**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

**HỢP ĐỒNG**

**TIẾP THỊ VÀ MÔI GIỚI ĐỘC QUYỀN**

*(Số:………….)*

* *Căn cứ Bộ Luật dân sự hiện hành và các Văn bản pháp luật có liên quan;*
* *Căn cứ Luật Đất đai 45/2013/QH13, ngày 29/11/2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;*
* *Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13, ngày 25/11/2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản;*
* *Căn cứ nhu cầu và khả năng hợp tác của các Bên tham gia ký kết Hợp đồng này*

*Hôm nay, ngày* **[…]** *tại* **[…]** *, chúng tôi gồm có*

**BÊN BÁN HÀNG (“BÊN A”):**

Tên doanh nghiệp : **[…]**

Địa chỉ : **[…]**

Điện thoại : **[…]**

MST : : **[…]**

Số ĐKKD : **[…]**

Tài khoản : **[…]**

Đại diện : **[…]**

**BÊN MUA HÀNG (“BÊN B”) :**

Tên doanh nghiệp : **[…]**

Địa chỉ : **[…]**

Điện thoại : **[…]**

MST : **[…]**

Số ĐKKD : **[…]**

Tài khoản : **[…]**

Đại diện : **[…]**

Hai bên cùng thống nhất ký kết Hợp đồng tiếp thị và môi giới độc quyền bất động sản có điều kiện (sau đây gọi là “***Hợp đồng***”) cho tất cả các Dự án của Homeland Group mà Bên A đồng ý cho Bên B được tiếp thị, môi giới.

***Định Nghĩa:*** Trừ khi ngữ cảnh và/hoặc cách viết trong Hợp đồng này có giải thích khác, các giải thích dưới đây được hiểu thống nhất và toàn vẹn trong toàn bộ Hợp đồng này:

***Dự án*** :**[…]**

***Sản phẩm*** :*Đất nền, nhà ở hình thành trong tương lai theo quyết định phê duyệt được thông qua của các cơ quan, tổ chức có thẩm quyền ban hành. Danh mục sản phẩm sẽ được soạn thảo thành Phụ lục số 01 đính kèm cùng Hợp đồng này.*

***Khách hàng*** *: Cá nhân hoặc tổ chức bất kỳ được môi giới qua Bên A để tiến hành giao dịch sản phẩm*

***Hợp đồng này*** : *Được xác định là Hợp đồng Tiếp thị và Môi giới độc quyền và các văn bản, về việc tiếp thị, môi giới, phân phối các sản phẩm thuộc Dự án của mà Bên A đồng ý cho Bên B tiếp thị, môi giới và phân phối độc quyền.*

***Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất***:*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Bên A trực tiếp ký kết với Khách hàng.*

***Giao Dịch Thành Công***:*có nghĩa là trường hợp Khách hàng đã ký Hợp đồng đặt cọc hoặc các hợp đồng giao dịch mua bán, hợp đồng giữ chỗ do Bên A ban hành và đã hoàn thành đặt cọc Đợt 1 giá trị Hợp đồng đặt cọc cho Bên B.*

***Khách hàng hoặc Bên thứ ba:*** *có nghĩa là người mua (các) sản phẩm thuộc Dự án của Bên A do Bên B giới thiệu.*

***Phí hoa hồng:*** *có nghĩa là khoản phí dịch vụ mà Bên A phải trả cho Bên B với những Giao dịch thành công các Sản phẩm được quy định tại Phụ lục kèm theo.*

**ĐIỀU 1 – NỘI DUNG CỦA HỢP ĐỒNG**

- Bên A đồng ý giao và Bên B đồng ý trở thành đơn vị môi giới để thực hiện dịch vụ tiếp thị, môi giới bất động sản nhằm tìm kiếm Khách hàng có nhu cầu, tương ứng với kế hoạch phân phối tiếp thị của Bên B.

- Trong phạm vi Hợp đồng này và sau khi được Bên A ủy quyền bằng văn bản, Bên B sẽ cung cấp cho Bên A các dịch vụ bao gồm nhưng không giới hạn các công việc dưới đây:

+ Tìm kiếm, chủ động tiếp xúc, giới thiệu và cung cấp cho các Khách hàng thông tin về các Sản phẩm của Dự án để môi giới Khách hàng mua Sản phẩm.

+ Tư vấn, giải đáp các yêu cầu của Khách hàng liên quan đến các giao dịch đặt cọc, mua bán chuyển nhượng, các Hợp đồng do Bên A cung cấp nhằm xúc tiến việc ký kết Hợp đồng giữa Chủ đầu tư và Khách hàng; đồng thời hỗ trợ Bên A giải quyết các vấn đề phát sinh trong quá trình thực hiện các Hợp đồng Giao dịch.

+ Tự mình (có sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên A) hoặc phối hợp với Bên A tổ chức các chương trình tiếp thị về Sản phẩm thuộc Dự án của Bên A theo các nội dung, thời gian, địa điểm do Bên A quyết định và báo cáo bằng văn bản kết quả công việc, các phản hồi của Khách hàng liên quan đến các chương trình được giới thiệu trong thời gian muộn nhất không quá 02 ngày kể từ ngày kết thúc chương trình.

+ Thay mặt và nhân danh Bên A ký kết Hợp đồng đặt cọc, Hợp đồng giữ chỗ, Biên bản thanh lý Hợp đồng, Giấy biên nhận tiền, các giấy tờ, văn bản liên quan khác liên quan đến Dự án theo yêu cầu và theo mẫu do Bên A cung cấp.

+ Ký Phiếu thu tiền và trực tiếp thu 100% tiền giữ chỗ, đặt cọc, tiền thanh toán tương ứng các Đợt thanh toán của Khách hàng theo Hợp đồng đã được ký kết giữa Khách hàng và Bên B

+ Các công việc khác liên quan và/hoặc theo yêu cầu của Bên A.

- Giá bán các Sản phẩm do Bên A công bố và tùy từng thời điểm Bên A có sự thay đổi, điều chỉnh về đơn giá sản phẩm. Bên B không được phép tư vấn, tiếp thị, môi giới hoặc bán thấp hơn, cao hơn giá niêm yết của Bên A. Mọi vấn đề liên quan đến giá bán Sản phẩm phải được sự chấp thuận của Bên A.

**ĐIỀU 2 - TRÁCH NHIỆM CỦA BÊN A**

- Đảm bảo quyền lợi của Bên B trong thời gian hiệu lực của hợp đồng này khi Bên B thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ theo Hợp đồng này.

- Cung cấp các tài liệu, thông tin Dự án xét thấy cần thiết cho Bên B.

- Soạn thảo và cung cấp cho Bên B mẫu các hợp đồng giữ chỗ, đặt cọc, nội dung các hợp đồng, văn bản liên quan trong quá trình thực hiện Dự án để Bên B ký kết với Khách hàng.

- Bên A đồng ý cho Bên B được thu tiền giữ chỗ, tiền đặt cọc Sản phẩm của Khách hàng và phải tuân thủ đầy đủ các điều kiện theo quy định tại Điều 5 Hợp đồng này.

- Cử người có thẩm quyền theo dõi và giải quyết các vấn đề phát sinh trong quá trình các Bên thực hiện Hợp đồng này.

- Bên A có quyền yêu cầu Bên B bồi thường và chịu mọi trách nhiệm nếu Bên B tư vấn không đúng với những thông tin do Bên A cung cấp dẫn đến việc Khách hàng khiếu nại, khiếu kiện Bên A với Bên Thứ ba và/hoặc gây ra các ảnh hưởng mà Bên A cho rằng có khả năng gây thiệt hại cho Bên A.

- Các quyền khác theo quy định tại Hợp đồng này và theo quy định pháp luật.

**ĐIẾU 3 – TRÁCH NHIỆM CỦA BÊN B**

- Thực hiện các chương trình tiếp thị, môi giới, phân phối Sản phẩm của Bên A khi bên A đã đồng ý thống nhất cho triển khai.

- Bên B chỉ được thay mặt và nhân danh Bên A ký kết các hợp đồng đặt cọc, giữ chỗ, các văn bản giao dịch với Khách hàng theo các mẫu do Bên A cung cấp và thực hiện thu tiền giữ chỗ, tiền đặt cọc của Khách hàng khi tuân thủ đúng quy định tại Điều 5 Hợp đồng này.

- Bên B có trách nhiệm tuân thủ tất cả những yêu cầu và chỉ dẫn của Bên A và/hoặc bên thứ ba do Bên A chỉ định theo từng thời điểm trong quá trình thực hiện các công việc nêu tại Điều 1 Hợp đồng bao gồm nhưng không giới hạn bởi các yêu cầu, chỉ dẫn, quy định về việc công bố thông tin và hoạt động Marketing, hoạt động bán hành, nội quy, quy định của Bên A.

- Bên B chỉ được phép sử dụng các tài liệu, thông tin do Bên A/Bên thứ ba do Bên A chỉ định cung cấp cho duy nhất mục đích môi giới Sản phẩm theo quy định tại Hợp đồng này. Tài liệu gồm từ ngữ, hình ảnh, âm thanh, video hoặc bất cứ hình thức nào khác (nếu có). Trường hợp Bên B vi phạm sẽ phải bồi thường thiệt hại cho Bên A, Bên thứ ba theo yêu cầu của Bên A.

- Bên B chịu hoàn toàn trách nhiệm về sự tư vấn của mình với Khách hàng. Bên A không chịu trách nhiệm cho những lời hứa hẹn, toan tính mà Bên B cung cấp với Khách hàng, trừ các thông tin được Bên A cung cấp chính thức bằng văn bản. Bên B không được tự ý tư vấn thêm cho Khách hàng hoặc đưa lên các phương tiện truyền thông những thông tin chưa có, không có trong những thông tin mà Bên A đã cung cấp bằng văn bản chính thức cho Bên B.

- Bên B cam kết không chèo kéo, tranh giành khách, cãi cọ, xô xát, có những hành vi thiếu thiện chí hợp tác với các đại lý, nhân viên của bên A hoặc với bên thứ 3 tại Dự án, tại khu vực tiếp đón khách hàng của Bên A/bên thứ ba.

- Chịu phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại trong trường hợp Bên B vi phạm các nội dung thỏa thuận trong Hợp đồng này.

- Trong trường hợp Khách hàng đang thực hiện hợp đồng giao dịch mà có nguyện vọng thay đổi tên người đứng tên trong hợp đồng giao dịch, chuyển giao hợp đồng giao dịch cho người thứ ba thì Bên B phải gửi thông báo bằng văn bản cho Bên A xét duyệt. Trường hợp Bên A không đồng ý thì Bên B không được thực hiện và chịu mọi trách nhiệm phát sinh đối với Khách hàng và Bên A.

- Bên B có trách nhiệm xuất và cung cấp hóa đơn VAT phí dịch vụ cho Bên A, nộp thuế thu nhập và các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan khác đối với Phí hoa hồng.

- Các trách nhiệm, nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp đồng này và theo quy định pháp luật.

**ĐIỀU 4 – KÝ QUỸ, MỨC PHÍ HOA HỒNG**

**-** Dự án không áp dụng ký quỹ,

**-** Mức phí hoa hồng được Hai Bên thống nhất như sau :

+ Phí dịch vụ môi giới: Bên B được nhận phí dịch vụ được căn cứ theo số lượng Giao Dịch Thành Công: Giao Dịch Thành Công dưới 05 sản phẩm thì phí dịch vụ nhận là 3%/giá bán sản phẩm, giao dịch thành công từ 05 sản phẩm trở lên là 4%/giá bán sản phẩm. Phí dịch vụ đã bao gồm thuế VAT 10%.

+ Phí dịch vụ sẽ được tính cho Bên B sau 07 ngày tính tại thời điểm khi khách hàng ký kết hợp đồng giao dịch và đóng đủ tiền tiến độ đợt 1 cho Bên B, đồng thời Bên B đã chuyển toàn bộ khoản tiền tiến độ đợt 1 này về cho Bên A kèm theo phiếu thu và Hợp đồng giao dịch theo đúng quy định tại Điều 5 Hợp đồng. Thời gian Bên B nhận được khoản tiền phí dịch vụ là 20 ngày tính tại thời điểm ký xác nhận đối chiếu thành công. Về phía phí dịch vụ sẽ được nhận tương ứng với giá trị thanh toán của khách hàng.

- Hồ sơ thanh toán của mỗi đợt thanh toán bao gồm 01 bộ gốc các tài liệu sau:

+ Đề nghị thanh toán hợp lệ;

+ Bảng kê tổng kết số lượng Sản phẩm Giao Dịch Thành Công có xác nhận của Bên A;

+ Bảng tính phí dịch vụ của tháng đó có xác nhận của Bên A;

+ Hóa đơn tài chính hợp lệ của Bên B;

+ Các văn bản khác liên quan theo yêu cầu của Bên A.

**-**  Phương thức thanh toán Phí: được thanh toán bằng đồng Việt Nam (VNĐ) và sẽ được chuyển khoản vào tài khoản Ngân hàng do Bên B cung cấp hoặc bằng tiền mặt sau khi Bên A đã trừ đi các khoản thuế, các loại phí, các khoản chi phí bồi thường, phạt khác mà Bên B phải chịu theo quy định tại Hợp đồng này và theo quy định pháp luật.

- Trong trường hợp Khách hàng đã nộp tiền cọc nhưng hủy cọc, bỏ cọc và chịu mất hoàn toàn số tiền đặt của Khách hàng được Bên A xác nhận sẽ được Bên A và Bên B chia theo tỷ lệ 50/50 (nếu có phát sinh).

**ĐIỀU 5. KÝ KẾT HỢP ĐỒNG GIAO DỊCH, THU TIỀN GIỮ CHỖ, TIỀN ĐẶT CỌC NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA BÊN B**

**5.1** Khi được Bên A ủy quyền bằng văn bản, Bên B được quyền ký kết các Hợp đồng giao dịch với khách hàng liên quan đến các sản phẩm mà Bên A đã cung cấp cho Bên B và phải tuân thủ các điều kiện sau:

a) Đối tượng của Hợp đồng giao dịch giữa Bên B và khách hàng phải là các sản phẩm do Bên A cung cấp cho Bên B.

b) Bên B phải sử dụng các mẫu Hợp đồng giao dịch mà Bên A đã cung cấp cho Bên B để ký kết với khách hàng. Trong trường hợp Bên B ký kết Hợp đồng giao dịch với khách hàng có nội dung khác với Hợp đồng mẫu mà Bên A đã cung cấp thì Bên B phải hoàn toàn tự chịu trách nhiệm đối với những nội dung đó và Bên A có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo quy định tại điểm c Điều 7.2.3 của Hợp đồng này.

d) Bên B cam kết không làm ảnh hưởng đến danh dự, uy tín hoặc/và có những hành vi khác gây phương hại đến Bên A.

1. Bên B được quyền thu tiền giữ chỗ, tiền đặt cọc nhận chuyển nhượng Sản phẩm của Khách hàng do Bên B giới thiệu cho Bên A và phải tuân thủ các điều kiện sau:
2. Số tiền mà Bên B được nhận giữ chỗ cho Khách hàng tối đa là: …………………. đồng.
3. Số tiền đặt cọc nhận chuyển nhượng Sản phẩm mà Bên B thu từ khách hàng phải đúng, đầy đủ theo nội dung Hợp đồng đặt cọc mà Bên B đã ký kết trực tiếp với Khách hàng.
4. Trong vòng 12h làm việc kể từ thời điểm Bên B thu/nhận tiền của Khách hàng, Bên B phải thông báo và chuyển toàn bộ số tiền này cho Bên A bằng hình thức nộp tiền mặt tại trụ sở của Bên A hoặc chuyển khoản cho Bên A cùng với bản gốc Hợp đồng đã ký với Khách hàng, Phiếu thu tiền đã xuất. Nếu qua 12h làm việc mà Bên B không cung cấp hợp đồng bản gốc, Phiếu thu tiền và/hoặc không chuyển tiền cho Bên A thì Bên A có quyền từ chối không ghi nhận Giao Dịch Thành Công đối với Khách hàng này. Mọi vấn đề liên quan đến khiếu nại, khiếu kiện, yêu cầu của Khách hàng phát sinh đều do Bên B hoàn toàn chịu trách nhiệm.

- Địa chỉ nộp tiền mặt: ……………………………………………………………

- Chuyển khoản theo thông tin sau:

+ Tên tài khoản :………………………….

+ Số tài khoản :………………………….

+ Ngân hàng :………………………….

1. Việc nhận tiền Khách hàng của Bên B đều phải được thực hiện bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của Bên B hoặc phải có Phiếu thu được ký đầy đủ bởi người đại diện có thẩm quyền của Bên B và phải được đóng dấu hợp lệ.
2. Bên B phải thông báo cho Khách hàng và có nghĩa vụ hướng dẫn hỗ trợ Khách hàng thực hiện các thủ tục ký kết các Hợp đồng giao dịch, giấy tờ theo yêu cầu của Bên A trong thời hạn 24 giờ kể từ thời điểm Bên B nhận tiền của Khách hàng.
3. Ngoài số tiền nêu trên, Bên B không được tự ý nhận thay, thu nộp hoặc yêu cầu Khách hàng nộp bất kỳ khoản tiền nào liên quan. Mọi trách nhiệm vi phạm do Bên B hoàn toàn chịu trách nhiệm với Khách hàng và Bên A. Bên A chỉ chịu trách nhiệm với Khách hàng trong phạm vi số tiền giữ chỗ, đặt cọc mà Bên A đã xác nhận thu được.

**ĐIỀU 6 – PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN CỦA KHÁCH HÀNG ( Tiền Đất )**

Hai Bên thống nhất, Khách hàng thanh toán tiền đặt cọc, giữ chỗ, tiền thanh toán theo tiến độ sau:

**+ Đợt 01 :** Khách hàng có trách nhiệm thanh toán đủ số tiền tương đương 95% trên giá trị sản phẩm trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày ký Hợp đồng với Bên B.

**+ Đợt 02:** Khách hàng thanh toán đủ 100% giá trị sản phẩm trước khi ra làm thủ tục công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

**ĐIỀU 7 – THỜI HẠN HỢP ĐỒNG .**

7.1. Thời hạn Hợp đồng này là 04 tháng kể từ ngày được ký kết. Hợp đồng này có thể chấm dứt trước thời hạn hoặc được gia hạn tùy thuộc vào tình hình thực hiện của hai bên và phụ thuộc vào tình hình diễn biến của thị trường và được các Bên thỏa thuận cụ thể bằng văn bản.

7.2. Hợp đồng được chấm dứt trong các trường hợp:

7.2.1. Hết thời hạn Hợp đồng mà Hai Bên thỏa thuận gia hạn.

7.2.2. Theo thỏa thuận của Hai Bên.

7.2.3. Hai Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này khi xảy ra một trong các trường hợp:

1. Bên A quá 45 (bốn mươi lăm) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán theo quy định tại Điều 4 Hợp đồng mà không có lý do chính đáng không thanh toán phí hoa hồng cho Bên B thì Bên B có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng.
2. Qúa 03 (ba) ngày kể từ ngày Bên B nhận tiền giữ chỗ, đặt cọc, các khoản tiền giao dịch của Khách hàng mà Bên B vẫn chưa tiến hành chuyển cho Bên A thì Bên A có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng, yêu cầu Bên B bồi thường cho Bên A số tiền …………………… đồng và các chi phí phát sinh khác.
3. Bên A được quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng bất cứ khi nào khi Bên B có bất cứ vi phạm nào nêu tại Hợp đồng này, bao gồm nhưng không giới hạn ở các hành vi sau:
4. Có căn cứ cho rằng Bên B cơ bản không thực hiện Hợp đồng;
5. Trong thời hạn 04 tháng kể từ ngày ký kết Hợp đồng này, số lượng Giao dịch thành công của Bên B không đạt được tỷ lệ tối thiểu 70% tổng số lượng Sản phẩm Bên A đã giao cho Bên B;
6. Bên B vi phạm bất cứ quy định nào tại Hợp đồng này và/hoặc theo pháp luật.

Trong trường hợp đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại điểm b), điểm c) Khoản 7.2.3 Điều 7 Hợp đồng này, Bên A có quyền chấm dứt hợp đồng ngay từ thời điểm Bên B vi phạm mà không cần thông báo đến Bên B và:

1. Yêu cầu Bên B phải bồi thường thiệt hại cho Bên A toàn bộ thiệt hại, trước hết là khoản tiền bằng toàn bộ Phí hoa hồng trong tháng xảy ra vi phạm cho Bên B và các yêu cầu bồi thường khác từ Bên A, và;
2. Các yêu cầu khác của Bên A.

**7.3. Hậu quả của việc chấm dứt Hợp đồng:**

1. Trong trường hợp Hợp đồng bị chấm dứt vì bất kỳ nguyên do nào, toàn bộ các tài liêu liên quan đến Dự án này hoặc Sản phẩm của Bên A và/hoặc các tài liệu mà Bên B đã chuẩn bị, dự thảo dưới bất kỳ hình thức nào đều thuộc quyền sở hữu của Bên A và Bên B phải hoàn trả lại ngay cho Bên A theo yêu cầu của Bên A.
2. Bên B hoặc Bên giới thiệu của Bên B phải dừng lại ngay toàn bộ các hoạt động và nỗ lực cao nhất để hạn chế tối đa các tổn thất, rủi ro cho các Bên.

**ĐIỀU 7 – ĐIỀU KHOẢN CHUNG**

- Hợp đồng có hiệu lực kể từ ngày ký. Hai bên cam kết thực hiện đúng các điều khoản nêu trên trên tinh thần tự nguyện hợp tác cùng có lợi.

- 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. Trường hợp không tự giải quyết được tranh chấp thì sẽ một trong hai bên có quyền khởi kiện tại các cấp Tòa án có thẩm quyền.

- Hợp đồng này được thành lập thành 02 (hai) bản Tiếng Việt có nội dung và giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 01 (một) bản.

**ĐẠI DIỆN BÊN A ĐẠI DIỆN BÊN B**