HỢP ĐỒNG UỶ QUYỀN

BÁN *(HOẶC CHO THUÊ, CHO THUÊ MUA)*..... (*)

NHÀ Ở THƯƠNG MẠI QUA SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN

(Số...../HĐ)

……, ngày…….tháng…….năm…..

Hai bên chúng tôi gồm:

BÊN UỶ QUYỀN (GỌI TẮT LÀ BÊN A)

- Công ty.....
- Đại diện bởi ông (bà):.....chức vụ:.....
- Địa chỉ trụ sở:.....
- Số điện thoại:.....Fax:.....
- Mã số thuế:.....
- Số tài khoản.....tại ngân hàng.....

BÊN ĐƯỢC UỶ QUYỀN (GỌI TẮT LÀ BÊN B)

- Sàn giao dịch bất động sản.....
- Đại diện bởi ông (bà):.....chức vụ:.....
- Địa chỉ trụ sở:.....
- Số điện thoại:.....fax:.....
- Mã số thuế:.....
- Số tài khoản.....tại ngân hàng.....

Hai bên chúng tôi nhất trí thoả thuận các nội dung sau đây:

Điều 1: Nội dung uỷ quyền

Bên A thống nhất uỷ quyền cho Bên B bán (cho thuê hoặc cho thuê mua) nhà ở với nội dung như sau:

1. Số lượng nhà ở bán (cho thuê, cho thuê mua):.....căn, trong đó:

a) Nhà biệt thự:.....căn, với tổng DT sàn XD là.....m^2;

b) Nhà ở riêng lẻ:.....căn, với tổng DT sàn XD là.....m^2;

c) Căn hộ chung cư:.....căn, với tổng DT sàn XD là.....m^2;

2. Địa chỉ nhà ở uỷ quyền bán (cho thuê, cho thuê mua):

a) Địa chỉ nhà biệt thự: …….(lô số..., ô số...khu...., đường.....phố....phường...)

b) Địa chỉ nhà ở riêng lẻ: …….(lô số..., ô số...khu...., đường.....phố....phường...)

c) Địa chỉ căn hộ chung cư: ……(căn hộ số.....tầng....nhà chung cư....., phố...)

3. Diện tích từng loại nhà ở bán (cho thuê, cho thuê mua):

a) Diện tích sàn XD của mỗi biệt thự là:.....m^2, trên DT đất là…….....m^2

b) Diện tích sàn XD của mỗi nhà ở riêng lẻ là:.....m^2, trên DT đất là.....m^2

c) Diện tích sàn XD của mỗi căn hộ chung cư là:.....m^2, trên DT đất là……...m^2

(Trong trường hợp uỷ quyền bán, cho thuê nhiều nhà ở tại nhiều địa chỉ khác nhau và có nhiều loại giá khác nhau áp dụng cho từng nhà ở thì chủ đầu tư có thể lập danh sách riêng đính kèm theo hợp đồng này)

Điều 2: Giá bán (cho thuê hoặc cho thuê mua), đặt cọc đăng ký mua, thuê nhà ở, thời hạn thanh toán tiền mua, tiền thuê nhà ở

1. Giá bán (cho thuê, cho thuê mua) nhà ở:

a) Giá bán (cho thuê, cho thuê mua) biệt thự là:.....đồng Việt Nam/1m^2 sàn XD hoặc tính trên 01 căn (giá này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế VAT)

b) Giá bán (cho thuê, cho thuê mua) nhà ở riêng lẻ là:…….....đồng Việt Nam/1m^2 sàn XD hoặc tính trên 01 căn (giá này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế VAT)

c) Giá bán (cho thuê, cho thuê mua) căn hộ chung cư là :.....đồng Việt Nam/1m^2 sàn XD hoặc tính trên 01 căn (giá này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế VAT, tiền bảo trì phần sở hữu chung bằng 2%)

(Bên A có thể nêu giá bán (giá cho thuê, cho thuê mua) cụ thể vào hợp đồng này hoặc gửi kèm theo hợp đồng này bảng giá bán (cho thuê, cho thuê mua) đối với từng nhà ở cụ thể).

2. Thời hạn bên mua (bên thuê, bên thuê mua) phải thanh toán tiền mua (tiền thuê, tiền thuê mua) nhà ở:

a) Thanh toán một lần:.....

b) Thanh toán nhiều lần:.....

c) Phương thức thanh toán:.....

3. Đặt cọc đăng ký mua (thuê, thuê mua) nhà ở:

a) Trong thời hạn đăng tin công khai theo quy định tại khoản 3 Điều 3 của hợp đồng này, nếu có người đăng ký mua (thuê, thuê mua) nhà ở thì Bên A uỷ quyền cho Bên B được thu tiền đặt cọc đăng ký mua (thuê, thuê mua) nhà ở của khách hàng là:.....đồng Việt Nam (bằng....% giá trị của mỗi nhà ở bán (cho thuê, cho thuê mua). *Nếu thoả thuận Bên A thu tiền đặt cọc thì Bên A phải thông báo cho Bên B về việc đã thu tiền đặt cọc của người đăng ký.*

Việc đăng ký mua (thuê, thuê mua) nhà ở được thể hiện thông qua biên lai đã thu tiền đặt cọc và phiếu đăng ký mua (thuê, thuê mua) nhà ở do Bên B cấp cho người đăng ký.

b) Đến ngày tổ chức việc bán (cho thuê, cho thuê mua) nhà ở theo thoả thuận trong hợp đồng này mà người đã đặt cọc không tham gia buổi tổ chức bán (cho thuê, cho thuê mua) do Bên B tổ chức nếu không có lý do chính đáng thì khoản tiền đặt cọc nêu trên thuộc quyền quyết định của Bên A.....*hoặc do các bên thoả thuận*.....

Nếu bên đặt cọc mà không mua (thuê, thuê mua) được nhà ở thì Bên B phải trả lại số tiền đặt cọc cho bên đặt cọc. Trường hợp bên đã đặt cọc mà mua (thuê, thuê mua) được nhà ở thì số tiền đặt cọc này được trừ vào tiền mua (tiền thuê, thuê mua) nhà ở phải nộp cho Bên A.

Điều 3: Thời hạn đăng tin mua bán, cho thuê nhà ở

1. Thời điểm Bên B đăng tin mua bán (cho thuê, thuê mua) nhà ở lên báo và đài truyền hình địa phương nơi có nhà ở là sau.....ngày, kể từ ngày ký hợp đồng này.
2. Bên B có trách nhiệm đăng tin 03 số liên tiếp trên 01 tờ báo phát hành tại địa phương và 01 lần trên đài truyền hình địa phương. Ngòai ra, Bên B còn phải đăng thông tin mua bán (cho thuê, cho thuê mua) nhà ở trên trang Website của Bên B (nếu có) và trên Sàn giao dịch bất động sản. Nội dung đăng tin trên báo, đài bao gồm: tên dự án, loại nhà ở, số lượng nhà ở, địa điểm nhà ở bán (cho thuê, cho thuê mua), thời gian tổ chức bán (cho thuê, cho thuê mua).
3. Thời hạn đăng tin để tổ chức, cá nhân đến đăng ký mua (thuê, thuê mua) nhà ở là.....ngày, tính từ ngày đăng số báo đầu tiên *(nhưng tối thiểu phải là 7 ngày)*.
Thời hạn này là để người mua (người thuê, thuê mua) đến đăng ký mua (thu, thuê mua) và nộp tiền đặt cọc theo quy định tại khoản 3 Điều 2 của hợp đồng này; sau thời hạn này Bên B không được quyền tiếp nhận đăng ký mua (thuê, thuê mua) nhà ở mà phải tổ chức bán (cho thuê, cho thuê mua) nhà ở theo thoả thuận tại Điều 4 của hợp đồng này.
4. Kinh phí đăng tin trên báo và đài truyền hình: do Bên A thanh toán cho Bên B theo hoá đơn của bên tiếp nhận đăng tin. Thời hạn thanh toán:.....

Điều 4: Thời hạn tổ chức việc bán (cho thuê, cho thuê mua) và phương thức bán (cho thuê) nhà ở

1. Thời điểm tổ chức bán (cho thuê, cho thuê mua) nhà ở:
Bên B tổ chức bán nhà ở vào ngày.....tháng.....năm..... *(tối thiểu phải sau 7 ngày, kể từ ngày đăng thông tin đầu tiên lên báo hoặc trên đài truyền hình)*
Riêng đối với cho thuê, cho thuê mua nhà ở thì phải thực hiện sau khi nhà ở được xây dựng xong và cũng chỉ được tổ chức việc cho thuê, cho thuê mua tối thiểu là sau 7 ngày, kể từ ngày đăng tin đầu tiên lên báo hoặc trên đài truyền hình).
2. Phương thức bán (cho thuê, cho thuê mua) nhà ở:

a) Nếu đến ngày tổ chức bán (cho thuê, cho thuê mua) nhà ở quy định tại khoản 1 Điều này mà 01 nhà ở chỉ có 01 người đăng ký mua (thuê, thuê mua) thì Bên B thông báo cho người đó biết đã mua (đã thuê, thuê mua) được nhà ở;

b) Nếu có từ hai người trở lên đăng ký mua (thuê, thuê mua) 01 nhà ở thì Bên B tổ chức bán (cho thuê, cho thuê mua) theo phương thức:.....*(ghi rõ là bốc thăm hoặc đấu giá);*

c) Nếu nhà ở không có ai đăng ký mua (thuê, thuê mua) thì Bên B thông báo cho Bên A biết để làm thủ tục bán (cho thuê, cho thuê mua) lại từ đầu.

Điều 5: Phí giao dịch qua sàn

1. Bên A phải thanh toán cho Bên B phí giao dịch qua sàn là.....đồng tiền Việt Nam (hoặc tính trên % số lượng nhà ở bán, cho thuê, cho thuê mua hoặc tính trên tổng m2 sàn nhà ở bán (cho thuê, cho thuê mua).

2. Thời hạn thanh toán phí giao dịch vào ngày:.....

3. Phí giao dịch qua sàn thu của người mua (người thuê, thuê mua) nhà ở do Bên B thoả thuận với người mua (người thuê, thuê mua) nhà ở.

(Trong trường hợp sàn giao dịch BĐS do Bên A thành lập và trực thuộc Bên A thì Sàn không được thu phí giao dịch qua sàn của người mua, người thuê, thuê mua).

Điều 6: Quyền và nghĩa vụ của hai bên

1. Quyền và nghĩa vụ của Bên A:

a) Phải cung cấp cho Bên B đầy đủ các hồ sơ, giấy tờ pháp lý chứng minh nhà ở đủ điều kiện tham gia giao dịch qua sàn và cung cấp đầy đủ, kịp thời, chính xác các thông tin liên quan đến nhà ở bán (cho thuê, cho thuê mua);

b) Cam kết chịu trách nhiệm về nhà ở uỷ quyền bán (cho thuê, cho thuê mua) qua sàn phải không thuộc diện có tranh chấp về quyền sở hữu, quyền sử dụng; có đủ điều kiện được giao dịch tại sàn theo quy định của pháp luật.

c) Phải tạo điều kiện để người đăng ký mua (thuê, thuê mua) nhà ở tiếp cận các thông tin liên quan đến nhà ở bán (cho thuê, cho thuê mua);

d) Trong thời hạn uỷ quyền cho Bên B thực hiện bán (cho thuê, cho thuê mua) các nhà ở quy định tại Điều 1 của hợp đồng này, Bên A không được uỷ quyền cho Sàn giao dịch bất động sản khác bán (cho thuê, cho thuê mua) các nhà ở này. Nếu sau thời hạn thực hiện hợp đồng quy định tại Điều 8 của hợp đồng này mà Bên B chưa tổ chức bán (cho thuê, cho thuê mua) hết các nhà ở này thì Bên A có quyền uỷ quyền cho Sàn giao dịch bất động sản khác bán (cho thuê, cho thuê mua) nhà ở còn lại;

đ) Không được yêu cầu Bên B đóng trước khoản tiền đặt cọc mua bán (cho thuê, cho thuê mua) nhà ở để Bên B được quyền bán, cho thuê nhà ở do mình đầu tư xây dựng;

e) Được chấm dứt hợp đồng trong trường hợp Bên B thực hiện bán (cho thuê, cho thuê mua) không đúng quy định của hợp đồng này và không đúng quy định của pháp luật;

g) Phải thực hiện ký hợp đồng mua bán (cho thuê, cho thuê mua) nhà ở theo đúng quy định sau khi Bên B đã hòan thành việc bán (cho thuê, cho thuê mua) qua sàn;

h) Các thoả thuận khác (như phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại...):.....

2. Quyền và nghĩa vụ của Bên B:

a) Thực hiện bán (cho thuê, cho thuê mua) nhà ở qua sàn theo đúng thoả thuận của hợp đồng này và đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật;

b) Phải cung cấp đầy đủ, kịp thời và chính xác các thông tin liên quan đến nhà ở cho tổ chức, cá nhân có nhu cầu đăng ký mua (thuê, thuê mua) nhà ở. Phải niêm yết công khai tại Sàn hợp đồng này, bảng giá bán (cho thuê, cho thuê mua) nếu có bảng giá riêng và biên bản nghiệm thu kỹ thuật đã xây dựng xong phần móng (nếu mua bán nhà ở hình thành trong tương lai);

c) Có quyền từ chối các yêu cầu của bên A không đúng với thoả thuận trong hợp đồng này và quy định của pháp luật về mua bán (cho thuê, cho thuê mua) nhà ở qua sàn giao dịch bất động sản;

d) Tiếp nhận yêu cầu đăng ký mua (thuê, thuê mua) của các tổ chức, cá nhân có nhu cầu và lập phiếu tiếp nhận đăng ký, trong đó ghi rõ các thông tin liên quan đến

nhà ở cần mua (thuê, thuê mua) thời điểm hết hạn đăng ký, thời điểm tổ chức việc bán (cho thuê, cho thuê mua) nhà ở;

đ) Phải chuyển cho Bên A số tiền đặt cọc của người đăng ký mua (thuê, thuê mua) nhà ở vào tài khoản của Bên A (nếu do Bên B thu tiền đặt cọc);

e) Phải bán (cho thuê, cho thuê mua) nhà ở theo đúng giá do Bên A quy định tại Điều 2 của hợp đồng này (trừ trường hợp bán đấu giá); không được thu thêm khoản tiền nào khác của người mua (người thuê, thuê mua) ngoài khoản tiền mua, thuê nhà ở theo giá do bên A đưa ra (hoặc theo giá đấu giá) và khoản phí giao dịch qua sàn;

e) Phải cấp giấy xác nhận đã giao dịch qua sàn giao dịch bất động sản cho tổ chức, cá nhân đã mua (thuê, thuê mua) được nhà ở trong thời hạn 02 ngày, kể từ ngày tổ chức việc bán (cho thuê, cho thuê mua) nhà ở;

g) Bảo mật các thông tin của khách hàng;

h) Các thoả thuận khác (như phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại....).....

Điều 7: Giải quyết tranh chấp

Trong trường hợp có tranh chấp về nội dung của hợp đồng này thì các bên bàn bạc, thương lượng để giải quyết. Nếu không thương lượng được thì các bên có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật.

Điều 8: Hiệu lực và thời hạn thực hiện hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.

2. Thời hạn thực hiện hợp đồng này là.....ngày, kể từ ngày ký.

3. Hợp đồng này được lập thành...bản, có giá trị pháp lý như nhau và mỗi bên giữ...bản.

BÊN A	**BÊN B**
(Ký tên, đóng dấu)	*(Ký tên, đóng dấu)*

Ghi chú:

(*) Đối tượng của hợp đồng có thể là mua bán, thuê ….. một phần hoặc toàn bộ nhà ở thương mại;

(1) Các thoả thuận khác giữa Bên uỷ quyền và Sàn giao dịch bất động sản không được trái với quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về kinh doanh bất động sản và nội dung của hợp đồng này;

(2) Trường hợp sàn giao dịch bất động sản trực thuộc chủ đầu tư thì chủ đầu tư không phải ký hợp đồng uỷ quyền theo mẫu này mà chủ đầu tư có văn bản uỷ quyền cho sàn tổ chức bán (cho thuê, cho thuê mua) với các nội dung như quy định tại hợp đồng này, trừ nội dung tại Điều 5 và Điều 7 của hợp đồng.