ĐIỀU KHOẢN VÀ ĐIỀU KIỆN CHUNG
(Áp dụng với Bên Môi Giới và Khách Hàng Bán Tài Sản)

Điều Khoản Và Điều Kiện Chung này là một phần không tách rời của Hợp Đồng đã được ký bởi Khách Hàng và Bên Môi Giới.

ĐIỀU 1. ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI

Các từ và thuật ngữ viết hoa trong Hợp Đồng và Điều Khoản Và Điều Kiện Chung này sẽ có nghĩa tương tự nhau, cụ thể như sau:

1.1. **"Công Ty"** hoặc **"OMRE"** là Công ty Cổ phần One Mount Real Estate - Sàn giao dịch bất động sản (mã số doanh nghiệp: 0109178175) hoặc một tên gọi khác tùy từng thời điểm.

1.2. "**Khách Hàng**" hoặc **"Bên Bán"** có nghĩa là Khách Hàng đã chỉ định Bên Môi Giới thực hiện các công việc quy định tại Hợp Đồng.

1.3. "**Các Bên"** bao gồm Bên Môi Giới và Khách Hàng; "**Bên"** có nghĩa là Bên Môi Giới hoặc Khách Hàng.

1.4. "**Hợp Đồng"** là toàn bộ thỏa thuận về việc cung cấp và sử dụng dịch vụ môi giới bán Tài Sản giữa Bên Môi Giới và Khách Hàng, bao gồm Hợp Đồng đã được ký bởi Các Bên và Bản Điều Khoản Và Điều Kiện Chung này.

1.5. "**Tài Sản"** là tài sản Khách Hàng có nhu cầu bán theo Hợp Đồng.

1.6. **"Sàn OneHub":** có nghĩa là sàn giao dịch có tên miền OneHub.vn, kết hợp hoạt động sàn giao dịch bất động sản và sàn thương mại điện tử theo quy định pháp luật và vận hành bởi Công Ty.

1.7. **"Dịch Vụ Sàn TMĐT":** có nghĩa là dịch vụ thương mại điện tử được cung cấp bởi Công Ty cho Khách Hàng và Bên Môi Giới.

1.8. **"Bên Mua"** là tổ chức/doanh nghiệp/cá nhân có nhu cầu mua bất động sản, nhà ở phù hợp với yêu cầu bán, chuyển nhượng/chuyển giao Tài Sản của Khách Hàng.

1.9. **"Thỏa Thuận Đặt Cọc"** là thỏa thuận đặt cọc hoặc văn bản có tính chất tương tự giữa Khách Hàng và Bên Mua để đảm bảo việc ký kết/thực hiện giao dịch chuyển nhượng, chuyển giao quyền nghĩa vụ liên quan đến Tài Sản.

1.10. **"Hợp Đồng Chuyển Nhượng"** là hợp đồng chuyển nhượng Tài Sản/văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán Tài Sản hoặc hình thức văn bản khác chuyển giao quyền và nghĩa vụ liên quan đến Tài Sản giữa Khách Hàng và Bên Mua.

1.11. "**Phí Dịch Vụ BĐS**" là bất kỳ khoản khoản hoa hồng/thù lao môi giới và/hoặc các khoản phí dịch vụ khác mà Khách Hàng phải trả theo quy định của Hợp Đồng.

1.12. **"Thời Hạn Thực Hiện**" là khoảng thời gian kể từ ngày có hiệu lực của Hợp Đồng cho đến khi Khách Hàng chuyển nhượng Tài Sản cho Bên Mua.

1.13. **"Thời Hạn Độc Quyền"** là thời gian Khách Hàng chỉ định Bên Môi Giới độc quyền thực hiện các công việc như quy định tại Hợp Đồng (chỉ áp dụng trong trường hợp Khách Hàng xác nhận đồng ý chỉ định độc quyền môi giới tại Hợp Đồng).

1.14. **"Ngày Làm Việc"** là các ngày từ thứ Hai đến thứ Bảy (trước 13h) trong tuần không bao gồm những ngày nghỉ, ngày Lễ, Tết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

ĐIỀU 2. PHÍ DỊCH VỤ BĐS

2.1. Các Bên thống nhất rằng Phí Dịch Vụ BĐS không bao gồm các chi phí liên quan khác phát sinh ngoài công việc mà Bên Môi Giới thực hiện. Các Bên đồng ý rằng Phí Dịch Vụ BĐS và/hoặc bất cứ khoản phải trả nào của Khách Hàng cho Bên Môi Giới sẽ được Bên Môi Giới khấu trừ trực tiếp vào khoản tiền Bên Môi Giới có trách nhiệm chuyển khoản/thanh toán cho Khách Hàng (nếu có) trước khi chuyển khoản/thanh toán cho Khách Hàng.

2.2. Trường hợp Bên Mua do Bên Môi Giới giới thiệu (bao gồm cả người thân hoặc tổ chức/cá nhân có liên quan biết được thông tin bất động sản từ Bên Mua do Bên Môi Giới giới thiệu) không mua Tài Sản mà Khách Hàng có nhu cầu bán theo danh sách tài sản mà Khách Hàng cung cấp cho Bên Môi Giới mà mua tài sản khác do Khách Hàng sở hữu hoặc giới thiệu thì Khách Hàng cũng phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán Phí Dịch Vụ BĐS theo quy định tại Hợp Đồng này.

2.3. Trong thời hạn 06 (sáu) tháng kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng, nếu Khách Hàng và Bên Mua do Bên Môi Giới giới thiệu (hoặc bất kỳ tổ chức/cá nhân nào được Bên Mua nói trên chỉ định/giới thiệu) tiến hành ký kết Hợp Đồng Chuyển Nhượng hoặc văn bản nào liên quan tới việc chuyển nhượng Tài Sản/hợp đồng mua bán Tài Sản hoặc tài sản khác mà Khách Hàng sở hữu hoặc giới thiệu thì Khách Hàng và Bên Môi Giới được coi là đã xác lập một thỏa thuận mới có nội dung giống như quy định tại Hợp Đồng, Bên Môi Giới được coi là đã thực hiện đầy đủ công việc và Khách Hàng có trách nhiệm thanh toán Phí Dịch Vụ BĐS theo quy định của Hợp Đồng.

ĐIỀU 3. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA KHÁCH HÀNG

3.1. Cam kết có đầy đủ quyền hợp pháp để chuyển nhượng, chuyển giao quyền và nghĩa vụ liên quan đến Tài Sản và cung cấp đầy đủ, kịp thời cho Bên Môi Giới những thông tin, giấy tờ, hồ sơ liên quan đến Tài Sản theo yêu cầu của Bên Môi Giới để thực hiện Hợp Đồng.

3.2. Chịu trách nhiệm về tính hợp pháp, chính xác đối với các thông tin, tài liệu cung cấp cho Bên Môi Giới liên quan đến việc thực hiện Hợp Đồng và quyền sở hữu, chuyển nhượng, tính hợp pháp của Tài Sản theo quy định pháp luật.

3.3. Thực hiện kê khai và chịu trách nhiệm về tính đầy đủ, trung thực và chính xác đối với thông tin nhận biết khách hàng theo quy định của pháp luật về phòng, chống rửa tiền như quy định tại Hợp Đồng.

3.4. Cho phép Bên Môi Giới được toàn quyền sử dụng, lưu trữ, chia sẻ thông tin, hình ảnh, tài liệu liên quan đến Tài Sản thuộc quyền sở hữu của Khách Hàng hoặc tạo điều kiện để Bên Môi Giới thực hiện thiết kế, sản xuất bao gồm nhưng không giới hạn hình ảnh, tư liệu, video phục vụ cho việc thực hiện công việc tại Hợp Đồng.

3.5. Tạo điều kiện cho Bên Môi Giới và Bên Mua được vào xem xét, đánh giá hiện trạng của Tài Sản.

3.6. Thực hiện đàm phán và ký kết các tài liệu, hợp đồng với Bên Mua cho mục đích nhận chuyển nhượng Tài Sản theo sự sắp xếp đã thống nhất với Bên Môi Giới.

3.7. Trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác, Khách Hàng cam kết bảo mật tuyệt đối các thông tin liên quan đến công việc, các điều khoản, điều kiện của Hợp Đồng cũng như các phụ lục, thoả thuận, sửa đổi, bổ sung (nếu có) của Hợp Đồng, các thông tin liên quan đến việc kinh doanh, bí quyết chuyên môn của Bên Môi Giới và bất kỳ thông tin, tài liệu nào khác được Bên Môi Giới tiết lộ.

3.8. Đảm bảo, miễn trừ cho Bên Môi Giới khỏi các trách nhiệm liên quan đến bất kỳ khiếu nại, tranh chấp nào giữa Khách Hàng và bên thứ ba khác liên quan đến việc Bên Môi Giới thực hiện công việc theo Hợp Đồng.

3.9. Tuân thủ toàn bộ các quy định quy chế của Công Ty khi sử dụng Dịch Vụ Sàn TMĐT bao gồm nhưng không giới hạn quy chế sàn, điều kiện và điều khoản giao dịch và đảm bảo miễn trừ trách nhiệm cho Công Ty khỏi các vi phạm, thiệt hại liên quan do lỗi của Khách Hàng.

ĐIỀU 4. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MÔI GIỚI

4.1. Toàn quyền sử dụng, chia sẻ, thiết kế và đăng tải các thông tin, hình ảnh, dữ liệu liên quan đến Tài Sản, các thông tin được Khách Hàng cung cấp theo quyết định của Bên Môi Giới phục vụ cho mục đích tìm kiếm Bên Mua, thực hiện công việc hoặc tạo điều kiện cho Khách Hàng thực hiện các giao dịch mua bán.

4.2. Được quyền thuê hoặc hợp tác kinh doanh với tổ chức, cá nhân môi giới khác thực hiện công việc môi giới bán Tài Sản để thực hiện Hợp Đồng.

4.3. Được quyền thu thập, lưu trữ, sử dụng và chia sẻ các thông tin, tài liệu được Khách Hàng cung cấp và các thông tin có được từ việc Khách Hàng giao kết các hợp đồng/thỏa thuận, thực hiện các giao dịch liên quan đến bất động sản nhằm mục đích tư vấn, giới thiệu, quảng cáo cho Khách Hàng những sản phẩm, giải pháp tối ưu hỗ trợ cho nhu cầu mua bán bất động sản và/hoặc các chương trình khuyến mại, ưu đãi, hỗ trợ Khách Hàng do Bên Môi Giới/đối tác của Bên Môi Giới tổ chức và/hoặc cung cấp cho cơ quan có thẩm quyền theo quy định pháp luật.

ĐIỀU 5. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

5.1. Hợp Đồng có hiệu lực từ ngày nêu tại Hợp Đồng và chấm dứt khi xảy ra một trong những trường hợp sau:

(a) Hết Thời Hạn Thực Hiện và Các Bên đã hoàn thành đầy đủ các nghĩa vụ theo quy định của Hợp Đồng.

(b) Các Bên cùng thỏa thuận chấm dứt Hợp Đồng này.

(c) Một Bên đơn phương chấm dứt Hợp Đồng bằng việc gửi thông báo văn bản cho Bên kia chậm nhất 03 (ba) Ngày Làm Việc trước ngày dự định chấm dứt, trừ trường hợp trong Thời Hạn Độc Quyền. Để làm rõ, trong trường hợp Khách Hàng lựa chọn chỉ định Bên Môi Giới độc quyền thực hiện công việc quy định tại Hợp Đồng thì trong Thời Hạn Độc Quyền theo thỏa thuận, Các Bên không được đơn phương chấm dứt Hợp Đồng.

(d) Xác nhận kiêm Hợp đồng ký kết giữa Bên Môi Giới và Công Ty để Bên Môi Giới cung cấp dịch vụ qua Sàn OneHub chấm dứt.

(e) Các trường hợp khác theo quy định tại Hợp Đồng hoặc theo pháp luật.

5.2. Việc chấm dứt Hợp Đồng trong bất kỳ trường hợp nào sẽ không ảnh hưởng tới quyền và nghĩa vụ của Các Bên phát sinh trước thời điểm Hợp Đồng chấm dứt. Để làm rõ:

(a) Tất cả các khoản Khách Hàng phải thanh toán phát sinh trước/tại thời điểm chấm dứt Hợp Đồng, Khách Hàng phải thực hiện thanh toán đầy đủ theo quy định ngay khi Hợp Đồng chấm dứt.

(b) Các nghĩa vụ bồi thường thiệt hại, phạt vi phạm do vi phạm phát sinh trước thời điểm Hợp Đồng này bị chấm dứt vẫn có hiệu lực áp dụng theo quy định tại Hợp Đồng.

(c) Khách Hàng vẫn có trách nhiệm hoàn thành các nghĩa vụ phát sinh theo thỏa thuận và/hoặc Hợp Đồng

Chuyển Nhượng với Bên Mua.

5.3. Các điều khoản, cam kết của Hợp Đồng mà theo bản chất của chúng được dự định tiếp tục có hiệu lực sau khi chấm dứt hoặc hết hạn Hợp Đồng bao gồm nhưng không giới hạn Điều 2.3, Điều 6, Cam kết bảo mật, sẽ tiếp tục có hiệu lực và ràng buộc Các Bên.

ĐIỀU 6. VI PHẠM HỢP ĐỒNG

6.1. Trường hợp Khách Hàng không thanh toán hoặc thanh toán không đủ hoặc không đúng bất cứ khoản thanh toán nào đến hạn theo quy định tại Hợp Đồng này thì Khách Hàng phải thanh toán khoản lãi chậm thanh toán trên số tiền và số ngày chậm thanh toán với lãi suất 20%/năm (hai mươi phần trăm một năm).

6.2. Nếu một trong Các Bên vi phạm Hợp Đồng này thì phải chịu một khoản tiền phạt hợp đồng tương đương với 08% (tám phần trăm) số tiền Phí Dịch Vụ BĐS như quy định trong Hợp Đồng này đồng thời Bên vi phạm có nghĩa vụ bồi thường mọi thiệt hại thực tế phát sinh cũng như đảm bảo, miễn trừ cho Bên bị vi phạm khỏi các khiếu nại, khiếu kiện của bất kỳ bên thứ ba nào liên quan đến vi phạm của Bên vi phạm.

ĐIỀU 7. ĐIỀU KHOẢN CHUNG

7.1. Việc một Bên không thực hiện hoặc chậm thực hiện nghĩa vụ Hợp Đồng không phải là vi phạm Hợp Đồng nếu một Sự Kiện Bất Khả Kháng xảy ra khiến Bên đó bị cản trở hoặc chậm thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng và Bên bị ảnh hưởng đã thực hiện việc thông báo cho Bên còn lại đồng thời nỗ lực áp dụng các biện pháp trong khả năng của mình để hạn chế tác động xấu của Sự Kiện Bất Khả Kháng. Để làm rõ, Sự Kiện Bất Khả Kháng là sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép bao gồm nhưng không giới hạn thiên tai; chiến tranh (dù đã có tuyên bố chiến tranh hay chưa); đình công; dịch bệnh và thay đổi của chủ trương, chính sách, hoặc pháp luật. Mọi khó khăn về tài chính dẫn đến không thực hiện nghĩa vụ thanh toán không được xem là Sự Kiện Bất Khả Kháng theo quy định tại Hợp Đồng này.

7.2. Tất cả thông báo và trao đổi khác được đưa ra hoặc thực hiện theo Hợp Đồng sẽ được Bên Môi Giới/Sàn OneHub gửi đến thông tin liên hệ của Khách Hàng đưa ra tại phần đầu của Hợp Đồng. Khách Hàng chịu trách nhiệm về tính chính xác, hợp pháp, xác thực của địa chỉ, email, số điện thoại của Khách Hàng cung cấp tại Hợp Đồng cũng như các xác nhận, thông báo đối với Bên Môi Giới thực hiện thông qua địa chỉ, email, số điện thoại này. Trong mọi trường hợp, Khách Hàng đồng ý miễn trừ cho Bên Môi Giới khỏi mọi khiếu nại, khiếu kiện, yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại, phạt vi phạm liên quan (nếu có phát sinh).

7.3. Hợp đồng được giải thích và điều chỉnh bởi pháp luật Việt Nam. Mọi tranh chấp phát sinh hoặc liên quan đến Hợp Đồng này sẽ được giải quyết trước hết bằng thương lượng giữa các Bên. Trong trường hợp tranh chấp không được giải quyết trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày một Bên gửi thông báo về tranh chấp đó cho Bên còn lại, thì bất cứ Bên nào cũng có quyền đưa tranh chấp đó ra Tòa án có thẩm quyền tại Việt Nam để giải quyết theo quy định của pháp luật.

7.4. Bất kỳ phần, khoản hay điều khoản nào của Hợp Đồng này mà bị coi là bất hợp pháp, vô hiệu hoặc không thể thực thi được theo luật pháp Việt Nam, sẽ không làm mất hiệu lực và giá trị của các điều khoản còn lại của Hợp Đồng và Các Bên sẽ thỏa thuận để thay thế điều khoản vô hiệu đó bằng một điều khoản khác phù hợp với pháp luật Việt Nam để quyền và lợi ích của Các Bên theo Hợp Đồng được đảm bảo./.