy nhiên gửi thì đảm bảo tính công bằng cho các bên trong trường hợp có tranh chấp.

- Thông tin đến Bên B nếu bất động sản đã bán được bởi bên thứ ba, không phải Bên B.
- Thanh toán phí môi giới cho Bên B theo thỏa thuận tại điều 3 của hợp đồng này.
- Chịu chi phí liên quan đến việc chuyển nhượng tài sản theo quy định của pháp luật: Phí công chứng, thuế TNCN, thuế phi nông nghiệp hoặc lệ phí trước bạ (nếu có).

#### **Quyền và trách nhiệm của Bên B:**

- Được phép sử dụng những tài sản và tư liệu do Bên A cung cấp vào mục đích quảng cáo và tiếp thị, môi giới cho căn nhà;
- Trực tiếp tổ chức tư vấn, giới thiệu và hướng dẫn khách hàng đến tham quan bất động sản;
- Chịu mọi chi phí phát sinh về quảng cáo, đi lại, nhân viên để thực hiện việc môi giới sản phẩm trên;
- Không được cung cấp bất kỳ thông tin sai lệch về căn nhà cũng như những thông tin có khả năng gây ảnh hưởng uy tín và lợi ích của Bên A;
- Được yêu cầu Bên A thực hiện những điều khoản trong hợp đồng này.

#### **ĐIỀU 6: ĐIỀU KHOẢN CHUNG**

- Bên A đồng ý rằng khi đã nhận được tin nhắn (zalo / viber / facebook hoặc bất kỳ hình thức nào tương tự) khách hàng xem bất động sản của Bên B gửi thì khách hàng đó là duy nhất, sẽ không tính là trùng lặp với dịch vụ của bất kỳ bên thứ ba nào khác. Vợ chồng, mẹ con ruột, cha con ruột, anh chị em ruột của khách hàng đã xem nhà cũng được xem là khách hàng do Bên B môi giới (ví dụ: chồng xem nhà nhưng chỉ có vợ kí hợp đồng mua bán và ngược lại). Trong các trường hợp này, phí môi giới đều được tính cho Bên B.
- Hai bên cùng cam kết thực hiện đúng các điều khoản nêu trên.
- Trong quá trình thực hiện nếu có phát sinh những khó khăn trở ngại, hai bên sẽ cùng trao đổi, thương lượng để giải quyết trên cơ sở tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp của nhau. Nếu không thương lượng được sẽ nhờ đến tòa án giải quyết.
- Hợp đồng này được lập thành 02 (hai) bản , mỗi bản có 03 trang, có giá trị như nhau. Mỗi bên giữ 01 (một) bản để thực hiện. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.

**ĐẠI DIỆN BÊN A**

**ĐẠI DIỆN BÊN B**