

“Thỏa Thuận Độc Quyền Đại Diện Cho Bên Mua” quy định các điều khoản và điều kiện giữa Bên Mua và Bên Môi Giới. Dưới đây là bản tóm tắt các nội dung chính trong tài liệu:

- **Chỉ định Bên Môi Giới:** Bên mua cho phép bên môi giới độc quyền đại diện cho bên mua trong việc mua bất động sản tại Virginia.
- **Cam đoan của Bên Mua:** Bên mua xác nhận rằng bên mua không tham gia bất kỳ thỏa thuận đại diện bên mua nào khác với một bên môi giới khác tại Virginia và bên mua đã thông báo về bất kỳ bất động sản nào mà bên mua đã ghé thăm trước đó hoặc được các cộng tác viên bán hàng khác giới thiệu.
- **Mục đích:** Bên mua thuê bên môi giới nhằm mục đích mua một loại bất động sản cụ thể tại Virginia.
- **Thông báo:** Tất cả các thông báo và sửa đổi đối với thỏa thuận phải được lập thành văn bản và được gửi đến địa chỉ liên hệ được cung cấp cho cả bên mua và bên môi giới.
- **Thời hạn và chấm dứt:** Thỏa thuận bắt đầu có hiệu lực vào thời điểm ký và hết hạn lúc 23:59 vào ngày hết hạn được quy định hoặc 90 ngày sau ngày lập thỏa thuận nếu không được quy định. Thỏa thuận tự động gia hạn nếu một hợp đồng mua bán được chấp thuận trong thời hạn đó. Bên mua có thể chấm dứt sớm bằng thông báo bằng văn bản và có thể phải trả phí chấm dứt sớm nếu không có lý do chính đáng.
- **Nghĩa vụ của Bên Môi Giới:** Bên môi giới sẽ tăng cường lợi ích của bên mua bằng cách thực hiện các điều khoản của thỏa thuận, tìm kiếm bất động sản chấp nhận được, đưa ra đề nghị, tiết lộ sự thật quan trọng và duy trì tính bảo mật. Bên môi giới phải tuân thủ luật pháp và ứng xử trung thực với bên bán, đồng thời có thể đại diện cho các bên mua hoặc bên bán khác và giới thiệu cùng một bất động sản cho nhiều bên mua.
- **Nghĩa vụ của Bên Mua:** Bên mua đồng ý làm việc độc quyền với bên môi giới, thanh toán cho bên môi giới, cung cấp thông tin cần thiết, hợp tác với bên môi giới và tuân thủ pháp luật liên quan. Bên mua không được đăng hoặc trưng bày ảnh hoặc video về bất động sản khi không có sự đồng ý bằng văn bản của bên bán và bên mua thừa nhận rằng bất động sản có thể có các hệ thống ghi hình/âm thanh.
- **Thù lao:**
 - Thù lao cho bên môi giới là khoản thù lao có thể thương lượng và phải trả nếu bên mua mua được bất động sản trong thời hạn thỏa thuận hoặc trong một khoảng thời gian được quy định sau khi thỏa thuận hết hạn.
 - Bên mua có trách nhiệm thanh toán cho bên môi giới tại thời điểm thanh toán, cùng với mọi khoản đóng góp của bên bán đã thương lượng.
 - Một khoản phí đặt cọc có thể được yêu cầu, và không thể hoàn lại.
 - Một khoản phí dịch vụ bổ sung của bên môi giới có thể được áp dụng.

- **Chương trình tái định cư:** Thỏa thuận bao gồm các điều khoản dành cho bên mua tham gia chương trình tái định cư, quy định chi tiết các điều khoản và nghĩa vụ của chương trình.

- **Các loại hình đại diện bất động sản - Tuyên bố & Chấp thuận**

- **Đại diện Bên Bán:** Xảy ra khi các bên bán thuê bên môi giới của mình hành động thay mặt bên bán.
- **Đại diện Bên Mua:** Xảy ra khi ký thỏa thuận này.
- **Đại diện được chỉ định:** Khi một bên mua và bên bán trong một giao dịch được đại diện bởi các cộng tác viên khác nhau từ cùng một bên môi giới.
- **Đại diện kép:** Khi cùng một bên môi giới và cộng tác viên đại diện cho cả bên mua và bên bán trong một giao dịch. Bên mua có thể chấp thuận hoặc không chấp thuận việc đại diện được chỉ định hoặc đại diện kép.

- **Tuân thủ Luật Nhà Ở Công Bằng:** Các bất động sản sẽ được giới thiệu và cung cấp mà không có sự phân biệt đối xử dựa trên các nhóm được bảo vệ theo quy định của pháp luật.

- **Vi phạm của Bên Mua:**

- **Vi phạm của Bên Mua:** Tài liệu nêu rõ hậu quả của việc bên mua vi phạm thỏa thuận, bao gồm cả khả năng chấm dứt hợp đồng và thu hồi các chi phí pháp lý.
- **Nghĩa vụ của Bên Môi Giới khi chấm dứt thỏa thuận:** Bên môi giới sẽ cung cấp bản sao của tất cả các hợp đồng và các văn kiện khác được ký kết thay mặt cho bên mua và có thể giữ lại các bản sao để lưu giữ.

- **Phí luật sư:** Nếu bất kỳ bên nào vi phạm thỏa thuận, bên bị vi phạm có quyền yêu cầu bồi thường các chi phí pháp lý phát sinh trong quá trình thực thi các quyền của mình, bao gồm phí luật sư, chi phí tòa án và chi phí tố tụng.

- **Giấy phép mua bán bất động sản của Bên Mua:** Bên mua cho biết về việc bên mua có giấy phép mua bán bất động sản hoạt động hay không hoạt động.

- **Định nghĩa:** Các thuật ngữ chính như “Mối Quan Hệ Đại Lý” và “Mối Quan Hệ Môi Giới” được định nghĩa để làm rõ ý nghĩa trong ngữ cảnh của thỏa thuận.

- **Tuyên bố từ chối trách nhiệm:**

- **Dịch vụ chuyên môn:** Bên môi giới không chịu trách nhiệm cung cấp các dịch vụ ngoài tư vấn bất động sản và khuyến cáo bên mua nên tìm kiếm tư vấn chuyên môn phù hợp.
- **Luật Megan:** Bên mua cần tiến hành thẩm định liên quan đến tội phạm tình dục đã đăng ký.
- **Lừa đảo chuyển khoản:** Cảnh báo về lừa đảo chuyển khoản và tầm quan trọng của việc xác minh thông tin liên lạc điện tử liên quan đến việc chuyển tiền.
- **Giới thiệu bên cung cấp dịch vụ:** Thông tin giới thiệu không phải là xác nhận và bên mua nên kiểm tra độc lập các bên cung cấp dịch vụ.

- **Các quy định khác:** Thỏa thuận, bao gồm mọi phụ lục, cấu thành toàn bộ thỏa thuận giữa các bên, được điều chỉnh bởi luật pháp Virginia và chỉ có thể được sửa đổi bằng văn bản. Các điều khoản về vô hiệu từng phần đảm bảo các điều khoản còn lại vẫn có hiệu lực nếu có bất kỳ điều khoản nào không thể thực thi.

- **Vô hiệu từng phần:** Nếu bất kỳ điều khoản nào trong thỏa thuận được xác định là không thể thực thi thì các điều khoản và quy định còn lại vẫn có hiệu lực.

- **Các điều khoản khác:** Các điều khoản và nội dung bổ sung áp dụng riêng thỏa thuận, bao gồm các khuyến nghị về việc tham khảo ý kiến đại lý của bên mua trước khi ghé thăm các bất động sản để tránh gây hiểu nhầm về mối quan hệ môi giới và trách nhiệm về thù lao.

Tài liệu này là một biểu mẫu từ Hiệp Hội Chuyên Gia Bất Động Sản Virginia (Northern Virginia Association of REALTORS®) và được thiết kế dành cho các thành viên có uy tín.