

HỢP ĐỒNG MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN

- Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 được Quốc hội thông qua ngày 28/11/2023;

- Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

- Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 24/11/2015;

Hợp đồng môi giới bất động sản (sau đây gọi là 'Hợp đồng') nay được lập vào ngày 29 tháng 08 năm 2025, tại văn phòng Công ty Cổ phần Địa ốc Bcons giữa:

BÊN CHỦ ĐẦU TƯ : CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC BCONS

Đại diện : Ông LÊ VŨ LINH Chức vụ: **GD Khối Tài chính Kinh doanh**

Địa chỉ : 176/1-176/3 Đường Nguyễn Văn Thương, Phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh.

Điện thoại : (028) 3512 9632

Mã số thuế : 0314704166

Theo Giấy Ủy Quyền số 19/UQ-RBCONS ngày 01/08/2025

Dưới đây gọi tắt là Bên A.

BÊN MÔI GIỚI : CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN BCONS PS

Đại diện : Ông BÙI ĐỨC HUÂN Chức vụ: **Tổng Giám Đốc**

Địa chỉ : 176/1-176/3 Đường Nguyễn Văn Thương, Phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh.

Điện thoại : 0931828241

Mã số thuế : 3702774899

Tài khoản số : 1111 6789 7968 Ngân hàng ACB – Chi nhánh Lê Văn Sỹ.

Dưới đây gọi tắt là Bên B.

Sau khi thảo luận, hai bên cùng thống nhất ký kết Hợp đồng với những điều khoản và điều kiện sau:

Điều 1: ĐỐI TƯỢNG VÀ NỘI DUNG HỢP ĐỒNG

1. Đối tượng: Bên A đồng ý giao cho Bên B thực hiện dịch vụ môi giới bán Căn hộ do Công ty Cổ phần Địa ốc Bcons làm Chủ đầu tư với thông tin cụ thể sau:

Loại sản phẩm: Dự án Đầu tư xây dựng Khu Thương mại – Dịch vụ – Văn phòng – Căn hộ Bcons 2

Địa điểm: Khu phố Tân Hòa, Phường Đông Hòa, Thành phố Dĩ An, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam (nay là Khu phố Tân Hòa, Phường Đông Hoà, Thành phố Hồ Chí Minh).

Chi tiết thông tin về giá bán Căn hộ và các tài liệu liên quan sẽ do Bên A cung cấp cho Bên B.

2. Nội dung: Bằng chi phí và nghiệp vụ của mình Bên B tiến hành tìm kiếm, tiếp xúc và hướng dẫn Khách hàng tham quan căn hộ, làm trung gian hỗ trợ cho Bên A và Khách hàng đàm phán, thỏa thuận để ký kết hợp đồng mua bán các bất động sản nêu trên.

3. Số lượng: được xác định theo Phụ lục của từng đợt bán hàng.

Điều 2: CÁC QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI BÊN B

1. Quy định về thông tin quảng cáo:

- Bên B phân phối trước khi quảng cáo trên các phương tiện truyền thông đều phải có sự đồng ý bằng văn bản của Công ty Cổ phần Địa ốc Bcons về nội dung quảng cáo và quy cách quảng cáo;

- Bên B không được thay logo trên tờ rơi của Chủ đầu tư bằng logo của bên B mà phải thiết kế riêng mẫu tờ rơi/catalog/brochure của riêng bên B hoặc sử dụng nguyên mẫu tờ rơi/catalog/brochure của Chủ đầu tư phê duyệt mà không có bất kỳ thay đổi nào;

- Bên B không được bắt chước mẫu namecard, chèn logo bên B vào các video clip quảng cáo sản phẩm chính thức của Chủ đầu tư, không được nhúng logo bên B vào hình ảnh chính thức quảng bá sản phẩm của Chủ đầu tư;

- Số lượng catalog/tờ rơi, tài liệu bán hàng do bên B tự thiết kế và in ấn nhưng phải được sự phê duyệt nội dung từ Chủ đầu tư.

- Bên B cần có kế hoạch quảng cáo và kế hoạch này cần phải được chuyển đến đại diện Chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Địa ốc Bcons để theo dõi. Nội dung các quảng cáo này phải được Bên A phê duyệt trước khi tiến hành.

2. Quy định về chào bán sản phẩm:

- Sản phẩm khi được chào bán phải nằm trong danh sách bán hàng thỏa thuận giữa bên B và bên A;

- Các sản phẩm trong danh sách được chào bán phải nằm trong thời hạn đã được Chủ đầu tư phê duyệt.

3. Quy định về nhà mẫu:

- Nhà mẫu Bcons City – Tháp Green Diamond được bàn giao có xác nhận cho các Sàn phân phối quản lý. Lịch trực quản lý nhà mẫu được phân chia theo lịch do các Sàn phân phối thống nhất.

- Bên B cần tôn trọng các quy định của Chủ đầu tư về việc tham quan căn hộ mẫu hoặc công trình thực tế.

- Mọi quy trình liên quan đến việc dẫn khách tham quan nhà mẫu do các Sản phẩm phối thống nhất phải phù hợp với quy định của Chủ Đầu Tư.

- Trưởng đại diện chịu trách nhiệm quản lý nhân viên dưới quyền tôn trọng mọi nguyên tắc trong nhà mẫu của Chủ đầu tư.

4. Quy định về xác nhận khách hàng:

- Việc xác nhận khách hàng dựa trên tinh thần thương thảo giữa các Sản phẩm phối;

- Căn cứ để giải quyết tranh chấp sẽ do bên B đứng ra chịu trách nhiệm và bên A sẽ không can thiệp.

5. Giao dịch môi giới được xem thành công: là khi khách hàng đã ký hợp đồng mua bán với công ty Chủ đầu tư và đã thanh toán hoàn tất số tiền để nhận Hợp đồng theo quy định trong lần thanh toán thứ nhất của Bảng tiến độ thanh toán trong hợp đồng mua bán.

Điều 3: PHÍ MÔI GIỚI VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN – (Phụ lục 01)

Điều 4: TRÁCH NHIỆM VÀ QUYỀN HẠN CỦA BÊN A

4.1. Đảm bảo tính pháp lý của sản phẩm được môi giới.

4.2. Chịu trách nhiệm cung cấp thông tin về các Căn hộ được môi giới bán một cách đầy đủ, chính xác, trung thực và theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

4.3. Cung cấp đầy đủ những văn bản, tài liệu có liên quan của dự án và chịu toàn bộ trách nhiệm về tính hợp pháp, hợp lệ của những văn bản này.

4.4. Chịu trách nhiệm về những thông tin sai lệch về Căn hộ mà Bên A đã cung cấp cho bằng văn bản.

4.5. Hướng dẫn cụ thể và thuyết minh chi tiết cho Bên B về thông tin của dự án trên.

4.6. Thanh toán đầy đủ phí môi giới cho Bên B theo thỏa thuận.

4.7. Trực tiếp ký Hợp đồng đặt cọc và Hợp đồng mua bán Căn hộ với Khách hàng.

4.8. Thực hiện các công việc cần thiết để hoàn thành thủ tục cho Khách hàng của Bên B ký Hợp đồng mua bán theo quy định của pháp luật và của Hợp đồng này.

4.9. Thông tin cho Bên B những điều chỉnh về đơn giá, và những sản phẩm còn trống để Bên B chào bán với Khách hàng.

4.10. Được quyền đặt tờ rơi, băng rôn, hình ảnh, thông tin,... của dự án và chương trình có liên quan đến dự án tại trụ sở của Bên B mà không phải trả bất kỳ khoản chi phí nào.

4.11. Được quyền chấm dứt Hợp đồng môi giới và phạt vi phạm với Bên B theo Điều 8 của Hợp đồng này.

4.12. Không chịu trách nhiệm đối với những thiệt hại do Bên B gây ra cho Khách hàng trong quá trình hoạt động môi giới.

Điều 5: TRÁCH NHIỆM VÀ QUYỀN HẠN CỦA BÊN B

5.1. Bên B sẽ là đại diện đứng ra cam kết và chịu tất cả trách nhiệm liên quan đến việc Môi giới và bán hàng cho bên A. Việc phân chia rõ hàng do bên B quyết định.

5.2. Bên B đảm nhận trong việc Môi giới bán hàng và tư vấn thông tin đến khách hàng có nhu cầu.

5.3. Bên B đảm bảo có đủ điều kiện hành nghề môi giới Bất động sản theo quy định của pháp luật hiện hành.

5.4. Được quyền yêu cầu Bên A cung cấp thông tin cần thiết liên quan đến Căn hộ.

5.5. Tìm kiếm khách hàng đáp ứng các điều kiện của Bên A đưa ra để tham gia đàm phán, ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ.

5.6. Tự chịu toàn bộ chi phí để thực hiện dịch vụ môi giới; tổ chức các hoạt động marketing và cung cấp các thông tin về Căn hộ, các điều kiện mua bán căn hộ cho khách hàng. Đối với việc các hoạt động marketing, quảng cáo về dự án dưới mọi hình thức, Bên B phải được sự đồng ý của Bên A bằng văn bản về nội dung và hình thức trước khi thực hiện.

5.7. Cung cấp đầy đủ, chính xác cho khách hàng thông tin về dự án, Căn hộ và bảng giá theo đúng các thông tin mà Bên A đã cung cấp và cập nhật.

5.8. Hướng dẫn và hỗ trợ khách hàng đã đặt cọc chuẩn bị hồ sơ và thông tin cần thiết để cung cấp cho Bên A làm Hợp đồng.

5.9. Trong giai đoạn giữ chỗ: Bên B được quyền nhận tiền Giữ chỗ: 30.000.000 đồng/căn để giữ chỗ mua Căn hộ từ khách hàng. Bên B phải tự chịu hoàn toàn trách nhiệm, cũng như bồi thường mọi thiệt hại cho Khách hàng về các cam kết giữ chỗ.

5.10. Trong giai đoạn đặt cọc (*giữ chỗ không hoàn lại*): Bên A uỷ quyền cho bên B được thay mặt bên A nhận tiền cọc: 30.000.000 đồng/căn để đặt cọc mua Căn hộ từ khách hàng. Bên B có trách nhiệm chuyển tiền đặt cọc về cho Bên A trong thời gian 48 tiếng kể từ thời điểm phát sinh đặt cọc.

5.11. Bảo mật tất cả các thông tin liên quan đến Căn hộ, chủ sở hữu và khách hàng theo yêu cầu của Bên A.

5.12. Phối hợp với Bên A giải quyết các trường hợp Khách hàng chậm ký Hợp đồng mua bán căn hộ.

5.13. Hỗ trợ Bên A đặt các tờ rơi, băng rôn, hình ảnh, thông tin... của dự án và các chương trình có liên quan đến dự án tại trụ sở của Bên B.

5.14. Tự chịu trách nhiệm với khách hàng những thông tin mà Bên B cung cấp không chính xác cho Khách hàng trừ những thông tin do Bên A thông báo cho 2 Bên bằng văn bản.

5.15. Có trách nhiệm kiểm tra, cập nhật thông tin về vị trí của Căn hộ, giá cả, phương thức thanh toán tại từng thời điểm trước khi tư vấn cho Khách hàng.

5.16. Bồi thường mọi thiệt hại gây ra cho Bên A hoặc cho Khách hàng.

5.17. Bên B có quyền cho phép bên thứ ba tham gia phân phối sản phẩm của bên A (*theo bảng sản phẩm đã được phân chia*) theo hình thức liên kết và phải có sự đồng ý của Bên A. Đồng thời, Bên B phải đảm bảo nhân viên không có bất kỳ hành vi nào làm ảnh hưởng, thiệt hại đến uy tín, thương hiệu của Bên A.

Điều 6: THỜI GIAN THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG.

- Thời gian thực hiện Hợp đồng: bắt đầu kể từ ngày ký Hợp đồng môi giới đến hết ngày **31/12/2025**;

- Trong thời gian thực hiện công việc Môi giới, nếu Bên B không hoàn thành được chỉ tiêu và dưới 50% theo số lượng giao kết ở điều 1 hoặc theo chỉ tiêu từng đợt giao khoán thì Bên A có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng với Bên B.

Điều 7: HIỆU LỰC VÀ THANH LÝ HỢP ĐỒNG

Hợp đồng có hiệu lực kể từ ngày ký kết và được xem là đã thanh lý kể từ thời điểm 2 bên hoàn tất mọi nghĩa vụ và trách nhiệm với nhau.

Điều 8: PHẠT VI PHẠM VÀ BỒI THƯỜNG THIẾT HẠI

Bên B cần phải hiểu rõ và tôn trọng cách làm việc của Chủ đầu tư, nếu một trong các sai phạm sau đây xảy ra:

- Các quảng cáo của bên B gây nhiễu thông tin chính sách và làm ảnh hưởng đến khả năng tiêu thụ sản phẩm của Chủ đầu tư;
- Nhân viên kinh doanh của bên B có hành vi nói xấu nhân viên kinh doanh của Chủ đầu tư hoặc có bất kỳ hành động uy hiếp nhân viên của Chủ đầu tư;
- Nhân viên kinh doanh của bên B tự nhận là nhân viên kinh doanh của Chủ đầu tư hoặc có hành vi chào hàng gây nhầm lẫn;
- Bên B truyền đạt thông tin sản phẩm sai lệch gây hiểu nhầm;
- Bên B vi phạm Hợp đồng này hoặc tự ý hiểu nhầm các điều mục trong Hợp đồng này dẫn đến gây hậu quả nghiêm trọng;
- Đại lý phải tuân thủ các quy trình và quy định chế tài đã ban hành (*file đính kèm*). Ngoài ra, Bên A có quyền thực hiện tất cả các việc sau:

- Bên B vi phạm Lần 1: Bên A lập biên bản nhắc nhở cảnh cáo;
- Bên B vi phạm Lần 2: Bên B sẽ chịu phạt 20.000.000 đồng cho Bên A;
- Bên B vi phạm Lần 3:
 - Đơn phương chấm dứt Hợp đồng này ngay sau khi thông báo bằng văn bản cho Bên B mà không phải đền bù bất kỳ thiệt hại nào; và
 - Không thanh toán bất kỳ chi phí/ phí môi giới nào phát sinh mà Bên B yêu cầu;
- và
- Buộc Bên B bồi thường các tổn thất do lỗi của Bên B gây ra.

Điều 9. ĐIỀU KHOẢN CHUNG

9.1. Hợp đồng được điều chỉnh và giải thích theo quy định của pháp luật nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

9.2. Trong trường hợp tranh chấp phát sinh liên quan đến Hợp đồng này, hai Bên sẽ cố gắng giải quyết mọi tranh chấp thông qua thương lượng và hòa giải. Trong trường hợp các Bên không đạt được sự thỏa thuận chung, thì tranh chấp sẽ được giải quyết tại Tòa án có thẩm quyền. Phán quyết của Tòa án có giá trị chung thẩm, ràng buộc cả hai Bên. Bên có lỗi sẽ phải chịu trách nhiệm bồi thường mọi thiệt hại theo quyết định của Tòa án.

9.3. Mọi thông báo hay thông tin khác của một Bên theo Hợp đồng này phải được thể hiện bằng văn bản, gửi bằng email, thư hay fax cho Bên kia. Thời điểm thông báo được tính là ngày gửi.

9.4. Mọi sửa đổi bổ sung Hợp đồng đều không có giá trị nếu không được lập thành văn bản và được ký kết bởi đại diện của các Bên tham gia hợp đồng.

9.5. Các phụ lục đính kèm hợp đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của hai bên là nội dung không tách rời hợp đồng này và có hiệu lực thi hành đối với hai bên.

9.6. Hợp đồng này được lập và ký kết với hai (02) bản bằng tiếng Việt, mỗi Bên giữ một (01) bản có giá trị pháp lý như nhau./.


BÊN B
(Ký, ghi rõ họ tên và đóng mộc)

BÙI ĐỨC HUÂN


BÊN A
(Ký, ghi rõ họ tên và đóng mộc)

LÊ VŨ LINH