|  |  |
| --- | --- |
| **TỔNG CÔNG TY IDICO – CTCP**  ¯¯¯¯¯¯¯¯¯¯¯¯¯¯¯¯ | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**  ¯¯¯¯¯¯¯¯¯¯¯¯¯¯¯¯¯¯¯¯¯¯¯¯¯¯¯ |
| Số: /2024/HĐMG |  |

**HỢP ĐỒNG DỊCH VỤ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN**

Hợp đồng dịch vụ môi giới bất động sản (“**Hợp Đồng**”) này được lập vào ngày \_\_\_/\_\_\_/20\_\_\_ tại Văn phòng giao dịch Bên A bởi Các Bên sau đây:

1. **TỔNG CÔNG TY IDICO - CTCP**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Mã số thuế | : | 0302177966 |
| Địa chỉ | : | 151A Nguyễn Đình Chiểu, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Tp. Hồ Chí Minh |
| Đại diện | : | **Đặng Chính Trung** - Chức danh: Tổng Giám đốc |
| Điện thoại | : | 028 39312660 - Fax: 028 39312705 |

(sau đây gọi là “**Bên A**” hoặc “**IDICO**”)

1. **CÔNG TY [ ]**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Mã số thuế | : | [ ] |
| Địa chỉ | : | [ ] |
| Đại diện | : | [ ]- Chức danh: [ ]  (Theo Giấy ủy quyền số [ ] ngày [ ]) |
| Điện thoại | : | [ ] - Fax: [ ] |
| Tài khoản số | : | [ ] tại Ngân hàng [ ] - Chi nhánh [ ] |

(sau đây gọi là “**Bên B**” hoặc **“[Tên cty MG]”**)

(Bên A/ IDICO và Bên B/ [Tên cty MG] sau đây được gọi chung là “**Các Bên**” / “**Hai Bên**” và được gọi riêng là “**Bên**”, tùy theo ngữ cảnh).

**XÉT RẰNG:**

1. Bên A có nhu cầu được cung cấp dịch vụ môi giới cho các Giao Dịch và mong muốn chỉ định Bên B làm nhà cung cấp Dịch Vụ.
2. Bên B là một công ty cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản chuyên nghiệp, có đủ năng lực và kinh nghiệm để cung cấp Dịch Vụ cho Bên A theo các thỏa thuận tại Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật.

Các Bên đồng ý ký kết Hợp Đồng theo những nội dung sau:

**Điều 1:** **Định nghĩa và diễn giải**

Các từ và cụm từ được viết hoa dưới đây sẽ có ý nghĩa như diễn giải bên dưới và được áp dụng cho Hợp Đồng này, trừ khi ngữ cảnh đòi hỏi diễn đạt thành một ý nghĩa khác:

* 1. “**Khách Hàng**” là các tổ chức, cá nhân chưa liên hệ, chưa giao dịch, chưa tiếp xúc làm việc với IDICO; hoặc các tổ chức, cá nhân đã làm việc với IDICO nhưng không có giao dịch, không liên hệ, không tiếp xúc hoặc không làm việc với IDICO trong vòng 06 tháng và có nhu cầu thực hiện một hoặc nhiều Giao Dịch như quy định tại Điều 1.6 dưới đây với IDICO. Việc xác định tổ chức, cá nhân đã liên hệ, tiếp xúc với IDICO được dựa trên danh sách khách hàng được ghi nhận trên Phần mềm quản lý khách hàng của IDICO.
  2. “**Khu Công Nghiệp**” là các khu công nghiệp do IDICO làm chủ đầu tư.
  3. “**Hợp Đồng Kinh Doanh Bất Động Sản**” là hợp đồng được ký kết giữa IDICO và Khách Hàng, bao gồm nhưng không giới hạn các hợp đồng sau:

1. Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất/ hoặc Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;
2. Hợp đồng mua bán Công Trình Xây Dựng;
3. Hợp đồng cho thuê Công Trình Xây Dựng.
   1. “**Dịch Vụ**” là dịch vụ môi giới bất động sản mà Bên B cung cấp cho Bên A theo quy định tại Điều 2 Hợp Đồng này.
   2. “**Hoa Hồng Môi Giới**” là khoản tiền Bên A chi trả cho Bên B theo Hợp Đồng này.
   3. “**Giao Dịch**” là một trong các giao dịch Bất Động Sản giữa IDICO và Khách Hàng, bao gồm nhưng không giới hạn:
4. Giao dịch cho thuê lại quyền sử dụng đất/ hoặc Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất;
5. Giao dịch mua bán Công Trình Xây Dựng;
6. Giao dịch cho thuê Công Trình Xây Dựng.
   1. “**Giao Dịch Hoàn Thành**” là Giao Dịch đã được IDICO và Khách Hàng ký kết Hợp Đồng Kinh Doanh Bất Động Sản và IDICO đã nhận được khoản thanh toán đầu tiên của Giá Trị Giao Dịch từ Khách Hàng theo Hợp Đồng Kinh Doanh Bất Động Sản.
   2. “**Bất Động Sản**” là các sản phẩm bất động sản mà IDICO đưa vào kinh doanh, bao gồm nhưng không giới hạn:
      1. Quyền sử dụng đất;
      2. Công Trình Xây Dựng, bao gồm nhưng không giới hạn nhà xưởng, nhà kho, kho bãi hoặc văn phòng hoặc các loại bất động sản khác mà Bên A đã đầu tư và được phép kinh doanh theo quy định của pháp luật.
   3. “**Thuế GTGT**” là thuế giá trị gia tăng.
   4. “**Giá Trị Giao Dịch**” nghĩa là:
      1. Phí sử dụng hạ tầng trọn gói (chưa bao gồm Thuế GTGT), trong trường hợp là giao dịch cho thuê lại quyền sử dụng đất; hoặc
      2. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất (chưa bao gồm Thuế GTGT), trong trường hợp là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hoặc
      3. Giá chuyển nhượng Công Trình Xây Dựng (chưa bao gồm Thuế GTGT), trong trường hợp là giao dịch chuyển nhượng Công Trình Xây Dựng; hoặc
      4. Một tháng tiền thuê Công Trình Xây Dựng (chưa bao gồm Thuế GTGT), trong trường hợp là giao dịch cho thuê Công Trình Xây Dựng.
   5. “**Hợp Đồng**” là Hợp đồng dịch vụ môi giới bất động sản này.
   6. “**Thời Hạn Hợp Đồng**” là thời hạn của Hợp Đồng được quy định tại Điều 2.3 của Hợp Đồng này.
   7. “**Ngày làm việc**” là ngày mà các ngân hàng thương mại tại Việt Nam mở cửa và chấp thuận thực hiện giao dịch, không bao gồm ngày lễ, thứ bảy và chủ nhật.

**Điều 2:** **Nội dung Dịch Vụ, tài liệu quảng cáo và Thời Hạn Hợp Đồng**

1. Nội dung Dịch Vụ:

Bên A đồng ý giao và Bên B đồng ý nhận cung cấp Dịch Vụ không độc quyền mà theo đó Bên B sẽ hỗ trợ Bên A và Khách Hàng có thể thực hiện được Giao Dịch.

Bên B có nghĩa vụ thực hiện tất cả các công việc và hành động cần thiết theo quy định của pháp luật để thực hiện Dịch Vụ, bao gồm nhưng không giới hạn:

Tìm kiếm, tiếp xúc, tư vấn và hướng dẫn các Khách Hàng tham quan Bất Động Sản;

Làm trung gian liên lạc, kết nối, hỗ trợ Bên A và Khách Hàng trong quá trình đàm phán về các nội dung liên quan đến Giao Dịch, ký kết Hợp Đồng Kinh Doanh Bất Động Sản;

Tư vấn và giải đáp các yêu cầu của Khách Hàng liên quan đến Bất Động Sản và Khu Công Nghiệp, giải đáp các thắc mắc của Khách Hàng đối với tài liệu do Bên A cung cấp;

Quảng cáo, niêm yết thông tin về Bất Động Sản và Khu Công Nghiệp theo quy định của pháp luật sau khi đã được sự phê duyệt của Bên A;

Liên hệ với Bên A để cập nhật mới nhất các thông tin liên quan đến Bất Động Sản, Khu Công Nghiệp, giá thuê lại/ giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giá chuyển nhượng/ giá cho thuê Công Trình Xây Dựng, tỷ lệ lấp đầy và các thông tin cần thiết khác cho việc thực hiện Dịch Vụ của Bên B;

Các công việc cần thiết khác liên quan đến việc thực hiện Dịch Vụ.

1. Tài liệu quảng cáo:
2. Các tài liệu quảng cáo để Bên B thực hiện Dịch Vụ bao gồm:
3. Các tài liệu thể hiện thông tin pháp lý về Bất Động Sản và Khu Công Nghiệp;
4. Các tài liệu thể hiện giá thuê lại / giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giá mua bán / giá cho thuê Công Trình Xây Dựng;
5. Các tài liệu hướng dẫn các thủ tục pháp lý liên quan cho Khách Hàng;
6. Các tệp tin trình chiếu về Bất Động Sản và Khu Công Nghiệp;
7. Bản đồ Khu Công Nghiệp và Catalogue của Bên A.
8. Các tài liệu khác được Bên A chấp thuận cung cấp vào từng thời điểm.
9. Các thông tin tại Điều 2.2.1 sẽ được Bên A cung cấp cho Bên B. Định kỳ vào ngày đầu tiên của mỗi tháng, Bên B phải liên hệ Bên A để cập nhật thông tin tại Điều 2.2.1 trước khi cung cấp cho Khách Hàng.
10. Thời Hạn Hợp Đồng:

Hợp Đồng này có thời hạn là 01 năm kể từ ngày ký. Trước thời điểm kết thúc Thời Hạn Hợp Đồng ít nhất 30 ngày, Các Bên sẽ xem xét tiếp tục gia hạn Thời Hạn Hợp Đồng (nếu có nhu cầu) bằng việc ký kết thỏa thuận điều chỉnh Thời Hạn Hợp Đồng chậm nhất vào ngày hết Thời Hạn Hợp Đồng theo quy định tại Điều 2.3 này.

**Điều 3:** **Hoa Hồng Môi Giới**

1. Bên A chỉ thanh toán Hoa Hồng Môi Giới cho Bên B đối với Giao Dịch Hoàn Thành. Mức Hoa Hồng Môi Giới cụ thể được quy định tại Phụ lục 1 đính kèm Hợp Đồng này.
2. Hoa Hồng Môi Giới quy định tại Hợp Đồng này chưa bao gồm Thuế GTGT. Thuế GTGT đối với Hoa Hồng Môi Giới sẽ được tính theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm Bên B xuất hóa đơn giá trị gia tăng cho Bên A.
3. Hoa Hồng Môi Giới đã bao gồm:
   * 1. Các khoản phí, thuế và lệ phí, mà Bên B phải nộp cho cơ quan Nhà nước liên quan đến khoản thu nhập từ Hoa Hồng Môi Giới được Bên A chi trả;
     2. Các chi phí liên quan để BênB thực hiện Dịch Vụ cho Bên A.
   1. Để làm rõ, ngoài khoản Hoa Hồng Môi Giới mà Bên A phải trả cho Bên B theo quy định tại Hợp Đồng này, Bên A không phải trả cho Bên B bất kỳ khoản tiền nào khác liên quan đến việc Bên B cung cấp Dịch Vụ cho Bên A.

**Điều 4: Điều kiện chi trả Hoa Hồng Môi Giới**

4.1. Bên B được xác định là bên môi giới của Bên A cho một Giao Dịch Hoàn Thành khi và chỉ khi:

* + 1. Bên B đủ điều kiện cung cấp Dịch Vụ theo quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành tại thời điểm Giao Dịch Hoàn Thành;
    2. Bên B và Bên A đã ký kết hợp lệ Hợp Đồng;
    3. Bên B đã thực hiện các công việc và hành động cần thiết, trong phạm vi mà pháp luật cho phép để xúc tiến Giao Dịch Hoàn Thành;
    4. Bên B đã được Khách Hàng xác định với Bên A là bên môi giới của Giao Dịch bằng Thư chỉ định của Khách Hàng được lập theo mẫu do Bên A cung cấp;
    5. Bên B đáp ứng ít nhất một trong các điều kiện dưới đây:

1. Bên B đã có email giới thiệu Khách Hàng cho Bên A và đã sắp xếp được buổi làm việc đầu tiên giữa Khách Hàng và Bên A (có bằng chứng hợp lý kèm theo); và/hoặc
2. Thông tin của Bên B được nêu tại Phiếu Thu thập Thông tin và Đăng ký Nhà đầu tư được lập theo mẫu do Bên A cung cấp và được đại diện có thẩm quyền của Khách Hàng ký xác nhận; và/hoặc
3. Buổi làm việc đầu tiên giữa Khách Hàng, Bên A và Bên B phải được ghi nhận bằng một biên bản làm việc có chữ ký hợp lệ của người đại diện có thẩm quyền của Khách Hàng, Bên A và Bên B.

Để tránh hiểu lầm các tài liệu được nêu tại Khoản 4.1 này được lưu trữ trên Phần mềm quản lý khách hàng của Bên A tại thời điểm phát sinh bằng chứng đó.

* 1. Trong trường hợp có một bên môi giới khác đồng thời cung cấp Dịch Vụ cho Bên A, và đáp ứng các điều kiện theo quy định tại Điều 4.1 và cung cấp đầy đủ các hồ sơ đề nghị thanh toán theo quy định tại Điều 5.2 dưới đây liên quan đến một Giao Dịch Hoàn Thành, thì bên môi giới nào có Biên bản xác nhận Giao Dịch Hoàn Thành tương ứng có chữ ký hợp lệ của người đại diện có thẩm quyền cao hơn của Khách Hàng thì sẽ được Bên A thanh toán Hoa Hồng Môi Giới. Trong mọi trường hợp, Bên B cam kết đồng ý với việc lựa chọn bên môi giới theo nguyên tắc nêu tại Điều này và cam kết không có khiếu nại, khiếu kiện nào về việc lựa chọn bên môi giới của Bên A.

**Điều 5**: **Phương thức và thời hạn thanh toán**

* 1. Phương thức thanh toán:

Bên A thanh toán cho Bên B Hoa Hồng Môi Giới quy định tại Điều 3 bằng chuyển khoản vào tài khoản của Bên B theo thông tin được ghi tại phần đầu của Hợp Đồng.

* 1. Hồ sơ đề nghị thanh toán bao gồm:
     1. Bản sao của Hợp Đồng này có đóng dấu treo của Bên B.
     2. Bản sao có chứng thực (đối với tài liệu do Cơ quan Nhà nước phát hành) hoặc bản sao đóng dấu sao y bản chính bởi Bên B (đối với tài liệu khác) các tài liệu chứng minh Bên B đủ điều kiện cung cấp Dịch Vụ theo quy định tại Điều 4.1.1 của Hợp Đồng này.
     3. Bản sao Hợp Đồng Kinh Doanh Bất Động Sản đã ký giữa Bên A và Khách Hàng.
     4. Bản chính Văn bản đề nghị thanh toán Hoa Hồng Môi Giới của Bên B.
     5. Bản chính Thư chỉ định của Khách Hàng có chữ ký hợp lệ của người đại diện có thẩm quyền của Khách Hàng, trừ trường hợp Bên A có quyết định khác.
     6. Bản chính hóa đơn Thuế GTGT hợp lệ hoặc bản in hóa đơn Thuế GTGT điện tử do Bên B phát hành cho Bên A.
     7. Bản chính Biên bản xác nhận Giao Dịch Hoàn Thành có chữ ký hợp lệ của người đại diện có thẩm quyền của Bên A và Bên B.
     8. Tối thiểu một trong các hồ sơ sau:

1. Bản sao Phiếu Thu thập Thông tin và Đăng ký Nhà đầu tư (Khách Hàng);
2. Bản in email giới thiệu Khách Hàng có đóng dấu treo của Bên B và bản in màu hình chụp lưu lại buổi làm việc đầu tiên giữa Bên A, Bên B và Khách Hàng (có thông tin thời gian, địa điểm của buổi làm việc);
3. Bản sao có đóng dấu treo Biên bản buổi làm việc đầu tiên giữa Bên B, Khách Hàng và Bên A.
   1. Thời hạn thanh toán:

Bên A sẽ thanh toán Hoa Hồng Môi Giới cho Bên B trong vòng 15 ngày kể từ ngày Bên A nhận được đầy đủ hồ sơ đề nghị thanh toán hợp lệ từ Bên B theo quy định tại Điều 5.2 của Hợp Đồng này.

**Điều 6**: **Quyền và nghĩa vụ của Bên A**

* 1. Được quyền tự liên hệ, tiếp xúc với Khách Hàng sau khi được Bên B giới thiệu và trực tiếp làm việc, thương lượng để sớm thống nhất và ký kết Hợp Đồng Kinh Doanh Bất Động Sản.
  2. Đảm bảo các thông tin về Khu Công Nghiệp, thông tin về Bất Động Sản và các giấy tờ, hồ sơ, tài liệu liên quan do Bên A cung cấp cho Bên B là chính xác.
  3. Tạo mọi điều kiện thuận lợi để Khách Hàng do Bên B giới thiệu đến tham quan thực tế Khu Công Nghiệp và/ hoặc Bất Động Sản và tìm hiểu hồ sơ pháp lý có liên quan.
  4. Thanh toán đầy đủ, đúng thời hạn Hoa Hồng Môi Giới cho Bên B theo quy định của Hợp Đồng này.
  5. Kịp thời thông báo, cập nhật cho Bên B các thông tin liên quan đến Khu Công Nghiệp và Bất Động Sản.
  6. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp Đồng này.

**Điều 7:** **Quyền và nghĩa vụ Bên B**

* 1. Tuân thủ và luôn duy trì đầy đủ các điều kiện, các giấy phép, chấp thuận cần thiết để thực hiện Dịch Vụ và các quyền, nghĩa vụ theo quy định tại Hợp Đồng này trong suốt Thời Hạn Hợp Đồng.
  2. Chủ động yêu cầu Bên A cung cấp các tài liệu quảng cáo, thông tin các Bất Động Sản, Khu Công Nghiệp để thực hiện Dịch Vụ cho Bên A.
  3. Bên B có trách nhiệm thu thập và cung cấp cho Bên A các thông tin cơ bản về Khách Hàng trong quá trình cung cấp Dịch Vụ, bao gồm nhưng không giới hạn các thông tin về họ tên/ tên doanh nghiệp, quốc tịch, ngành nghề kinh doanh chính và doanh thu/ lợi nhuận trong năm tài chính gần nhất, để Bên A xem xét và đánh giá về Khách Hàng.
  4. Được quyền từ chối cung cấp Dịch Vụ nếu phát hiện hoặc có căn cứ rõ ràng cho thấy các tài liệu quảng cáo và/ hoặc thông tin liên quan đến Bất Động Sản, Khu Công Nghiệp do Bên A cung cấp không chính xác, không trung thực về mọi phương diện trọng yếu.
  5. Được nhận thanh toán Hoa Hồng Môi Giới khi đã đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định tại Điều 3, Điều 4 và Điều 5 của Hợp Đồng này.
  6. Đưa ra các kiến nghị hợp lý về các tài liệu quảng cáo để Bên A xem xét điều chỉnh.
  7. Không được thực hiện các hành vi/hành động làm ảnh hưởng/gây nguy hiểm đến thương hiệu, uy tín và hoạt động của Bên A.
  8. Cung cấp thông tin cho Khách Hàng về Bất Động Sản, Khu Công Nghiệp một cách chính xác, trung thực, đầy đủ và kịp thời; thực hiện tất cả các công việc và hành động cần thiết, trong phạm vi mà pháp luật Việt Nam cho phép để xúc tiến, hỗ trợ Bên A và Khách Hàng đàm phán giá Giao Dịch, thời hạn thực hiện Giao Dịch, hỗ trợ xúc tiến việc ký kết Hợp Đồng Kinh Doanh Bất Động Sản và các công việc cần thiết khác để có được Giao Dịch Hoàn Thành.
  9. Cung cấp, cập nhật cho Bên A các nội dung, thông tin và diễn biến trao đổi giữa Bên B và Khách Hàng liên quan đến Giao Dịch theo yêu cầu của Bên A.
  10. Cung cấp đầy đủ và đúng hạn các hồ sơ đề nghị thanh toán theo quy định tại Điều 5 của Hợp Đồng này.
  11. Tự kê khai, quyết toán và tự chịu trách nhiệm đối với các khoản thuế, phí và lệ phí Nhà nước phát sinh từ việc thực hiện Dịch Vụ theo quy định của pháp luật.
  12. Bất kể các quy định khác trong Hợp Đồng này, Bên B có nghĩa vụ thực hiện bất kỳ công việc và hành động cần thiết theo quy định của pháp luật để đảm bảo có được Giao Dịch Hoàn Thành giữa Bên A và Khách Hàng.
  13. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Hợp Đồng này.

**Điều 8**: **Bảo mật thông tin**

* 1. Thông Tin Bảo Mật được hiểu là những thông tin về việc đàm phán, ký kết và các nội dung của Hợp Đồng này; thông tin về Dịch Vụ, Giao Dịch và bất kỳ thông tin, tài liệu nào có liên quan đến các nội dung này, bao gồm nhưng không giới hạn thông tin về Bên A mà Bên B có được trong quá trình tiếp nhận các thông tin, tài liệu quảng cáo để thực hiện Dịch Vụ,tồn tại không giới hạn dưới những hình thức sau: lời nói, giấy tờ, sổ sách, băng từ, đĩa mềm, đĩa CD, đĩa VCD, đĩa DVD, các thiết bị kỹ thuật có khả năng chứa đựng thông tin, các tệp tin trong máy vi tính và những vật mang tin khác. Để làm rõ, Thông Tin Bảo Mật còn bao gồm các thông tin, tài liệu hoặc dưới bất kỳ hình thức nào mà được tạo lập, xây dựng nên từ những thông tin được bất kỳ Bên nào cung cấp cho Bên còn lại theo quy định tại Điều này.

8.2. Trừ trường hợp phải thực hiện công việc, quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng này, và trừ trường hợp có thoả thuận chính thức bằng văn bản của Hai Bên, hoặc theo quyết định có hiệu lực pháp luật của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền của Việt Nam buộc một Bên hoặc cả Hai Bên phải cung cấp Thông Tin Bảo Mật, Hai Bên cam kết kể từ thời điểm ký kết Hợp Đồng này, không Bên nào được cung cấp hoặc tiết lộ cho bất kỳ cá nhân, tổ chức hoặc bên thứ ba nào khác các Thông Tin Bảo Mật, trừ khi có sự đồng ý bằng văn bản của bên còn lại.

8.3. Hai Bên cũng cam kết chỉ sử dụng các thông tin mà mình biết được trong quá trình ký kết, thực hiện Hợp Đồng nhằm mục đích thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo các quy định của Hợp Đồng này, đồng thời, đảm bảo các nhân viên, nhà cung cấp của mình cũng cam kết và có nghĩa vụ bảo mật Thông Tin Bảo Mật như quy định tại Điều này.

8.4. Bên A có quyền yêu cầu Bên B hoàn trả tất cả các tài liệu, thông tin liên quan đến Thông Tin Bảo Mật khi Hợp Đồng này bị chấm dứt. Trong mọi trường hợp, bao gồm cả khi chấm dứt Hợp Đồng và bất kể Bên A có yêu cầu hoàn trả tài liệu liên quan đến Thông Tin Bảo Mật không, Bên B không được phép sử dụng Thông Tin Bảo Mật cho bất kỳ mục đích nào khác.

8.5 Nghĩa vụ bảo mật thông tin theo quy định tại Hợp Đồng này sẽ tồn tại và có hiệu lực ngay cả khi Hợp Đồng này bị chấm dứt trong mọi trường hợp.

**Điều 9**: **Bất khả kháng**

* 1. Sự kiện bất khả kháng là sự kiện xảy ra mang tính khách quan không thể lường trước được, nằm ngoài tầm kiểm soát của một (các) Bên và ngăn cản một (các) Bên thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép, bao gồm nhưng không giới hạn: chiến tranh, thiên tai, bạo động, hỏa hoạn, dịch bệnh, tình trạng khẩn cấp hoặc các sự kiện khác theo lệnh cấm hoặc quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền mà không do hành vi vi phạm pháp luật, vi phạm bất kỳ thỏa thuận nào của một Bên với bên thứ ba (gọi chung là “**Sự Kiện Bất Khả Kháng**”).
  2. Khi xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng, Bên bị ảnh hưởng phải có nghĩa vụ:
     1. Tiến hành các biện pháp ngăn ngừa hợp lý và các biện pháp cần thiết để hạn chế tối đa các ảnh hưởng do Sự Kiện Bất Khả Kháng gây ra; và
     2. Thông báo bằng văn bản cho Bên còn lại trong thời gian sớm nhất khi Bên đó biết được tình trạng về sự việc hoặc trường hợp gây nên tình trạng bất khả kháng, nhưng không muộn hơn 10 (mười) Ngày làm việc kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng, và phải nêu rõ các nghĩa vụ, công việc đã và/hoặc sẽ bị cản trở do Sự Kiện Bất Khả Kháng.
  3. Sau khi đã thông báo, Bên bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng sẽ được tạm ngừng thực hiện đối với (các) nghĩa vụ bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng trong thời gian diễn ra Sự Kiện Bất Khả Kháng. Thời gian thực hiện nghĩa vụ bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng sẽ được kéo dài bằng thời gian diễn ra Sự Kiện Bất Khả Kháng và Bên bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng có nghĩa vụ cung cấp tài liệu chứng minh việc bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng.
  4. Trong trường hợp Sự Kiện Bất Khả Kháng kéo dài quá 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày có thông báo, một Bên sẽ có quyền chấm dứt Hợp Đồng này sau khi đã thông báo cho Bên kia biết trước bằng văn bản ít nhất 07 ngày. Trong trường hợp này, Các Bên đồng ý miễn trừ trách nhiệm cho nhau đối với (các) nghĩa vụ bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng quy định tại các điều khoản thuộc Điều này, theo đó, không Bên nào phải chịu phạt và/hoặc bồi thường thiệt hại do chấm dứt Hợp Đồng sau khi đã tuân thủ đúng và đầy đủ các quy định về Sự Kiện Bất khả Kháng được quy định tại Điều này. Tuy nhiên, Các Bên sẽ xác định khối lượng và thanh toán cho nhau phần Dịch Vụ đã hoàn thành tính đến ngày chấm dứt Hợp Đồng dưới hình thức bằng văn bản và có đầy đủ chữ ký của đại diện có thẩm quyền của Các Bên.

**Điều 10**: **Vi phạm Hợp Đồng**

* 1. Bên B sẽ bị coi là vi phạm Hợp Đồng này nếu Bên B không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ hoặc chậm thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào quy định trong Hợp Đồng này. Trong trường hợp này, Bên A có quyền áp dụng một và/hoặc các biện pháp sau đây:
     1. Yêu cầu Bên B khắc phục vi phạm bằng chi phí của Bên B; và/hoặc
     2. Yêu cầu Bên B bồi thường toàn bộ thiệt hại phát sinh; và/hoặc
     3. Thực hiện bất kỳ biện pháp xử lý nào khác theo quy định của pháp luật.
  2. Trường hợp Bên A không thanh toán hoặc thanh toán không đủ hoặc không đúng thời hạn Hoa Hồng Môi Giới cho Bên B theo thỏa thuận tại Điều 5 của Hợp Đồng này, thì Bên A phải trả thêm khoản tiền lãi chậm trả được tính dựa trên lãi suất vay quá hạn của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank) tại thời điểm chậm thanh toán, tính trên số tiền chậm thanh toán và số ngày chậm thanh toán. Trong mọi trường hợp, khoản lãi chậm thanh toán này là không quá 8% Hoa Hồng Môi Giới phải trả cho Bên B liên quan đến Giao Dịch Hoàn Thành tương ứng.

**Điều 11: Chấm dứt Hợp Đồng**

* 1. Hợp Đồng sẽ chấm dứt trong các trường hợp sau:
     1. Theo thỏa thuận bằng văn bản của Các Bên.
     2. Kết thúc Thời Hạn Hợp Đồng và Các Bên không gia hạn, với điều kiện rằng Các Bên đã hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ và trách nhiệm có liên quan theo Hợp Đồng.
     3. Do Sự Kiện Bất Khả Kháng theo quy định tại Điều 9.4 của Hợp Đồng này.
     4. Mỗi Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng khi đã thông báo cho Bên còn lại trước 60 ngày so với ngày dự kiến chấm dứt Hợp Đồng.
     5. Bên A có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này trong trường hợp Bên B vi phạm nghiêm trọng các nghĩa vụ theo quy định của Hợp Đồng này hoặc theo quy định tại Điều 14 dưới đây.
     6. Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.
  2. Hệ quả của việc chấm dứt Hợp Đồng:
     1. Khi Hợp Đồng chấm dứt theo các Điều 11.1.1, 11.1.4 và Điều 11.1.6, Các Bên sẽ thỏa thuận để giải quyết các nghĩa vụ còn tồn đọng (nếu có).
     2. Khi Hợp Đồng chấm dứt theo Điều 11.1.2, Các Bên sẽ ký kết Biên bản thanh lý Hợp Đồng.
     3. Khi Hợp Đồng chấm dứt theo Điều 11.1.3, quyền và nghĩa vụ của Các Bên sẽ được giải quyết theo quy định tại Điều 9.4 của Hợp Đồng này.
     4. Trường hợp Hợp Đồng chấm dứt theo quy định tại Điều 11.1.5, Bên A sẽ phát hành thông báo bằng văn bản cho Bên B để làm rõ các vi phạm của Bên B và yêu cầu Bên B chấm dứt hành vi vi phạm. Trong vòng 15 ngày kể từ ngày Bên B nhận được thông báo của Bên A, nếu Bên B không có văn bản giải trình hợp lý hoặc không chấm dứt hành vi vi phạm, thì Bên A sẽ gửi thông báo chính thức bằng văn bản để chấm dứt Hợp Đồng này, Bên A sẽ không trả cho Bên B bất kỳ khoản Hoa Hồng Môi Giới liên quan đến bất kỳ Giao Dịch Hoàn Thành nào và có quyền áp dụng một hoặc tất cả các biện pháp tại Điều 10.1 của Hợp Đồng này.
  3. Trong mọi trường hợp Hợp Đồng chấm dứt, không ảnh hưởng đến các nghĩa vụ bồi thường hoặc thanh toán (nếu còn tồn đọng hoặc phát sinh), trong vòng 03 (ba) Ngày làm việc kể từ ngày Hợp Đồng chấm dứt, Bên B có nghĩa vụ chuyển cho Bên A tất cả các tài liệu liên quan đến Bất Động Sản và Khu Công Nghiệp do Bên A đã cung cấp trước đây mà Bên B đang giữ hoặc quản lý hoặc sử dụng vì mục đích thực hiện Dịch Vụ. Ngay khi Hợp Đồng chấm dứt, Bên B sẽ dừng thực hiện Dịch Vụ.

**Điều 12: Thông báo**

* 1. Mọi thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch mà một Bên gửi cho Bên còn lại theo Hợp Đồng này phải được lập thành văn bản và gửi đến Bên còn lại như địa chỉ liên hệ đã nêu ở phần đầu Hợp Đồng hoặc theo thông báo bằng văn bản gần nhất của mỗi Bên (nếu có).
  2. Mỗi Bên phải thông báo ngay cho Bên còn lại sự thay đổi địa chỉ (nếu có) để được loại trừ lỗi trong trường hợp không nhận được thông báo.
  3. Mọi thông báo mà một Bên gửi cho Bên còn lại theo địa chỉ ghi trong Hợp Đồng này được xem là Bên còn lại nhận được:
     1. Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay có ký biên nhận; hoặc
     2. Vào ngày thứ hai kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp thư chuyển phát nhanh hoặc thư bảo đảm (có hồi báo); hoặc
     3. Vào ngày người gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi bằng fax; hoặc
     4. Vào ngày người gửi thư điện tử (email) theo địa chỉ email được cung cấp nhưng không bị trả email lại.

**Điều 13: Chống cạnh tranh và giải quyết khiếu nại**

1. Bên B đồng ý rằng Dịch Vụ được cung cấp theo các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này là dịch vụ môi giới không độc quyền.
2. Mọi phản ánh, khiếu nại về Dịch Vụ phải được gửi đến IDICO theo thông tin liên hệ chi tiết sau:

**Phòng Kiểm Toán Nội Bộ**

**Số điện thoại: 091 259 6439**

**Email :** [**ktnb@idico.com.vn**](mailto:ktnb@idico.com.vn)

Mọi phản ánh, khiếu nại phải được gửi kèm các bằng chứng hợp lý, có liên quan trực tiếp để chứng minh cho các phản ánh, khiếu nại đó. Trong mọi trường hợp, quyết định của IDICO về việc giải quyết khiếu nại, phản ánh là quyết định cuối cùng.

**Điều 14: Không thông đồng và không xung đột lợi ích**

Không thông đồng:

Bên B cam kết không tham gia vào bất kỳ hành vi thông đồng nào với bất kỳ bên thứ ba (“**Thông Đồng**”), bao gồm nhưng không giới hạn ở các hành vi:

Hợp tác hoặc thỏa thuận ngầm với Khách Hàng hoặc các bên liên quan khác để gây thiệt hại hoặc làm sai lệch thông tin liên quan đến Giao Dịch.

Chia sẻ Thông Tin Bảo Mật hoặc thông tin nội bộ của Bên A với bất kỳ bên thứ ba nào mà không có sự đồng ý bằng văn bản của Bên A.

Hành vi làm giả, sửa đổi hoặc cố ý trình bày sai thông tin liên quan đến Giao Dịch hoặc bất kỳ thông tin nào khác liên quan đến Dịch Vụ.

Bên B sẽ chịu trách nhiệm pháp lý và bồi thường mọi thiệt hại, mất mát và/ hoặc tổn thất của Bên A phát sinh từ hành vi Thông Đồng của Bên B. Trong trường hợp Bên B có bất kỳ hành vi Thông Đồng, Bên A có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 11.2.4 của Hợp Đồng này mà không phải chịu bất kỳ trách nhiệm nào đối với Bên B.

Chống xung đột lợi ích:

Bên B cam kết khai báo đầy đủ và trung thực mọi xung đột lợi ích có thể phát sinh trong quá trình thực hiện Hợp Đồng (“**Xung Đột Lợi Ích**”). Xung Đột Lợi Ích bao gồm, nhưng không giới hạn ở:

Quan hệ cá nhân hoặc tài chính với Khách Hàng hoặc đối thủ cạnh tranh của Bên A.

Lợi ích kinh tế từ các giao dịch bất động sản khác mà Bên B tham gia hoặc môi giới.

Bất kỳ tình huống nào có thể ảnh hưởng đến tính khách quan và trung thực của Bên B trong quá trình thực hiện Hợp Đồng.

Quy trình xử lý Xung Đột Lợi Ích:

Bên B phải thông báo ngay lập tức cho Bên A về bất kỳ Xung Đột Lợi Ích nào khi phát hiện.

Bên A có quyền yêu cầu Bên B tạm dừng Dịch Vụ liên quan đến Xung Đột Lợi Ích cho đến khi vấn đề được giải quyết.

Bên A có quyền đánh giá và quyết định về việc tiếp tục hoặc chấm dứt Hợp Đồng dựa trên mức độ xung đột lợi ích và cách thức xử lý của Bên B.

14.2.3. Bên B sẽ chịu trách nhiệm pháp lý và bồi thường mọi thiệt hại, mất mát và/ hoặc tổn thất của Bên A phát sinh từ Xung Đột Lợi Ích. Trong trường hợp Bên B có bất kỳ hành vi nào dẫn đến Xung Đột Lợi Ích, Bên A có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 11.2.4 của Hợp Đồng này mà không phải chịu bất kỳ trách nhiệm nào đối với Bên B.

**Điều 15**: **Điều khoản chung**

* 1. Các Bên cam kết thực hiện đúng và đầy đủ các nội dung đã quy định trong Hợp Đồng này. Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng, nếu có phát sinh hoặc vướng mắc, cần bổ sung, sửa đổi Hợp Đồng, Các Bên sẽ bàn bạc và ký kết văn bản sửa đổi Hợp Đồng, các tài liệu được ký kết này là một bộ phận không tách rời của Hợp Đồng và có hiệu lực cùng với Hợp Đồng.
  2. Các Bên đồng ý các nội dung không đề cập trong Hợp Đồng này sẽ được áp dụng theo quy định của pháp luật Việt Nam.
  3. Mọi tranh chấp phát sinh từ Hợp Đồng này sẽ được Các Bên giải quyết trước hết bằng hình thức đàm phán. Trong trường hợp đàm phán không thành thì một trong Các Bên có quyền yêu cầu Toà án có thẩm quyền của Việt Nam giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.
  4. Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.
  5. Hợp Đồng này được lập thành 04 (bốn) bản bằng tiếng Việt, có giá trị pháp lý như nhau, mỗi Bên giữ 02 (hai) bản để thực hiện.

**ĐỂ LÀM BẰNG CHỨNG**, Các Bên đã ký kết Hợp Đồng này vào ngày được ghi ở trang đầu của Hợp Đồng.

|  |  |
| --- | --- |
| **BÊN B**  **[Chức danh]**  **[Họ và tên]** | **BÊN A**  **TỔNG GIÁM ĐỐC**  **Đặng Chính Trung** |

**PHỤ LỤC 1**

**BIỂU PHÍ HOA HỒNG MÔI GIỚI**

*(Đính kèm Hợp đồng môi giới bất động sản số /2024/HĐMG ngày / /2024)*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Tên khu công nghiệp (KCN)** | **Mức Hoa Hồng Môi Giới đối với Giao dịch cho thuê lại quyền sử dụng đất/hoặc Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất** | **Mức Hoa Hồng Môi Giới đối với Giao dịch cho thuê Công Trình Xây Dựng** |
| **KCN Hựu Thạnh**  ***Địa điểm:*** Xã Hựu Thạnh, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An | 0,7% (*không phẩy bảy phần trăm*) của Giá trị Phí sử dụng hạ tầng trọn gói (chưa bao gồm thuế GTGT) của mỗi Giao Dịch Hoàn Thành. | - Trường hợp thời hạn thuê từ 01 năm đến dưới 03 năm: Mức Hoa Hồng Môi Giới là 50% Giá Trị Giao Dịch của mỗi Giao Dịch Hoàn Thành;  - Trường hợp thời hạn thuê là từ 03 năm đến dưới 05 năm: Mức Hoa Hồng Môi Giới là 100% Giá Trị Giao Dịch của mỗi Giao Dịch Hoàn Thành;  - Trường hợp thời hạn thuê từ 05 năm đến dưới 10 năm: Mức Hoa Hồng Môi Giới là 150% Giá Trị Giao Dịch của mỗi Giao Dịch Hoàn Thành;  - Trường hợp thời hạn thuê từ 10 năm trở lên: Mức Hoa Hồng Môi Giới là 200% Giá Trị Giao Dịch của mỗi Giao Dịch Hoàn Thành; |
| **KCN Phú Mỹ 2**  ***Địa điểm:*** Thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu | 0,7% (*không phẩy bảy phần trăm*) của Giá trị Phí sử dụng hạ tầng trọn gói (chưa bao gồm thuế GTGT) của mỗi Giao Dịch Hoàn Thành. | (Không áp dụng) |
| **KCN Phú Mỹ 2 mở rộng**  ***Địa điểm:*** Thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu | 0,7% (*không phẩy bảy phần trăm*) của Giá trị Phí sử dụng hạ tầng trọn gói (chưa bao gồm thuế GTGT) của mỗi Giao Dịch Hoàn Thành. | (Không áp dụng) |
| **KCN Cầu Nghìn**  ***Địa điểm:*** Huyện Quỳnh Phụ, Tỉnh Thái Bình | 0,7% (*không phẩy bảy phần trăm*) của Giá trị Phí sử dụng hạ tầng trọn gói (chưa bao gồm thuế GTGT) của mỗi Giao Dịch Hoàn Thành. | (Không áp dụng) |