

Xác Nhận Đã Được Thông Báo

Bản sao của đại diện - Giữ trong hồ sơ

<p>(Viết chữ hoa tên họ người có môn bài)</p>
<p>(Tên của công ty)</p>

Luật pháp Nebraska đòi hỏi rằng mọi người có môn bài, dù là người môi giới hoặc nhân viên bán hàng, phải thông báo cho bất cứ và mọi người nào có thể là thân chủ hoặc khách hàng về các trách nhiệm của văn phòng trong các giao dịch bất động sản.

- Người có môn bài đã thông báo cho tôi/chúng tôi rằng người có môn bài sẽ giữ vai trò là:

_____	Đại diện hữu hạn của người mua
_____	Đại diện hữu hạn của người bán (cần có giao kèo)
_____	Đại diện hữu hạn hai bên (cần có giao kèo)
_____	Đại diện theo thường luật của _____
	(xác định người bán hoặc người mua, và cần có giao kèo)

VÀ

- Người có môn bài đã thông báo cho tôi/chúng tôi rằng người có môn bài sẽ cung ứng các dịch vụ môi giới cho tôi/chúng tôi với tư cách:

_____	Thân chủ, đại diện cho tôi/chúng tôi
_____	Khách hàng, không đại diện cho tôi/chúng tôi

TÀI LIỆU NÀY KHÔNG LÀ MỘT HỢP ĐỒNG

Khi ký tên dưới đây, tôi xác nhận rằng tôi đã nhận được các thông tin có trong tập tài liệu “Các quan hệ môi giới trong các giao dịch về địa ốc” (“Brokerage Relationships in Real Estate Transactions”) và rằng tài liệu đã được đưa cho tôi vào dịp sớm và tiện nhất trong hoặc theo sau lần tiếp xúc thật sự đầu tiên với tôi và, hơn nữa, nếu có, với tư cách là một khách hàng, người có môn bài có tên trong mẫu này đã trao cho tôi danh sách những công việc mà người này có thể làm cho tôi.

_____	_____
(Chữ ký thân chủ hoặc khách hàng)	(Ngày)

_____	_____
(Viết chữ hoa tên họ thân chủ hoặc khách hàng)	
_____	_____
(Chữ ký thân chủ hoặc khách hàng)	(Ngày)

_____	_____
(Viết tên họ thân chủ hoặc khách hàng)	

Thông Tin Tổng Quát

Những nhà môi giới địa ốc có môn bài tại Nebraska và những phụ tá môi giới và bán hàng của họ, theo luật pháp, đều phải tiết lộ loại trách nhiệm hoặc dịch vụ môi giới mà họ cung ứng cho người mua, người thuê, người bán hoặc chủ đất trong một cuộc giao dịch địa ốc. Những người mua, người thuê, người bán hoặc chủ đất đều có thể là thân chủ hoặc khách hàng của người có môn bài. Thân chủ của người có môn bài là một người hoặc thực thể có giao dịch môi giới với người có môn bài đó. Khách hàng của người có môn bài liên quan đến một giao dịch địa ốc là một người hoặc thực thể không có giao dịch môi giới với người có môn bài đó và không được đại diện bởi bất cứ người có môn bài nào khác.

Có nhiều loại quan hệ hoặc trách nhiệm môi giới, mà quý vị, dù là một thân chủ hoặc khách hàng, nên hiểu khi người có môn bài bắt đầu cung ứng các dịch vụ môi giới cho quý vị trong một giao dịch địa ốc. Các loại quan hệ này là: 1) Văn phòng hữu hạn cho người mua; 2) Văn phòng hữu hạn cho người thuê; 3) Văn phòng hữu hạn cho người bán; 4) Văn phòng hữu hạn cho chủ đất; 5) Văn phòng hữu hạn cho hai bên; và 6) Văn phòng theo thường luật.

Người có môn bài, khi cung ứng các dịch vụ môi giới cho quý vị hoặc cung ứng các dịch vụ môi giới về một tài sản cá biệt, phải tiết lộ một số dữ kiện về quan hệ môi giới của họ trong việc giao dịch. Các dữ kiện này phải được tiết lộ khi có cơ hội sớm và tiện nhất trong hoặc theo sau lần tiếp xúc thật sự đầu tiên với người mua, người thuê, người bán hoặc chủ đất nào không có giao kèo môi giới với một người có môn bài khác.

Mọi người có môn bài địa ốc cung ứng các dịch vụ môi giới đều là những đại diện hữu hạn của người mua hoặc người thuê (KHÔNG CẦN GIAO KÈO) trừ phi:

- người có môn bài đã có giao kèo với một người mua (thỏa thuận liệt kê) hoặc một chủ đất (thỏa thuận quản lý hoặc cho thuê) để đóng vai trò đại diện hữu hạn cho người mua hoặc chủ đất;
- người có môn bài đang cung ứng các dịch vụ môi giới như một phụ tá của một người môi giới khác có giao dịch với một thân chủ;
- người có môn bài đang cung ứng các dịch vụ môi giới theo giao kèo có văn phòng đại diện hai bên; hoặc
- người có môn bài đang thi hành giao kèo theo thường luật với một thân chủ.

Ở cuối mỗi mục trong bốn mục của tài liệu này, các nhà môi giới có những khoảng trống để ghi vào các thông tin cụ thể về các quan hệ môi giới trên đây mà công ty của họ có, và xác định những dịch vụ nào mà họ có thể cung ứng trong phạm vi của mỗi quan hệ giao dịch. Các phần phụ trội của người môi giới trong tài liệu này được phân biệt bằng loại chữ in và được thêm vào ngoài những gì đã được soạn và chấp thuận bởi Ủy Ban Địa Ốc Nebraska.

Văn Phòng Đại Diện Người Mua

Đại diện hữu hạn của người mua là một người đại diện cho người mua. Một người có môn bài địa ốc là một đại diện hữu hạn của người mua trừ phi một trong các giao kèo hoặc giấy ưng thuận mô tả trong tài liệu này có hiệu lực. Văn phòng đại diện người mua cũng có thể được tạo ra bằng giao kèo giữa quý vị và người môi giới địa ốc. Một đại diện hữu hạn của người mua, ngoài việc thi hành các điều khoản ghi trong bất cứ giao kèo nào đã có với người mua, sẽ xử dụng năng khiếu và sự chăm lo hợp lý cho người mua và xem trọng các quyền lợi của người mua với lòng tin tưởng, trung thành và phục vụ cao nhất. Một đại diện hữu hạn của người mua tìm tòi giá cả và các điều khoản mà người mua chấp nhận; đưa trình một cách kịp thời mọi giá cả trên giấy tờ cho người mua xem và đưa trình một cách kịp thời mọi giá cả của người mua khi giao dịch; tiết lộ, bằng văn thư, cho người mua mọi dữ kiện không thuận lợi mà đại diện hữu hạn thật sự biết được; và khuyến cáo người mua có được lời cố vấn chuyên môn về những vấn đề ngoài khả năng chuyên môn của người đại diện hữu hạn này. Đại diện hữu hạn của người mua phải ghi nhận mọi số tiền và tài sản đã nhận và phải tuân hành mọi luật lệ và quy định của liên bang, tiểu bang và địa phương.

Đại diện hữu hạn của người mua sẽ không tiết lộ bất cứ thông tin bí mật nào về người mua trừ phi luật pháp yêu cầu, hoặc nếu không tiết lộ thì sẽ bị xem là đại diện gian dối.

Đại diện hữu hạn của người mua có thể giữ lại và trả tiền những người môi giới khác làm phụ tá môi giới chỉ khi nào có giấy ưng thuận của người mua. (Các phụ tá có các bổn phận và trách nhiệm tương tự như của đại diện hữu hạn của người mua).

Đại diện hữu hạn của người mua có thể cho những người mua khác xem một tài sản và giúp họ mua được tài sản này, mà không vi phạm bất cứ nhiệm vụ hoặc bổn phận nào đối với thân chủ của mình.

Đại diện hữu hạn của người mua không có nhiệm vụ hoặc bổn phận nào đối với khách hàng (người bán) trừ phi phải tiết lộ, bằng văn thư, mọi dữ kiện không thuận lợi mà người có môn bài đã thật sự biết. Các dữ kiện không thuận lợi có thể bao gồm khả năng tài chánh của người mua trong việc thi hành các điều khoản của giao kèo.

Đại diện hữu hạn của người mua cũng phải cư xử một cách lương thiện và công bằng trong khi giao dịch với người bán.

Đại diện hữu hạn của người mua không có trách nhiệm điều tra riêng biệt về tình trạng tài chánh của người mua để có lợi cho người bán, hoặc kiểm chứng riêng biệt sự chính xác hoặc đầy đủ của các lời khai do người mua hoặc nhân viên thanh tra biệt lập đưa ra.

Đại diện hữu hạn của người mua phải, nếu người bán không được một người có môn bài khác đại diện, cung ứng một danh sách các công việc mà đại diện hữu hạn của người mua có thể thực hiện cho người bán (khách hàng).

_____	_____
(Chữ ký thân chủ hoặc khách hàng)	(Ngày)
_____	_____
(Viết chữ hoa tên họ thân chủ hoặc khách hàng)	
_____	_____
(Chữ ký thân chủ hoặc khách hàng)	(Ngày)
_____	_____
(Viết tên họ thân chủ hoặc khách hàng)	

Văn Phòng Đại Diện Người Bán

Đại diện hữu hạn của người bán là người đã có giao kèo đại diện cho người bán. Một đại diện hữu hạn của người bán thi hành các điều khoản ghi trong giao kèo, sẽ xử dụng năng khiếu và sự chăm lo hợp lý cho người bán và xem trọng các quyền lợi của người bán với lòng tin tưởng, trung thành và phục vụ cao nhất. Một đại diện hữu hạn của người bán tìm tòi giá cả và các điều khoản mà người bán chấp nhận; đưa trình một cách kịp thời mọi giá cả trên giấy tờ cho người bán xem và đưa trình một cách kịp thời mọi giá cả của người bán khi giao dịch; tiết lộ, bằng văn thư, cho người bán mọi dữ kiện không thuận lợi mà đại diện hữu hạn thật sự biết được; và khuyến cáo người bán có được lời cố vấn chuyên môn về những vấn đề ngoài khả năng chuyên môn của đại diện hữu hạn này. Đại diện hữu hạn của người bán phải ghi nhận mọi số tiền và tài sản đã nhận và phải tuân hành mọi luật lệ và quy định của liên bang, tiểu bang và địa phương.

Đại diện hữu hạn của người bán sẽ không được tiết lộ bất cứ thông tin bí mật nào về người bán trừ phi luật pháp yêu cầu, hoặc nếu không tiết lộ thì sẽ bị xem là đại diện gian dối.

Đại diện hữu hạn của người bán có thể giữ lại và trả tiền những người môi giới khác làm phụ tá môi giới chỉ khi nào có giấy ưng thuận của người bán. (Các phụ tá có các bổn phận và nhiệm vụ tương tự như của đại diện hữu hạn của người bán).

Ủy Ban Địa Ốc Nebraska

Tiết Lộ Các Quan Hệ Môi Giới trong Các Giao Dịch Địa Ốc

Dành Cho Người Mua và Người Bán

Quý vị có quyền biết xem người có môn bài liên can có đại diện các quyền lợi của quý vị trong các vụ giao dịch không.

Các thông tin trong tài liệu này được ấn hành theo yêu cầu của luật pháp Nebraska.

Authorized for use July 20, 2002
Required January 1, 2003

Văn Phòng Theo Thường Luật

Các nhiệm vụ và bổn phận của một đại diện theo thường luật sẽ vượt quá các nhiệm vụ và bổn phận của một đại diện hữu hạn được mô tả trong tài liệu này và trong luật pháp Nebraska, các điều khoản từ Neb. Rev. Stat. § 76-2401 đến 76-2430. Ví dụ: người có môn bài nào được người ủy thác cho phép ràng buộc người ủy thác này vào các điều khoản hoặc điều kiện trong một vụ giao dịch địa ốc, sẽ là đại diện theo thường luật. Người mua hoặc người bán và người môi giới địa ốc phải giao dịch với loại văn phòng này qua một giao kèo ghi cụ thể các bổn phận và trách nhiệm của đại diện, kể cả bổn phận giữ kín đáo và các điều kiện về thù lao. Một giao kèo như thế sẽ bị chi phối bởi các đòi hỏi của thường luật áp dụng cho những người có môn bài về địa ốc.

Văn Phòng Đại Diện Hữu Hạn Hai Bên

Văn phòng đại diện hữu hạn hai bên, *có văn thư giải thích và ưng thuận* của mọi bên trong một vụ giao dịch địa ốc đang được dự trữ, sẽ đại diện cho cả người bán lẫn người mua. Cả hai bên đều là thân chủ của người có môn bài.

Đại diện hữu hạn hai bên có bổn phận và nhiệm vụ tương tự như một đại diện hữu hạn cho người bán và có bổn phận và nhiệm vụ tương tự như một đại diện hữu hạn cho người mua, ngoại trừ những điều ghi dưới đây.

Một đại diện hữu hạn hai bên có thể tiết lộ bất cứ dữ kiện nào cho một bên mà bên kia đã có được, nếu dữ kiện này quan trọng đối với vụ giao dịch hoặc thân chủ, tuy rằng đại diện hữu hạn hai bên *không được* tiết lộ các điều sau đây mà không có giấy ưng thuận của thân chủ khi dữ kiện này liên quan đến thân chủ này:

1. người mua sẵn lòng trả cao hơn giá được đề nghị;
2. người bán sẵn lòng chịu thấp hơn giá được đề nghị;
3. các động lực của bất cứ khách hàng nào;
4. một thân chủ sẽ đồng ý với các điều khoản về tài chánh ngoài các điều khoản đã được đề nghị.

Đại diện hữu hạn hai bên không được tiết lộ cho một thân chủ bất cứ thông tin bí mật nào về bên kia trừ phi luật pháp yêu cầu, hoặc nếu không tiết lộ thì sẽ bị xem là đại diện gian dối.

Đại diện hữu hạn của người bán có thể cho xem và lên danh sách những tài sản khác hoặc có giá cạnh tranh, mà không vi phạm bất cứ nhiệm vụ hoặc bổn phận nào đối với người bán.

Đại diện hữu hạn của người bán không có nhiệm vụ hoặc bổn phận nào đối với khách hàng (người mua) trừ phi phải tiết lộ, bằng văn thư, mọi dữ kiện không thuận lợi mà đại diện hữu hạn của người bán đã thật sự biết được. Một dữ kiện không thuận lợi có thể bao gồm:

1. các yếu tố nguy hiểm do môi sinh ảnh hưởng đến tài sản và theo luật pháp phải tiết lộ;
2. tình trạng kiến trúc của tài sản;
3. các sự khiếm khuyết về vật chất trong tài sản;
4. các sự khiếm khuyết trong bằng khoán của tài sản;
5. các hạn chế cụ thể đối với khả năng của người bán trong việc thi hành hợp đồng.

Đại diện hữu hạn của người bán cũng phải cư xử một cách lương thiện và công bằng trong khi giao dịch với người mua.

Đại diện hữu hạn của người bán không có trách nhiệm điều tra riêng biệt về tài sản để có lợi cho người mua, hoặc kiểm chứng riêng biệt sự chính xác hoặc đầy đủ của các lời khai do người bán hoặc nhân viên thanh tra biệt lập đưa ra.

Đại diện hữu hạn của người bán phải, nếu người mua không được một người có môn bài khác đại diện, cung ứng một danh sách các công việc mà đại diện hữu hạn của người bán có thể thực hiện cho người mua (khách hàng).

DISCLAIMER

This Vietnamese translation of an official Nebraska Real Estate Commission document has been prepared to assist you in understanding your rights and responsibilities. The Commission does not represent that the translation is a complete and absolute equivalent of the original English document. This translation should be used for information purposes only. You will be bound by the official English version of the document.

Miễn Trách Nhiệm

Tài liệu chính thức này của Ủy Ban Địa Ốc Nebraska đã được dịch sang Việt ngữ nhằm giúp quý vị hiểu được các quyền hạn và trách nhiệm của quý vị. Ủy Ban không xác định rằng bản dịch này là bản tương đương đầy đủ và tuyệt đối của bản gốc Anh ngữ. Bản dịch này nên được dùng chỉ cho mục đích thông tin. Quý vị sẽ bị ràng buộc bởi bản Anh ngữ của tài liệu này.