

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN

(Số:/HĐMGMBĐS)

- Căn cứ Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015;
- Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023;
- Căn cứ vào khả năng và nhu cầu của hai bên.

Hôm nay, ngày tháng năm, tại

Chúng tôi gồm có:

BÊN MÔI GIỚI (BÊN A):

Địa chỉ:

Điện thoại:

Fax:

Mã số thuế:

Tài khoản số:

Do ông (bà):

Chức vụ: làm đại diện.

BÊN ĐƯỢC MÔI GIỚI (BÊN B):

Ông/bà: Năm sinh:

CCCD/Căn cước số: Ngày cấp Nơi cấp

Hộ khẩu:

Địa chỉ:

Điện thoại:

Là chủ sở hữu bất động sản:

.....

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

.....

.....

.....

Hai bên cùng thỏa thuận ký hợp đồng với những nội dung sau:

ĐIỀU 1: ĐỐI TƯỢNG VÀ NỘI DUNG MÔI GIỚI

1.1. Bên B đồng ý giao cho Bên A thực hiện dịch vụ môi giới bán/mua bất động sản do Bên B là chủ sở hữu.

1.2. Đặc điểm của BĐS và giấy tờ pháp lý về BĐS là đối tượng của dịch vụ này được mô tả như sau:

Loại bất động sản:

Địa chỉ[1]:

Diện tích khuôn viên đất:

Diện tích đất xây dựng:

Diện tích sử dụng:

Cấu trúc:

Tiện nghi:

1.3. Giá bán[2] là: VNĐ.

Số tiền bằng chữ:đồng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng nếu các bên xét thấy cần điều chỉnh giá bán, hai bên phải thỏa thuận bằng văn bản.

ĐIỀU 2: PHÍ MÔI GIỚI[3]

Bên B đồng ý thanh toán cho Bên A số tiền phí môi giới là (Bằng chữ: đồng)

Trong đó, thù lao môi giới là(Bằng chữ: đồng)

Và hoa hồng môi giới là[4]% (..... bao gồm thuế VAT) trên giá trị giao dịch thực tế tương đương với số tiền là: (Bằng chữ: đồng).

Số tiền dịch vụ này không bao gồm các chi phí liên quan khác phát sinh ngoài dịch vụ môi giới tư vấn mua/bán tài sản mà bên A thực hiện.

ĐIỀU 3: PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN

Phí môi giới được Bên B thanh toán cho Bên A[5] lần bằng[6] trong vòng (.....) ngày kể từ ngày giao dịch thành công. Trong trường hợp khách hàng đã đặt cọc mà chịu mất cọc thì bên B thanh toán cho bên A trong vòng (.....) ngày kể từ ngày được xác định là khách hàng chấp nhận mất cọc.

ĐIỀU 4: THỜI GIAN THỰC HIỆN MÔI GIỚI

Từ ngày tháng..... năm..... đến ngày tháng năm

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

ĐIỀU 5: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC BÊN

5.1. Quyền và nghĩa vụ của Bên A:

a) Quyền:

- Yêu cầu Bên B cung cấp hồ sơ, thông tin, tài liệu liên quan đến bất động sản.
- Hưởng hoa hồng, thù lao môi giới theo thỏa thuận trong hợp đồng môi giới mua/bán bất động sản đã ký với Bên B.
- Được nhận% (..... phần trăm) trên số tiền đặt cọc khi khách hàng chấp nhận mất cọc hoặc khi khách hàng bị mất cọc do vi phạm cam kết;
- Thuê tổ chức, cá nhân môi giới khác thực hiện công việc môi giới mua/bán bất động sản trong phạm vi hợp đồng môi giới mua/bán bất động sản với Bên B nhưng phải chịu trách nhiệm trước Bên B về kết quả môi giới.

b) Nghĩa vụ:

- Thực hiện công việc như Điều 1 hợp đồng theo đúng quy định của pháp luật;
- Thường xuyên báo cho bên B biết về tiến độ thực hiện công việc và phối hợp với bên B để giải quyết những vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện công việc;
- Chịu mọi chi phí liên quan đến phạm vi công việc mà mình thực hiện.

5.2. Quyền và nghĩa vụ của Bên B:

a) Quyền:

- Không chịu bất kỳ chi phí nào khác cho bên A ngoài phí dịch vụ môi giới nếu giao dịch thành công;
- Được nhận% (..... phần trăm) trên số tiền đặt cọc khi khách hàng chấp nhận mất cọc hoặc khi khách hàng bị mất cọc do vi phạm cam kết;
- Được bên A thực hiện miễn phí: Dịch vụ chuyển quyền sở hữu (chi phí giao dịch ngoài và các loại phí, lệ phí nếu có phát sinh do bên B chịu), trung gian thanh toán qua công ty khi giao dịch môi giới thành công.

b) Nghĩa vụ:

- Cung cấp đầy đủ và kịp thời cho bên A những giấy tờ liên quan.
- Hợp tác với bên A trong quá trình thực hiện hợp đồng này.
- Ký hợp đồng mua/bán bất động sản trực tiếp với người bán/người mua do bên B giới thiệu. 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.
- Thanh toán phí môi giới cho bên A theo Điều 2 của hợp đồng;

ĐIỀU 6: VI PHẠM HỢP ĐỒNG

- Trường hợp Bên B không thanh toán hoặc thanh toán không đủ hoặc không đúng phí môi giới cho Bên B theo thỏa thuận tại Điều 2 của hợp đồng này thì Bên B phải chịu lãi chậm thanh toán trên số tiền và số ngày chậm thanh toán với lãi suất%/tháng. Việc chậm thanh toán hoặc thanh toán không đủ này cũng không vượt quá (.....) ngày, nếu quá (.....) 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.
- Trường hợp Bên A không tiến hành thực hiện dịch vụ hoặc thực hiện dịch vụ không đúng như đã thỏa thuận 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 trả cho Bên B một khoản tiền phạt tương đương với số tiền phí thực hiện dịch vụ như quy định trong Điều 2 của hợp đồng này.
- Nếu một trong hai bên đơn phương chấm dứt hợp đồng trái với các thỏa thuận trong hợp đồng này thì bên đơn phương chấm dứt hợp đồng đó phải chịu một khoản tiền phạt tương đương với số tiền phí dịch vụ như quy định trong Điều 2 của hợp đồng này.

ĐIỀU 7: THỎA THUẬN CHUNG

- 7.1. Trong quá trình thực hiện dịch vụ môi giới bên B không phải bỏ ra bất cứ khoản chi phí nào. Tất cả các chi phí liên quan đến việc quảng cáo rao bán sản phẩm sẽ do bên A chịu.
- 7.2. Giao dịch được coi là thành công khi khách hàng ký hợp đồng mua bán bất động sản (hoặc hợp đồng đặt cọc, hợp đồng góp vốn, giấy thỏa thuận mua bán hoặc ký bất kỳ loại hợp đồng, giấy thỏa thuận nào khác có liên quan đến bất động sản) do bên A thực hiện hoạt động môi giới.
- 7.3. Trong thời gian thực hiện dịch vụ, nếu khách hàng do bên A giới thiệu đã đặt cọc nhưng bị mất cọc do vi phạm hợp đồng hoặc chịu mất cọc vì bất kỳ lý do gì thì mỗi bên được hưởng% (..... phần trăm) trên số tiền đặt cọc đó.
- 7.4. 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.

7.5. Giá bán bất động sản theo Điều 2 nêu trên theo thỏa thuận giữa bên A và bên B (Gọi là giá bán ban đầu).

7.6. Trường hợp bên A giới thiệu khách mua cho bên B và khách mua đã trả giá theo giá bán ban đầu nhưng bên B không mua thì coi như bên A đã thực hiện xong hợp đồng, bên B vẫn phải thanh toán cho bên A:.....% (..... phần trăm) trên giá bán thực tế.

(Việc không bán bao gồm sự xác nhận không bán bằng văn bản của Bên B hoặc sau (.....) ngày kể từ ngày người mua xác nhận mua nhưng Bên B không nhận tiền đặt cọc).

7.7. 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 bất động sản thì Bên A vẫn được hưởng phí môi giới như mức phí môi giới đã thỏa thuận tại Điều 2 của hợp đồng này.

ĐIỀU 8: GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

Mọi tranh chấp liên quan và/hoặc phát sinh từ Hợp Đồng này sẽ được bàn bạc giải quyết trên tinh thần thương lượng, hòa giải giữa Các Bên. Trong trường hợp không thể giải quyết thông qua thương lượng hòa giải, mỗi Bên có thể đưa tranh chấp ra để giải quyết tại Trung tâm Trọng tài Thương mại Miền Trung (MCAC) theo Quy tắc tố tụng trọng tài của Trung tâm này. Địa điểm tiến hành trọng tài tại thành phố Đà Nẵng. Ngôn ngữ dùng trong tố tụng trọng tài là tiếng Việt.

ĐIỀU 9. THÔNG BÁO

9.1. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, mọi thay đổi về trách nhiệm, nghĩa vụ và quyền lợi trong các điều khoản đã thỏa thuận, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp đồng này phải được lập thành văn bản bằng Tiếng Việt và gửi đến các địa chỉ ở phần đầu Hợp đồng này hoặc địa chỉ thay đổi sau này theo thông báo của Hai Bên.

9.2. Trong trường hợp không có thỏa thuận khác, tất cả các thông báo sẽ được gửi qua bưu điện hoặc giao trực tiếp. Khi bưu điện không phát thư được vì bất kỳ lý do gì thì Bên thông báo sẽ thông tin cho Bên kia được biết và gửi thông báo bằng fax hoặc thư điện tử cho Bên kia. Trong một số trường hợp đặc biệt khẩn cấp, một trong Hai Bên đồng ý hình thức thông báo cho Bên kia bằng điện thoại trực tiếp.

9.3. Hai Bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại được coi là đã nhận nếu đúng địa chỉ, đúng tên người nhận, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại Khoản 1,2 nêu trên và thời gian được xác định như sau:

- a. Khi giao trực tiếp: là ngày gửi và có chữ ký của người nhận thông báo;
- b. Khi gửi qua bưu điện: sau 02 (hai) ngày làm việc kể từ ngày đóng dấu bưu điện đến;
- c. Khi gửi qua fax: là thời điểm Bên đó nhận được được tín hiệu chuyển fax thành công;
- d. Trong các trường hợp này, nếu ngày tương ứng rơi vào ngày chủ nhật hoặc ngày lễ của Việt Nam thì các thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch... nói trên sẽ được xem như bên kia nhận được vào ngày kế tiếp.

9.4. Hai Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo... Nếu 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.

ĐIỀU 10. ĐIỀU KHOẢN CHUNG

10.1. Hợp đồng này được giải thích và hiểu theo pháp luật Việt Nam.

10.2. Các bên cam kết thực hiện đúng và đầy đủ tất cả các điều khoản của Hợp đồng. Các điều khoản, nội dung công việc cam kết trong Hợp đồng khi cần có thể được sửa đổi, bổ sung, lập phụ lục thỏa thuận Hợp đồng giữa Hai bên. Bất kỳ sự sửa đổi, bổ sung

hoặc lập Phụ lục Hợp đồng phải được lập thành văn bản, có chữ ký của Hai bên và là một bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng.

10.3 Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày Hai Bên ký kết. Hợp đồng này là toàn bộ thỏa thuận giữa các bên và thay thế bất kỳ thỏa thuận, cam kết, sắp xếp, thông đạt hoặc diễn đạt ý định nào mà có liên quan đến nội dung Hợp đồng này. Hợp đồng này được xem là kết thúc khi có Biên bản thanh lý Hợp đồng được đại diện hợp pháp của 02 Bên ký kết.

10.4. Hợp đồng này được lập thành 04 (bốn) bản tiếng Việt có giá trị pháp lý như nhau; mỗi Bên giữ 02 (hai) bản.

10.5. Hợp đồng này được ký bởi đại diện có thẩm quyền của các Bên vào ngày được nêu ở phần đầu.

ĐIỀU 11: CÁC THỎA THUẬN KHÁC (Nếu có)

.....[7]

Hợp đồng được lập thành[8] (.....[9]) bản, mỗi bên giữ một bản và có giá trị như nhau.

ĐẠI DIỆN BÊN A

(Ký và ghi rõ họ tên)

ĐẠI DIỆN BÊN B

(Ký và ghi rõ họ tên)

[1] Ghi rõ ràng và đầy đủ thông tin của bất động sản trên giấy chứng nhận đúng quy định

[2] Có thể thuê một bên thứ ba thẩm định hoặc theo thỏa thuận của hai bên

[3] Phí môi giới căn cứ theo giá niêm yết của bên môi giới hoặc hai bên tự thỏa thuận

[4] Điền số phần trăm hoa hồng mà hai bên tự thỏa thuận

[5] Điền rõ số lần thanh toán (trường hợp thanh toán nhiều lần)

[6] Ghi rõ thanh toán bằng tiền mặt hay một loại tài sản khác có chức năng thanh toán

[7] Hai bên thỏa thuận thêm các điều khoản hợp đồng khác nếu thấy cần thiết

[8] Số bản hợp đồng được lập bằng số

[9] Số bản hợp đồng được lập bằng chữ