PHẦN VĂN BẢN KHÁC

VĂN BẢN HỢP NHẤT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

THÔNG TƯ

Quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở

(Tiếp theo Công báo số 859 + 860)

Phụ lục 1. Mẫu văn bản công nhận chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở (ban hành kèm theo Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng)

UBND.....	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số:.....	
V/v:.....	*....., ngày..... tháng..... năm.....*

Kính gửi: *Tên nhà đầu tư được công nhận là chủ đầu tư....*

Căn cứ Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở và căn cứ Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở.

Sau khi nghiên cứu hồ sơ năng lực của *(tên nhà đầu tư)*....., biên bản họp Tổ chuyên gia xét chọn chủ đầu tư và trên cơ sở Tờ trình số... ngày..... của Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân tỉnh (thành phố)..... công nhận *(tên nhà đầu tư)*..... được làm chủ đầu tư dự án *(tên dự án)*[1].....

Chủ đầu tư *(tên chủ đầu tư)*..... có trách nhiệm thực hiện lập, thẩm định, phê duyệt và triển khai thực hiện dự án *(tên dự án phát triển nhà ở)*..... theo đúng các quy định hiện hành của pháp luật./.

Nơi nhận:	**TM. UBND.....**
- Như trên,	*(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu)*
- Sở Xây dựng,	
- Lưu....	

Ghi chú: (1) Ghi rõ tên dự án là dự án phát triển khu nhà ở hoặc dự án phát triển nhà ở độc lập.

Phụ lục 2. Mẫu Tờ trình của chủ đầu tư đề nghị thẩm định và phê duyệt dự án phát triển nhà ở được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước (ban hành kèm theo Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng)

TÊN CHỦ ĐẦU TƯ	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
.....	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số:.....	*....., ngày..... tháng..... năm.....*

TỜ TRÌNH

Đề nghị thẩm định và phê duyệt dự án phát triển khu nhà ở (hoặc dự án phát triển nhà ở độc lập).....

Kính gửi: Chủ tịch UBND tỉnh, thành phố (huyện....).....

- Căn cứ Luật Nhà ở và Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

- Căn cứ Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

- Căn cứ pháp lý khác có liên quan.....

Chủ đầu tư *(tên chủ đầu tư)*..... trình Chủ tịch UBND tỉnh, thành phố (huyện....)..... tổ chức thẩm định và phê duyệt dự án *(tên dự án)*..... với các nội dung chính sau đây:

1. Tên dự án *(dự án phát triển khu nhà ở hoặc dự án phát triển nhà ở độc lập)*.....:

2. Tên chủ đầu tư:

3. Hình thức đầu tư:

4. Mục tiêu đầu tư:

5. Địa điểm xây dựng:

6. Quy mô dự án:

7. Diện tích sử dụng đất:

8. Ranh giới sử dụng đất:

9. Hệ số sử dụng đất:

10. Mật độ xây dựng:

11. Quy mô dân số:

12. Hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án:

13. Tỷ lệ và số lượng các loại nhà ở:

Tổng số lượng:..... căn, tổng diện tích sàn xây dựng:..... m^2, trong đó:

- Nhà biệt thự:..... căn, tổng diện tích sàn xây dựng..... m^2
- Nhà ở riêng lẻ..... căn, tổng diện tích sàn xây dựng:..... m^2
- Căn hộ chung cư:..... căn, tổng diện tích sàn xây dựng:..... m^2

14. Đối tượng được thuê:

15. Giá cho thuê:

16. Khu vực để xe công cộng và để xe cho các hộ gia đình, cá nhân:

17. Tổng mức đầu tư của dự án:

18. Thời gian và tiến độ thực hiện (phân theo giai đoạn):

19. Phương án quản lý, vận hành nhà ở:

20. Quyền và nghĩa vụ chủ yếu của chủ đầu tư:

21. Các đề xuất của chủ đầu tư:

22. Kết luận:

Chủ đầu tư..... trình Chủ tịch UBND tỉnh, thành phố (huyện...)..... tổ chức thẩm định và phê duyệt dự án phát triển nhà ở *(tên dự án)*[1].....

Nơi nhận:
- Như trên,
- Lưu...

Chủ đầu tư
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu)

Ghi chú: (1) Ghi rõ tên dự án là dự án phát triển khu nhà ở hoặc dự án phát triển nhà ở độc lập.

Phụ lục 3. Mẫu Tờ trình của cơ quan thẩm định dự án đề nghị phê duyệt dự án phát triển nhà ở được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn từ ngân sách nhà nước (ban hành kèm theo Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng)

TÊN CƠ QUAN THẨM ĐỊNH DỰ ÁN.....	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số:.....	*....., ngày..... tháng..... năm.....*

TỜ TRÌNH

Đề nghị phê duyệt dự án phát triển khu nhà ở (hoặc dự án phát triển nhà ở độc lập).....

Kính gửi: Chủ tịch UBND tỉnh, thành phố (huyện...).....

(Cơ quan thẩm định)..... đã nhận được Tờ trình đề nghị thẩm định và phê duyệt dự án phát triển nhà ở *(tên dự án)*..... số..... ngày..... tháng..... năm.....của *(tên chủ đầu tư)*.....

- Căn cứ Luật Nhà ở và Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

- Căn cứ Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

- Căn cứ pháp lý khác có liên quan.....

Trên cơ sở thẩm định và ý kiến góp ý của các cơ quan *(tên cơ quan góp ý và số văn bản góp ý)*....., *(cơ quan thẩm định.....)* xin báo cáo kết quả thẩm định dự án *(tên dự án)*.....như sau:

1. Tên dự án *(dự án phát triển khu nhà ở hoặc dự án phát triển nhà ở độc lập)*.....:

2. Tên chủ đầu tư:

3. Địa điểm xây dựng:

4. Quy mô dự án:

5. Diện tích sử dụng đất:

6. Ranh giới sử dụng đất:

7. Tính pháp lý của hồ sơ trình thẩm định, phê duyệt:

a) Căn cứ để lập dự án:

b) Các quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng:

e) Hồ sơ dự án trình thẩm định gồm:

g) Các văn bản pháp lý liên quan: *(giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, văn bản giao chủ đầu tư, biên bản cuộc họp với các ngành,...)*

8. Năng lực của chủ đầu tư:

9. Tóm tắt những nội dung chính của dự án (như: hình thức đầu tư, mục tiêu đầu tư, hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, quy mô dân số...):

10. Tóm tắt ý kiến các cơ quan, đơn vị có liên quan:

11. Nhận xét, đánh giá về nội dung dự án:

a) Sự cần thiết và mục tiêu đầu tư:

b) Sự phù hợp với qui hoạch, sự phù hợp với danh mục dự án đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt (nếu có):

c) Tỷ lệ và số lượng các loại nhà ở:

d) Khu vực để xe công cộng và để xe cho các hộ gia đình, cá nhân:

đ) Sự tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng áp dụng, sự hợp lý của thiết kế với quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định của pháp luật:

e) Sự phù hợp của phương án thiết kế kiến trúc với quy hoạch xây dựng, kiến trúc, cảnh quan đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt:

g) Phương án cho thuê; giá cho thuê, đối tượng cho thuê; phương án khai thác, vận hành dự án, vận hành nhà chung cư (nếu có):

h) Đánh giá tác động môi trường, các giải pháp phòng chống cháy, nổ:

i) Tổng mức vốn đầu tư, nguồn vốn đầu tư, khả năng huy động vốn, phương án hoàn trả vốn. Phân tích đánh giá hiệu quả kinh tế - xã hội:

k) Thời gian xây dựng, phân đoạn thực hiện, tiến độ thực hiện:

12. Quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư:

13. Trách nhiệm của Nhà nước:

14. Những đề xuất của chủ đầu tư:

15. Những kiến nghị cụ thể:

Đề nghị Chủ tịch UBND tỉnh, thành phố (huyện...)..... xem xét phê duyệt dự án (hoặc không phê duyệt dự án). *Nếu phê duyệt hoặc không phê duyệt thì phải thông báo cho chủ đầu tư được biết.*

Nơi nhận:	**Thủ trưởng cơ quan thẩm định dự án**
-	*(Ký tên, đóng dấu)*

Phụ lục 4. Mẫu quyết định phê duyệt dự án phát triển nhà ở được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn từ ngân sách nhà nước (ban hành kèm theo Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng)

UBND.....	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số:.....	
	....., ngày..... tháng..... năm.....

QUYẾT ĐỊNH CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN.....
Về việc phê duyệt dự án phát triển khu nhà ở
(hoặc dự án phát triển nhà ở độc lập).....

- Căn cứ Luật Nhà ở và Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

- Căn cứ Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

- Căn cứ pháp lý khác có liên quan.....

Sau khi xem xét Tờ trình đề nghị phê duyệt dự án *(tên dự án)*.....số.....của *(tên chủ đầu tư)*..... và hồ sơ kèm theo*;*

Trên cơ sở Tờ trình số..... ngày..... của *(tên cơ quan thẩm định dự án)*..... và ý kiến góp ý của các cơ quan liên quan *(nêu tên cơ quan có ý kiến và số văn bản góp ý)*.....

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt dự án phát triển nhà ở *(tên dự án)*..... với các nội dung chủ yếu sau đây:

Phê duyệt các nội dung mà chủ đầu tư, cơ quan chủ trì thẩm định đã trình tại Tờ trình và theo nội dung quy định tại điểm c khoản 1 Điều 7 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.....

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Nêu trách nhiệm của các cơ quan liên quan thi hành quyết định...../.

Nơi nhận:	**TM. UBND.....**
- Như Điều 3,	*(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu)*
- Lưu....	

Phụ lục 5. Mẫu Tờ trình của chủ đầu tư đề nghị chấp thuận đầu tư dự án phát triển nhà ở được xây dựng bằng nguồn vốn không phải từ ngân sách nhà nước
(ban hành kèm theo Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng)

TÊN CHỦ ĐẦU TƯ **.....**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số:.....	*....., ngày..... tháng..... năm.....*

TỜ TRÌNH
Đề nghị chấp thuận đầu tư dự án phát triển khu nhà ở (hoặc dự án phát triển nhà ở độc lập).....

Kính gửi: UBND tỉnh, thành phố... (huyện....).....

- Căn cứ Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

- Căn cứ Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

- Căn cứ pháp lý khác có liên quan.....

Chủ đầu tư *(tên chủ đầu tư)*..... đề nghị UBND tỉnh, thành phố (huyện....)..... có văn bản chấp thuận đầu tư dự án *(tên dự án)*..... với các nội dung chính sau đây:

1. Tên dự án (*dự án phát triển khu nhà ở hoặc dự án phát triển nhà ở độc lập)*:.....

2. Chủ đầu tư:

3. Hình thức đầu tư:

4. Mục tiêu đầu tư:

5. Địa điểm xây dựng:

6. Diện tích sử dụng đất:

7. Quy mô dân số:

8. Mật độ xây dựng:

9. Hệ số sử dụng đất:

10. Các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, trong đó nêu rõ công trình hạ tầng xã hội do chính quyền đầu tư:

11. Tỷ lệ và số lượng các loại nhà ở:

Tổng số lượng:..... căn, tổng diện tích sàn xây dựng:..... m^2, trong đó:

- Nhà biệt thự:..... căn, tổng diện tích sàn xây dựng..... m^2
- Nhà ở riêng lẻ..... căn, tổng diện tích sàn xây dựng:..... m^2
- Căn hộ chung cư:..... căn, tổng diện tích sàn xây dựng:..... m^2

12. Phương án tiêu thụ sản phẩm:

- Bán:..... căn, với tổng diện tích sàn.....m^2
- Cho thuê:..... căn, với tổng diện tích sàn.....m^2
- Cho thuê mua.... căn, với tổng diện tích sàn.....m^2

13. Khu vực để xe công cộng và để xe cho các hộ gia đình, cá nhân:

14. Diện tích đất dành để xây dựng nhà ở xã hội.....m^2 (nếu có):

15. Tổng mức đầu tư của dự án:

16. Thời gian và tiến độ thực hiện (phân theo giai đoạn):

17. Các đề xuất ưu đãi của Nhà nước (nếu có):

18. Trách nhiệm chủ yếu của chủ đầu tư:

19. Trách nhiệm của chính quyền địa phương:

20. Kết luận:

Chủ đầu tư..... trình UBND tỉnh, thành phố (huyện...).... xem xét, chấp thuận đầu tư dự án phát triển nhà ở nêu trên./.

Nơi nhận:
- Như trên,
- Lưu:

Chủ đầu tư
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu)

Phụ lục 6: Mẫu Tờ trình của cơ quan thẩm định đề nghị UBND chấp thuận đầu tư dự án phát triển nhà ở (ban hành kèm theo Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng)

TÊN CƠ QUAN THẨM ĐỊNH.....	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số:.....	*....., ngày..... tháng..... năm.....*

TỜ TRÌNH

Đề nghị chấp thuận đầu tư dự án phát triển khu nhà ở (hoặc dự án phát triển nhà ở độc lập).....

Kính gửi: UBND tỉnh, thành phố (huyện...).....

(Cơ quan thẩm định)..... đã nhận được Tờ trình đề nghị chấp thuận đầu tư dự án *(tên dự án)*..... số..... ngày..... tháng..... năm..... của *(tên chủ đầu tư)*.....

- Căn cứ Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

- Căn cứ Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

- Căn cứ pháp lý khác có liên quan.....

Trên cơ sở thẩm định và ý kiến góp ý của các cơ quan liên quan *(tên cơ quan có ý kiến và số văn bản góp ý)*....., *(cơ quan thẩm định.....)* xin báo cáo kết quả thẩm định dự án *(tên dự án)*.....như sau:

1. Tên dự án: *dự án phát triển khu nhà ở hoặc dự án phát triển nhà ở*

2. Chủ đầu tư:

3. Hình thức đầu tư:

4. Mục tiêu đầu tư:

5. Địa điểm xây dựng:

6. Quy mô dự án, diện tích sử dụng đất:

7. Ranh giới sử dụng đất:

8. Tính pháp lý của hồ sơ đề nghị chấp thuận đầu tư:

a) Căn cứ đề nghị chấp thuận đầu tư:

b) Hồ sơ đề nghị chấp thuận đầu tư gồm:

c) Các văn bản pháp lý liên quan: *(giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, văn bản giao chủ đầu tư, biên bản cuộc họp với các ngành,...)*

9. Năng lực của chủ đầu tư:

10. Tóm tắt những nội dung chính như: mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, quy mô dân số....

11. Tóm tắt ý kiến các cơ quan, đơn vị có liên quan (nếu có):

12. Nhận xét, đánh giá:

a) Sự cần thiết và mục tiêu đầu tư:

b) Sự phù hợp với qui hoạch, sự phù hợp với danh mục dự án đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt (nếu có):

c) Tổng số nhà ở, tỷ lệ và số lượng của từng loại nhà ở:

d) Phương án tiêu thụ sản phẩm (bán, cho thuê, cho thuê mua):

đ) Khu vực để xe công cộng và để xe cho hộ gia đình, cá nhân:

e) Các công trình hạ tầng kỹ thuật:

g) Các công trình hạ tầng xã hội, trong đó nêu rõ các công trình do Nhà nước đầu tư và thời hạn đầu tư các công trình này:

h) Diện tích đất dành để xây dựng nhà ở xã hội (nếu có):

i) Tổng mức đầu tư của dự án:

k) Thời gian, tiến độ thực hiện (phân theo giai đoạn):

13. Những đề xuất ưu đãi của chủ đầu tư:

14. Trách nhiệm của chủ đầu tư:

15. Trách nhiệm của chính quyền địa phương:

16. Những kiến nghị cụ thể:

Đề nghị UBND tỉnh, thành phố (huyện...)..... xem xét, chấp thuận đầu tư dự án phát triển nhà ở *(tên dự án)*[1]..... *Nếu chấp thuận hoặc không chấp thuận thì phải thông báo cho chủ đầu tư được biết./.*

Nơi nhận:	**Thủ trưởng cơ quan thẩm định dự án**
-	*(Ký tên, đóng dấu)*

Ghi chú: (1) Ghi rõ tên dự án là dự án phát triển khu nhà ở hoặc dự án phát triển nhà ở độc lập.

Phụ lục 7. Mẫu văn bản chấp thuận đầu tư đối với dự án phát triển nhà ở được xây dựng bằng nguồn vốn không phải từ ngân sách nhà nước (ban hành kèm theo Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng)

UBND..... Số:..... *V/v: Chấp thuận đầu tư dự án phát triển nhà ở*	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** *....., ngày..... tháng..... năm.....*

Kính gửi: *Tên chủ đầu tư*

- Căn cứ Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

- Căn cứ Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/ NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

- Sau khi nghiên cứu, xem xét Tờ trình số..... của (*tên chủ đầu tư)*..... đề nghị được đầu tư dự án *(tên dự án)*.....

- Trên cơ sở Tờ trình số...., ngày..... của *(tên cơ quan thẩm định*)..... và ý kiến của các cơ quan có liên quan *(nêu tên cơ quan có ý kiến và số văn bản góp ý)*.....

UBND tỉnh, thành phố (huyện...)..... chấp thuận cho phép *(tên chủ đầu tư)*..... nghiên cứu lập dự án *(tên dự án)*..... với các tiêu chí sau đây:

1. Tên dự án *(dự án phát triển khu nhà ở hoặc dự án phát triển nhà ở độc lập)*:.....

2. Chủ đầu tư:

3. Hình thức đầu tư:

4. Mục tiêu đầu tư xây dựng:

5. Địa điểm xây dựng:

6. Quy mô dự án:

7. Diện tích sử dụng đất:

8. Ranh giới sử dụng đất:

9. Quy mô dân số:

10. Mật độ xây dựng:

11. Hệ số sử dụng đất:

12. Tỷ lệ và số lượng các loại nhà ở:

Tổng số lượng:..... căn, tổng diện tích sàn xây dựng:..... m^2, trong đó:

- Nhà biệt thự:..... căn, tổng diện tích sàn xây dựng..... m^2
- Nhà ở riêng lẻ..... căn, tổng diện tích sàn xây dựng:..... m^2
- Căn hộ chung cư:..... căn, tổng diện tích sàn xây dựng:..... m^2

13. Phương án tiêu thụ sản phẩm:

- Bán:..... căn, với tổng diện tích sàn.....m^2
- Cho thuê:..... căn, với tổng diện tích sàn.....m^2
- Cho thuê mua.... căn, với tổng diện tích sàn.....m^2

14. Khu vực để xe công cộng và để xe cho các hộ gia đình, cá nhân:

15. Các công trình hạ tầng kỹ thuật:

16. Các công trình hạ tầng xã hội, gồm:

a) Công trình hạ tầng xã hội do chủ đầu tư xây dựng:

b) Công trình hạ tầng xã hội do chính quyền chịu trách nhiệm xây dựng và thời gian phải hoàn thành việc xây dựng (nếu quá thời hạn này mà chính quyền chưa xây dựng thì xử lý theo quy định của Thông tư số 16/2010/TT-BXD):

17. Diện tích đất dành để xây dựng nhà ở xã hội.....m^2 (nếu có):

18. Tổng mức đầu tư của dự án:

19. Thời gian và tiến độ thực hiện:

20. Ưu đãi của Nhà nước (nếu có):

21. Trách nhiệm chủ yếu của chủ đầu tư:

22. Trách nhiệm của chính quyền địa phương:

23. Những vấn đề liên quan khác:

Đề nghị chủ đầu tư căn cứ vào nội dung của văn bản này, tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt dự án và triển khai thực hiện dự án theo đúng quy định của pháp luật và theo nội dung của văn bản này./.

Nơi nhận:	**TM. UBND.....**
- Như trên	*(Ký tên, đóng dấu)*
-	

Phụ lục 8. Mẫu Tờ trình xin chấp thuận chủ trương đầu tư dự án phát triển nhà ở của chủ đầu tư đối với dự án phát triển nhà ở có từ 2.500 căn nhà trở lên (ban hành kèm theo Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng)

CHỦ ĐẦU TƯ.....	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Số:.....	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

....., ngày..... tháng..... năm.....

TỜ TRÌNH

Đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án phát triển khu nhà ở (hoặc dự án phát triển nhà ở độc lập).....

Kính gửi: *(UBND tỉnh/thành phố)*.....

- Căn cứ Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

- Căn cứ Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

- Chủ đầu tư (*tên chủ đầu tư)*..... đề nghị UBND tỉnh (thành phố)..... xem xét và có Tờ trình đề nghị Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư dự án *(tên dự án)*..... (*trừ trường hợp đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Thủ tướng Chính phủ)*

1. Tên dự án: (*dự án phát triển nhà ở hoặc dự án phát triển nhà ở độc lập)*

2. Tên chủ đầu tư (*trường hợp đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư thì không có mục này):*

3. Mục tiêu đầu tư:

4. Địa điểm xây dựng:

5. Quy mô dự án:

6. Diện tích SD đất:

7. Quy mô dân số:

8. Mật độ xây dựng:

9. Hệ số sử dụng đất:

10. Tổng số lượng các loại nhà ở của dự án là:..... căn, với tổng DT sàn xây dựng..... m^2, trong đó:

- Nhà biệt thự:..... căn, với tổng DT sàn xây dựng:..... m^2

- Nhà riêng lẻ:..... căn, với tổng DT sàn xây dựng:..... m^2

- Căn hộ chung cư:... căn, với tổng DT sàn xây dựng:.....m^2

11. Phương án tiêu thụ sản phẩm:

- Số lượng nhà ở xã hội để bán, cho thuê, cho thuê mua:.... căn, với tổng diện tích sàn xây dựng..... m^2 (nếu có)

- Số lượng nhà ở thương mại để bán:..... căn, với tổng diện tích sàn xây dựng.....m^2

- Số lượng nhà ở thương mại để cho thuê:..... căn, với tổng diện tích sàn xây dựng..... m^2 (nếu có)

12. Các công trình hạ tầng kỹ thuật:

13. Các công trình hạ tầng xã hội, gồm:

a) Công trình hạ tầng xã hội do chủ đầu tư xây dựng:

b) Công trình hạ tầng xã hội do chính quyền địa phương chịu trách nhiệm xây dựng và thời gian phải hoàn thành việc xây dựng các công trình này:

14. Tổng mức đầu tư của dự án:

15. Thời gian thực hiện dự án (phân giai đoạn đầu tư):

16. Phương thức giao đất:

17. Những đề xuất ưu đãi của Nhà nước:

18. Trách nhiệm của nhà đầu tư:

19. Trách nhiệm của chính quyền địa phương:

Chủ đầu tư *(tên chủ đầu tư)*..... đề nghị UBND tỉnh (thành phố).... xem xét và có Tờ trình báo cáo Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư dự án phát triển nhà ở nêu trên.

Nếu được chấp thuận *(tên chủ đầu tư)*..... sẽ tiến hành tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt (hoặc trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt) và triển khai thực hiện dự án phát triển nhà ở theo đúng quy định./.

Nơi nhận	**Chủ đầu tư**
- Như trên	(Ký tên, đóng dấu)
- Lưu	

Phụ lục 9. Mẫu Tờ trình của UBND cấp tỉnh trình Thủ tướng Chính phủ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án phát triển nhà ở có từ 2.500 căn nhà trở lên (ban hành kèm theo Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng)

UBND TỈNH (TP).....	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số:.....	*....., ngày..... tháng..... năm.....*

TỜ TRÌNH THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ
Đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án phát triển khu nhà ở (hoặc dự án phát triển nhà ở độc lập).....

Kính gửi: Thủ tướng Chính phủ

- Căn cứ Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở.

- Căn cứ Tờ trình số.... ngày..... tháng.... năm..... về việc xin chấp thuận chủ trương đầu tư dự án (*tên dự án)*..... của *(tên chủ đầu tư)*..... tại (*địa chỉ dự kiến lập dự án)*..... *(trừ trường hợp đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư).*

- Căn cứ ý kiến góp ý của các Bộ liên quan:.....

- Trên cơ sở xem xét Tờ trình số.....ngày..... và kiểm tra hồ sơ năng lực của *(tên chủ đầu tư)*....., *trừ trường hợp đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư.*

- Căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng..... và nhu cầu thực tế về nhà ở tại địa phương.

Ủy ban nhân dân tỉnh (thành phố)..... xin báo cáo Thủ tướng Chính phủ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án *(tên dự án)*..... tại *(địa chỉ dự kiến lập dự án)*..... với các nội dung như sau:

1. Tên dự án: *Dự án phát triển khu nhà ở hoặc dự án phát triển nhà ở độc lập.*
2. Chủ đầu tư (*trường hợp đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư thì không có mục này):*
3. Năng lực của chủ đầu tư:
4. Mục tiêu đầu tư:
5. Địa điểm xây dựng:
6. Quy mô dự án:
7. Diện tích SD đất:
8. Quy mô dân số:
9. Hệ số sử dụng đất:

10. Mật độ xây dựng:

11. Số lượng nhà ở của dự án:..... căn, với tổng DT sàn xây dựng..... m^2, trong đó:

- Nhà biệt thự:..... căn, với tổng DT sàn xây dựng:.... m^2
- Nhà riêng lẻ:..... căn, với tổng DT sàn xây dựng:..... m^2
- Căn hộ chung cư:..... căn, với tổng DT sàn xây dựng:..... m

12. Phương án tiêu thụ sản phẩm:

- Số lượng nhà ở xã hội để bán, cho thuê, cho thuê mua:..... căn, với tổng diện tích sàn xây dựng.....m^2 (nếu có)

- Số lượng nhà ở thương mại để bán:..... căn, với tổng diện tích sàn xây dựng..... m^2

- Số lượng nhà ở thương mại để cho thuê:..... căn, với tổng diện tích sàn xây dựng..... m^2 (nếu có)

- Số lượng nhà ở thương mại để cho thuê mua:..... căn, với tổng diện tích sàn xây dựng..... m^2 (nếu có).

13. Các công trình hạ tầng kỹ thuật:

14. Các công trình hạ tầng xã hội, bao gồm:

a) Công trình hạ tầng xã hội do chủ đầu tư xây dựng:

b) Công trình hạ tầng xã hội do chính quyền địa phương chịu trách nhiệm xây dựng và thời gian phải hoàn thành việc xây dựng các công trình:

15. Khu vực để xe công cộng và để xe cho hộ gia đình, cá nhân:

16. Phương án quản lý sau đầu tư xây dựng:

17. Tổng mức đầu tư của dự án:

18. Thời gian thực hiện dự án (phân giai đoạn đầu tư):

19. Phương thức giao đất:

20. Những đề xuất ưu đãi của Nhà nước:

21. Trách nhiệm của chính quyền địa phương:

22. Những vấn đề khác có liên quan:

Ủy ban nhân dân tỉnh (thành phố)..... xin báo cáo và kính đề nghị Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án phát triển nhà ở nêu trên.

Sau khi được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận về chủ trương, UBND tỉnh (thành phố)..... (*sẽ tổ chức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư trong trường hợp phải đấu thầu*)..... và chỉ đạo, kiểm tra việc thực hiện dự án này theo đúng quy định./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Các Bộ: XD, TC, KH&ĐT, TNMT;
- Tên chủ đầu tư (nếu có);
- Lưu..

CHỦ TỊCH
(Ký tên, đóng dấu)

Phụ lục 10. Mẫu xác nhận của Sở Xây dựng đối với trường hợp được phân chia sản phẩm là nhà ở
(ban hành kèm theo Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng)

SỞ XÂY DỰNG TỈNH (THÀNH PHỐ).....

XÁC NHẬN VỀ VIỆC PHÂN CHIA NHÀ Ở THEO NGHỊ ĐỊNH SỐ 71/2010/NĐ-CP

Căn cứ vào đề nghị của (*tên chủ đầu tư)*..... tại văn bản số..... ngày..... tháng..... năm.... về việc xác nhận danh sách tổ chức, cá nhân được phân chia nhà ở theo hợp đồng, văn bản góp vốn..... tại dự án phát triển nhà ở *(tên dự án)*.....,

Sở Xây dựng tỉnh (thành phố)..... xác nhận những đối tượng sau đây được phân chia nhà ở theo quy định của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ:

STT	Tên tổ chức, hộ gia đình hoặc cá nhân	Địa chỉ cư trú	Loại nhà ở	Số lượng nhà ở (căn)	DT sàn XD (m^2)	DT đất (m^2)	Vị trí của nhà ở được phân chia
1	Ông Nguyễn Văn A	Ghi địa chỉ theo hộ khẩu thường trú	Biệt thự	01	450	300	Lô số...(đường, phố...) khu....
2	Hộ GĐ: ông Nguyễn Đình B và vợ là bà Trần Thị C	Ghi địa chỉ theo hộ khẩu thường trú	Căn hộ chung cư	01	90	Sử dụng chung là 2.000	Căn hộ số...tầng..., chung cư số... (đường, phố...), khu....
3	Công ty cổ phần.....	Ghi địa chỉ có trụ sở theo Giấy đăng ký kinh doanh	Nhà ở liền kề	10	DT sàn XD mỗi nhà ở là 240m^2	DT đất mỗi nhà ở là 60m^2	Lô số...(đường, phố...), khu.... *(nếu có địa chỉ khác nhau thì ghi địa chỉ của từng căn nhà)*
...							

....., ngày..... tháng..... năm.....

GIÁM ĐỐC

(Ký tên, đóng dấu)

Ghi chú: Danh sách này được lập thành 02 bản, sau khi đóng dấu của Sở Xây dựng thì lưu 01 bản tại Sở XD để theo dõi, kiểm tra, giao cho chủ đầu tư 01 bản để theo dõi, còn các đối tượng được phân chia nhà ở thì Sở Xây dựng sao từ bản gốc, đóng dấu treo của Sở và chuyển cho chủ đầu tư để giao cho mỗi đối tượng 01 bản thay cho Giấy xác nhận đã giao dịch qua sàn giao dịch bất động sản. (Danh sách này chỉ cấp 1 lần, không cấp lại). Trường hợp có thừa kế thì Sở Xây dựng xác nhận lại tên, địa chỉ của người được thừa kế. Trường hợp bên được phân chia là tổ chức thì phải kèm theo danh sách hộ gia đình, cá nhân được tổ chức đó phân chia lại nhà ở để Sở Xây dựng xác nhận.

Phụ lục 11. Mẫu hợp đồng ủy quyền bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở qua sàn giao dịch BĐS đối với trường hợp sàn không trực thuộc chủ đầu tư (ban hành kèm theo Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

....., ngày..... tháng..... năm.....

HỢP ĐỒNG ỦY QUYỀN
BÁN (*HOẶC CHO THUÊ, CHO THUÊ MUA)*..... NHÀ Ở THƯƠNG MẠI QUA SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN
(Số...../HĐ)

- Căn cứ pháp luật về kinh doanh bất động sản và Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

- Căn cứ Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP.

Hai bên chúng tôi gồm:

BÊN ỦY 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 ỦY 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 thỏa thuận các nội dung sau đây:

Điều 1. Nội dung ủy quyền

Bên A thống nhất ủy 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 ủy 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 ủy 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 ủy 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 thỏa 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 thỏa 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 thỏa 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. Ngoài 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 thỏa 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 hóa 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 m^2 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 thỏa 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 ủy 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 ủy 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 ủy 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 ủy 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 hoàn thành việc bán (cho thuê, cho thuê mua) qua sàn;

h) Các thỏa 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 thỏa 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 thỏa 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 thỏa 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:

1. Các thỏa thuận khác giữa Bên ủy 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 ủy quyền theo mẫu này mà chủ đầu tư có văn bản ủy 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.

Phụ lục 12. Mẫu báo cáo về việc sở hữu 01 nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài tại Việt Nam (ban hành kèm theo Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng)

UBND HUYỆN.....	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số:...../..... V/v Báo cáo về việc sở hữu nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài tại Việt Nam	*....., ngày..... tháng..... năm.....*

Kính gửi: Bộ Xây dựng

Ủy ban nhân dân huyện (quận, thị xã, thành phố.....)..... đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông (bà):.....

Ủy ban nhân dân huyện (quận, thành phố, thị xã)..... báo cáo Bộ Xây dựng một số nội dung như sau:

Họ tên chủ sở hữu:.....

Quốc tịch.....

Hộ chiếu số:....., cấp ngày..... tháng..... năm.....

Nơi cấp hộ chiếu.....

Thường trú (tạm trú) tại:.....

Địa chỉ nhà ở được cấp giấy chứng nhận:.....

Số giấy chứng nhận:....., cấp ngày..... tháng..... năm.....

Ủy ban nhân dân huyện (quận, thành phố, thị xã)..... đề nghị Bộ Xây dựng thông báo lên trang Thông tin điện tử của Bộ về tình hình sở hữu nhà ở của ông (bà):..... để các địa phương khác biết./.

TM. UBND.....
(Ký tên, đóng dấu)

Phụ lục 13. Mẫu báo cáo về việc người Việt Nam định cư ở nước ngoài chuyển quyền sở hữu cho người khác (ban hành kèm theo Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng)

UBND HUYỆN.....	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số:...../..... V/v: Báo cáo về việc sở hữu nhà ở tại Việt Nam của người Việt Nam định cư ở nước ngoài	*....., ngày..... tháng..... năm.....*

Kính gửi: Bộ Xây dựng

Ủy ban nhân dân huyện (quận, thành phố, thị xã)..... đã làm thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của ông (bà):..... cho người khác(1). Nội dung như sau:

Họ tên người bán:.....

Quốc tịch.....

Hộ chiếu số:....., cấp ngày..... tháng..... năm.....

Nơi cấp hộ chiếu.....

Bên bán đã được UBND huyện (quận, thành phố, thị xã)..... cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày..... tháng..... năm....., số giấy chứng nhận:.....

Địa chỉ nhà ở:.....

Kể từ ngày..... tháng..... năm....., ông (bà)..... đã không còn đứng tên quyền sở hữu căn nhà ở nêu trên, vì đã bán (tặng cho, để thừa kế)(2)..... nhà ở này cho người khác).

Vì vậy, Ủy ban nhân dân huyện (quận, thành phố, thị xã)..... đề nghị Bộ Xây dựng xóa tên ông (bà)..... khỏi tình trạng đang có sở hữu nhà ở tại Việt Nam./.

TM. UBND.....
(Ký tên, đóng dấu)

Ghi chú: (1) Nếu người nhận quyền sở hữu nhà ở là người thuộc diện chỉ được sở hữu 01 nhà ở thì phải đồng thời có văn bản báo cáo Bộ Xây dựng ngay sau khi cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở đó theo mẫu tại phụ lục số 9 nêu trên.

(2) Nếu bán thì ghi bán, nếu tặng cho thì ghi tặng cho, nếu để thừa kế thì ghi thừa kế.

Phụ lục 14. Mẫu văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở (ban hành kèm theo Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

....., ngày..... tháng..... năm.....

VĂN BẢN CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở

- Căn cứ Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

- Căn cứ Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thi hành Nghị định số 71/2010/NĐ-CP.

Hai bên chúng tôi gồm:

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG (GỌI TẮT LÀ BÊN A)

- Ông (bà): *nếu là hộ gia đình thì phải ghi tên cả 2 vợ chồng; nếu là tổ chức thì ghi tên tổ chức và người đại diện theo pháp luật)*.....

- Số CMTND:..... do CA..... cấp ngày.....

- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú:.....

- Địa chỉ liên hệ:.....

- Số điện thoại liên hệ:.....

- Số tài khoản: (nếu có)..... tại ngân hàng.....

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG (GỌI TẮT LÀ BÊN B)

- Ông (bà): *nếu là hộ gia đình thì phải ghi tên cả 2 vợ chồng*.....

- Số CMTND:..... do CA..... cấp ngày.....

- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú:.....

- Địa chỉ liên hệ:.....

- Số điện thoại liên hệ:.....

- Số tài khoản: (nếu có)..... tại ngân hàng.....

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

Điều 1. Bên A chuyển nhượng cho Bên B hợp đồng mua bán nhà ở với các nội dung như sau:

1. Tên, số hợp đồng, ngày ký (*hoặc văn bản chuyển nhượng hợp đồng ký ngày nếu chuyển nhượng từ lần thứ hai trở đi)*.....

2. Bên bán nhà ở: Công ty.....

3. Loại nhà ở:....., tổng DT sàn XD là..... m^2;

4. Địa chỉ nhà ở:.....

5. Giá bán..... đ (bằng chữ:.....)

6. Số tiền Bên A đã nộp trước cho bên bán:.....

7. Thời hạn nộp tiền mua bán các đợt tiếp theo.....

8. Thời hạn giao nhận nhà ở:.....

Điều 2. Các hồ sơ, giấy tờ kèm theo

1. Hợp đồng mua bán nhà ở ký với công ty.....

2. Các biên lai nộp tiền mua bán nhà ở cho công ty.....

3. Các giấy tờ khác:.....

4. Thời hạn bàn giao hồ sơ, giấy tờ quy định tại Điều này:.....

Điều 3. Giá chuyển nhượng hợp đồng, thời hạn và phương thức thanh toán tiền chuyển nhượng hợp đồng

1. Giá chuyển nhượng hợp đồng là:..... đ

(bằng chữ:.....)

Giá chuyển nhượng này đã bao gồm:

- Khoản tiền mà Bên A đã trả cho bên bán nhà ở (công ty.....) theo hoá đơn (phiếu thu) là:..... đ *(bằng chữ.....)*, bằng.....% giá trị hợp đồng mua bán nhà ở đã ký với công ty.

- Các khoản tiền khác mà Bên A đã chi trả (có hoá đơn, phiếu thu kèm theo):..... đ *(bằng chữ.....)*

- Khoản tiền chênh lệch Bên B phải trả thêm cho Bên A ngoài hai khoản tiền nêu trên là:.....đ *(bằng chữ:.....)*

2. Phương thức thanh toán: Bên B thanh toán cho Bên A bằng tiền Việt Nam, *(trả qua tài khoản của bên A hoặc trả bằng tiền mặt.....)*

3. Thời hạn thanh toán:.....

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của hai bên

1. Quyền và nghĩa vụ của Bên A:

a) Yêu cầu Bên B thanh toán đầy đủ, đúng hạn số tiền nhận chuyển nhượng hợp đồng quy định tại Điều 2 của văn bản này;

b) Cam kết chịu trách nhiệm về hợp đồng mua bán nhà ở quy định tại Điều 1 của văn bản này là không thuộc diện có tranh chấp, chưa chuyển nhượng cho người khác,.....;

c) Giao hợp đồng mua bán nhà ở (*và văn bản chuyển nhượng hợp đồng nếu chuyển nhượng hợp đồng từ lần thứ hai trở đi),* các giấy tờ có liên quan đến nhà ở cho Bên B theo thỏa thuận;

d) Cùng với Bên B làm thủ tục chuyển nhượng hợp đồng tại cơ quan công chứng và xác nhận tại công ty.....;

đ) Nộp thuế thu nhập, các nghĩa vụ tài chính khác mà pháp luật quy định thuộc trách nhiệm của Bên A phải nộp và cung cấp cho Bên B biên lai đã nộp nghĩa vụ tài chính theo quy định;

e) Chấm dứt các quyền và nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng mua bán nhà ở đã ký với công ty..... kể từ ngày văn bản chuyển nhượng này được công ty..... xác nhận;

g) Nộp phạt vi phạm theo thỏa thuận; bồi thường thiệt hại cho Bên B nếu gây thiệt hại;

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

2. Quyền và nghĩa vụ của Bên B:

a) Thanh toán tiền nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở cho Bên A theo đúng thỏa thuận (có giấy biên nhận do 2 bên ký xác nhận);

b) Tiếp nhận hợp đồng mua bán nhà ở (*và văn bản chuyển nhượng hợp đồng nếu chuyển nhượng hợp đồng từ lần thứ hai trở đi),* các giấy tờ có liên quan đến nhà ở theo thỏa thuận;

c) Được tiếp tục thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Bên A theo hợp đồng mua bán nhà ở đã ký với công ty..... (được coi như bên mua nhà ở) kể từ ngày văn bản chuyển nhượng này được công ty..... xác nhận;

d) Cùng với Bên A làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng tại cơ quan công chứng và xác nhận tại công ty.....vào văn bản này;

đ) Nộp bản sao biên lai thuế thu nhập từ việc chuyển nhượng hợp đồng cho công ty.....

e) Nộp phạt vi phạm theo thỏa thuận; bồi thường thiệt hại cho Bên A gây thiệt hại;

g) Các thỏa thuận khác (như Bên B nộp thuế thu nhập thay cho Bên A; phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại.....).....

Điều 5. Giải quyết tranh chấp

Trong trường hợp có tranh chấp về các nội dung của văn bản này thì các bên bàn bạc, thương lượng 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 6. Hiệu lực và thời hạn thực hiện hợp đồng

Văn bản chuyển nhượng này có hiệu lực kể từ ngày được công ty..... xác nhận. Văn bản này được lập thành 05 bản và có giá trị pháp lý như nhau; mỗi bên giữ 01 bản, 01 bản lưu tại cơ quan công chứng, 01 bản chuyển cho cơ quan thuế và 01 bản lưu tại công ty.....

BÊN A	**BÊN B**
(Ký tên, nếu là tổ chức thì đóng dấu)	(Ký tên, nếu là tổ chức thì đóng dấu)

Chứng nhận của công chứng

Văn phòng (hoặc Phòng) công chứng..... chứng nhận: các Bên có tên trong văn bản chuyển nhượng này đã nhất trí thỏa thuận về việc Bên chuyển nhượng là ông (bà) *(hoặc tổ chức)*..... là người đã mua nhà ở theo hợp đồng mua bán nhà ở số..... ngày..... tháng.... năm.... ký với công ty..... *(hoặc là Bên đã nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở theo văn bản chuyển nhượng hợp đồng ký ngày....tháng....năm.....của ông (bà) hoặc tổ chức..... nếu là chuyển nhượng từ lần thứ 2 trở đi)* nay chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở này cho Bên nhận chuyển nhượng là ông (bà) *hoặc tổ chức*.....

Sau khi có chứng nhận này, hai Bên thực hiện nghĩa vụ nộp thuế cho Nhà nước và đề nghị công ty..... xác nhận vào văn bản chuyển nhượng này./.

....., ngày..... tháng..... năm.....
Công chứng viên
(Ký tên, đóng dấu)

Xác nhận của chủ đầu tư..... (ghi tên công ty bán nhà.....)

(Chủ đầu tư chỉ xác nhận vào văn bản chuyển nhượng này sau khi bên nhận chuyển nhượng đã có biên lai thuế thu nhập hoặc giấy tờ xác nhận việc miễn thuế thu nhập theo quy định)

Công ty..... xác nhận ông (bà) *(hoặc tổ chức)*:..... là người đã mua nhà ở theo hợp đồng mua bán nhà ở số..... ngày.... tháng.... năm.... *(hoặc là Bên đã nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở theo văn bản chuyển nhượng hợp đồng ký ngày.....của ông (bà) hoặc tổ chức..... nếu là chuyển nhượng từ lần thứ 2 trở đi),* nay công ty..... xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở giữa ông (bà) *hoặc tổ chức*..... ..... và ông (bà) *hoặc tổ chức*.....

Kể từ ngày ký xác nhận này, công ty..... sẽ chấm dứt giao dịch với ông (bà) *hoặc tổ chức*..... và trực tiếp giao dịch với Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng là ông (bà) *hoặc tổ chức*..... theo địa chỉ ghi trong văn bản chuyển nhượng này. Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng được quyền tiếp tục thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng mua bán nhà ở số..... đã ký với công ty chúng tôi./.

....., ngày..... tháng..... năm.....
Đại diện Công ty
(Ký tên đóng dấu)

Phụ lục số 15. Mẫu hợp đồng mua bán nhà ở (ban hành kèm theo Thông tư số 16/2010/TT- BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

....., ngày..... tháng..... năm.....

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở
Số...../HĐ

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29 tháng 11 năm 2005 và Luật số 34/2009/QH12 ngày 18 tháng 6 năm 2009 của Quốc hội về sửa đổi, bổ sung Điều 126 của Luật Nhà ở và Điều 121 của Luật Đất đai;

Căn cứ Bộ Luật Dân sự ngày 14 tháng 6 năm 2005;

Căn cứ Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở,

Hai bên chúng tôi gồm:

BÊN BÁN NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên bán):

- Ông (bà)[1]:.....
- Số CMND (hộ chiếu):..... cấp ngày...../...../....., tại.....
- Hộ khẩu thường trú:.....
- Địa chỉ liên hệ:.....
- Điện thoại:..... Fax (nếu có):.....
- Số tài khoản:..... tại Ngân hàng:.....
- Mã số thuế:.....

BÊN MUA NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên mua):

- Ông (bà)[2]:.....
- Số CMND (hộ chiếu):..... cấp ngày...../...../....., tại.....

1. Nếu bên bán là cá nhân thì ghi tên người có tên trong giấy chứng nhận quyền sở hữu về nhà ở; nếu bên bán là tổ chức thì ghi thông tin tên của tổ chức, địa chỉ, điện thoại, số tài khoản, tên và chức vụ người đại diện theo pháp luật của tổ chức đó.

2. Nếu bên mua là tổ chức thì ghi thông tin tên của tổ chức, địa chỉ, điện thoại, số tài khoản, tên và chức vụ người đại diện theo pháp luật của tổ chức đó.

- Hộ khẩu thường trú:.....
- Địa chỉ liên hệ:.....
- Điện thoại:..... Fax (nếu có).....
- Số tài khoản:..... tại Ngân hàng:.....
- Mã số thuế:.....

Hai bên chúng tôi thống nhất ký kết hợp đồng mua bán nhà ở với các nội dung sau đây:

Điều 1. Đặc điểm chính của nhà ở mua bán

1. Loại nhà ở (*biệt thự, căn hộ chung cư hoặc nhà ở riêng lẻ)*:.....

2. Địa chỉ nhà ở:.....

(Đối với hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai thì ghi rõ địa điểm nơi nhà ở được xây dựng theo quy hoạch đã được duyệt).

3. Tổng diện tích sàn xây dựng:..... m^2

4. Tổng diện tích sử dụng đất ở:..... m^2, trong đó:

Sử dụng riêng:.....m^2; Sử dụng chung (nếu có):..... m^2

Nguồn gốc sử dụng đất (được giao, được công nhận hoặc thuê...):.....
.....

(Nếu là thuê đất thì phải ghi thêm thông tin về số hợp đồng, ngày ký hợp đồng thuê đất, thời gian thuê từ ngày....đến ngày....).

5. Các trang thiết bị chủ yếu gắn liền với nhà ở:.....

6. Giấy tờ pháp lý về nhà ở, đất ở kèm theo:.....

Điều 2. Giá bán và phương thức thanh toán

1. Giá bán nhà ở là..... đồng

(Bằng chữ:.....*).*

Giá bán này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất và thuế giá trị gia tăng VAT (nếu bên bán thuộc diện phải nộp thuế VAT).

2. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức (*trả bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản qua ngân hàng)*.....

3. Thời hạn thực hiện thanh toán

a) Thanh toán một lần vào ngày..... tháng..... năm..... (hoặc trong thời hạn..... ngày, kể từ sau ngày kí kết hợp đồng này).

b) Trường hợp mua nhà ở theo phương thức trả chậm, trả dần thì thực hiện thanh toán vào các đợt như sau:

- Đợt 1 là..... đồng vào ngày..... tháng..... năm..... (hoặc sau..... ngày kể từ ngày kí kết hợp đồng này)[1].

---

1. Trường hợp mua nhà ở xã hội trả chậm, trả dần thì lần đầu phải thanh toán không quá 20% giá nhà ở (trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác) và thời hạn mua nhà ở phải đảm bảo tối thiểu là 10 năm, kể từ ngày ký kết hợp đồng mua bán nhà.

- Đợt 2 là..... đồng vào ngày.... tháng..... năm..... (hoặc sau..... ngày kể từ khi thanh toán xong đợt 1).

- Đợt tiếp theo.....

Trước mỗi đợt thanh toán theo thỏa thuận tại khoản này, Bên bán có trách nhiệm thông báo bằng văn bản *(thông qua hình thức như fax, chuyển bưu điện....)* cho Bên mua biết rõ số tiền phải thanh toán và thời hạn phải thanh toán kể từ ngày nhận được thông báo này.

Điều 3. Thời hạn giao nhận nhà ở

1. Bên bán có trách nhiệm bàn giao nhà ở kèm theo các trang thiết bị gắn với nhà ở đó và giấy tờ pháp lý về nhà ở nêu tại Điều 1 của hợp đồng này cho Bên mua trong thời hạn là.....ngày, kể từ ngày Bên mua thanh toán đủ số tiền mua nhà ở (hoặc kể từ ngày hợp đồng này được ký kết)[2]. Việc bàn giao nhà ở phải lập thành biên bản có chữ ký xác nhận của hai bên.

2. Các trường hợp thỏa thuận khác.....

Điều 4. Bảo hành nhà ở

1. Bên bán có trách nhiệm bảo hành nhà ở theo đúng quy định tại Điều 46 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở.

2. Bên mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên bán khi nhà ở có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn.....ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên mua, Bên bán có trách nhiệm thực hiện việc bảo hành các hư hỏng theo đúng quy định. Nếu Bên bán chậm thực hiện bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường.

3. Không thực hiện việc bảo hành trong các trường hợp nhà ở bị hư hỏng do thiên tai, địch họa hoặc do lỗi của người sử dụng gây ra.

4. Sau thời hạn bảo hành theo quy định của Luật Nhà ở, việc sửa chữa những hư hỏng thuộc trách nhiệm của Bên mua.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên bán

1. Quyền của Bên bán:

a) Yêu cầu Bên mua trả đủ tiền mua nhà theo đúng thỏa thuận nêu tại Điều 2 của hợp đồng này;

b) Yêu cầu Bên mua nhận bàn giao nhà ở theo đúng thỏa thuận nêu tại Điều 3 của hợp đồng này;

c) Yêu cầu Bên mua nộp đầy đủ các nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc mua bán nhà ở theo quy định của pháp luật;

d) Yêu cầu Bên mua đảm bảo quyền lợi hợp pháp của người thứ ba *(trong trường hợp nhà ở mua bán đang cho thuê, cho mượn)*.

---

2. Trường hợp mua nhà ở xã hội theo phương thức trả chậm, trả dần thì Bên bán giao giấy tờ nhà ở sau khi Bên mua đã thanh toán đủ tiền mua nhà ở theo đúng thời hạn các bên đã thỏa thuận.

2. Nghĩa vụ của Bên bán:

a) Bàn giao nhà ở kèm theo hồ sơ cho Bên mua theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này;

(Đối với trường hợp mua bán nhà ở hình thành trong tương lai thì thỏa thuận theo nội dung: Bên bán có trách nhiệm xây dựng nhà ở theo đúng thiết kế và theo danh mục vật liệu xây dựng bên trong và bên ngoài nhà ở mà các bên đã thỏa thuận; thông báo cho Bên mua biết tiến độ xây dựng nhà ở và đảm bảo hoàn thành việc xây dựng theo đúng tiến độ đã thỏa thuận; tạo điều kiện để Bên mua kiểm tra việc xây dựng nhà ở nếu có yêu cầu).

b) Bảo quản nhà ở trong thời gian chưa bàn giao nhà cho Bên mua;

c) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến mua bán nhà ở theo quy định của pháp luật;

d) Thông báo cho Bên mua các hạn chế về quyền sở hữu đối với nhà ở *(nếu mua bán nhà ở là căn hộ nhà chung cư thì Bên bán phải thông báo cho Bên mua biết rõ các quyền và nghĩa vụ đối với phần diện tích sở hữu chung, sở hữu riêng của căn hộ mua bán và quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư đó);*

đ) Có trách nhiệm làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở cho Bên mua (trừ trường hợp các bên có thỏa thuận Bên mua đi làm thủ tục).

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên mua

1. Quyền của Bên mua:

a) Yêu cầu Bên bán bàn giao nhà kèm theo giấy tờ về nhà ở theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này.

(Đối với trường hợp mua nhà ở hình thành trong tương lai thì Bên mua có quyền yêu cầu Bên bán xây dựng nhà ở theo đúng thiết kế, tiến độ và sử dụng đúng các vật liệu về nhà ở mà hai bên đã thỏa thuận);

b) Yêu cầu Bên bán phối hợp, cung cấp các giấy tờ có liên quan để làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở (nếu Bên mua đi làm thủ tục này);

c) Yêu cầu Bên bán nộp đầy đủ các khoản phí, lệ phí liên quan đến việc mua bán nhà ở theo quy định của pháp luật.

2. Nghĩa vụ của Bên mua:

a) Trả đầy đủ tiền mua nhà theo đúng thỏa thuận tại Điều 2 của hợp đồng này;

b) Nhận bàn giao nhà ở kèm theo giấy tờ về nhà ở theo đúng thỏa thuận của hợp đồng này;

c) Nộp đầy đủ các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan đến mua bán nhà ở cho Nhà nước theo quy định của pháp luật;

d) Bảo đảm quyền, lợi ích của người thứ ba theo quy định của pháp luật *(nếu nhà ở mua bán đang được cho thuê, cho mượn).*

Điều 7. Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng

Hai bên thỏa thuận cụ thể các trách nhiệm (như phạt; tính lãi, mức lãi suất; phương thức thực hiện trách nhiệm....) do vi phạm hợp đồng trong các trường hợp Bên mua chậm thanh toán tiền mua nhà hoặc chậm nhận bàn giao nhà ở, Bên bán chậm bàn giao nhà ở....

Điều 8. Các trường hợp bất khả kháng

Bên mua hoặc Bên bán không bị coi là vi phạm hợp đồng và không bị phạt vi phạm hoặc không phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại nếu việc chậm thực hiện hoặc không thực hiện đúng các nghĩa vụ được các bên thỏa thuận trong hợp đồng này do có sự kiện bất khả kháng như thiên tai, chiến tranh, hỏa hoạn, sự thay đổi quy định pháp luật và các trường hợp khác mà không phải do lỗi của các Bên gây ra.

Điều 9. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

1. Bên mua có quyền thực hiện các giao dịch như chuyển nhượng, thế chấp, cho thuê để ở, tặng cho và các giao dịch khác theo quy định của pháp luật về nhà ở sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với căn hộ đó.

2. Trong trường hợp chưa nhận bàn giao nhà ở từ Bên bán nhưng Bên mua thực hiện chuyển nhượng hợp đồng này cho bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng thủ tục theo quy định tại Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng.

3. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 1 và 2 của Điều này, người mua nhà ở hoặc người nhận chuyển nhượng hợp đồng đều được hưởng quyền lợi và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên mua quy định trong hợp đồng này.

Điều 10. Cam kết của các Bên

1. Bên bán cam kết nhà ở nêu tại Điều 1 của hợp đồng này thuộc quyền sở hữu của Bên bán và không thuộc diện bị cấm giao dịch theo quy định của pháp luật.

2. Bên mua cam kết đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về nhà ở.

3. Việc ký kết hợp đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, nếu cần thay đổi hoặc bổ sung nội dung của hợp đồng này thì các bên thỏa thuận lập thêm phụ lục hợp đồng có chữ ký của hai bên và phụ lục hợp đồng có giá trị pháp lý như hợp đồng này.

4. Hai bên cam kết thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận đã quy định tại hợp đồng này.

Điều 11. Chấm dứt hợp đồng

Hợp đồng này sẽ chấm dứt trong các trường hợp sau:

1. Hai bên đồng ý chấm dứt hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, hai bên sẽ thỏa thuận các điều kiện và thời hạn chấm dứt.

2. Bên mua chậm trễ thanh toán tiền mua nhà quá .....ngày (hoặc tháng) theo thỏa thuận tại Điều 2 của hợp đồng này.

3. Bên bán chậm trễ bàn giao nhà ở quá..... ngày (hoặc tháng) theo thời hạn đã thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này.

3. Các thỏa thuận khác.....

Điều 12. Các thỏa thuận khác

(Các thỏa thuận trong hợp đồng này phải phù hợp với quy định của pháp luật và không trái đạo đức xã hội).

1.....

2.....

Điều 13. Giải quyết tranh chấp

Trường hợp các bên có tranh chấp về nội dung của hợp đồng này thì hai bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong trường hợp các bên không thương lượng được thì một trong hai bên có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật.

Điều 14. Hiệu lực của hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày.....*(hoặc có hiệu lực kể từ ngày được công chứng chứng nhận hoặc được UBND chứng thực đối với trường hợp pháp luật quy định phải công chứng hoặc chứng thực).*

2. Hợp đồng này được lập thành..... bản và có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ..... bản,.... bản lưu tại cơ quan thuế,.... bản lưu tại cơ quan công chứng hoặc chứng thực (nếu có) và..... bản lưu tại cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở.

(Trong trường hợp Bên bán, Bên mua là người nước ngoài hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì có thể thỏa thuận lập thêm hợp đồng bằng Tiếng Anh, các bản Hợp đồng bằng tiếng Anh và tiếng Việt có giá trị pháp lý như nhau)./.

BÊN MUA	**BÊN BÁN**
(Ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức thì đóng dấu và ghi chức vụ người ký)	*(Ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức thì đóng dấu và ghi chức vụ người ký)*

Chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực của UBND cấp có thẩm quyền[1]

1. Đối với trường hợp phải chứng thực hoặc công chứng theo quy định pháp luật

Phụ lục số 16. Mẫu hợp đồng mua bán căn hộ chung cư thương mại ký giữa chủ đầu tư và người mua căn hộ (áp dụng cho cả trường hợp mua bán căn hộ hình thành trong tương lai và căn hộ có sẵn) [11]

(Kèm theo Thông tư số 03/2014/TT-BXD ngày 20 tháng 2 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung Điều 21 của Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

....., ngày..... tháng..... năm.....

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ
Số:...../HĐ

Căn cứ Bộ Luật dân sự ngày 14 tháng 6 năm 2005;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29 tháng 11 năm 2005 và Luật số 34/2009/QH12 ngày 18 tháng 6 năm 2009 của Quốc hội về sửa đổi, bổ sung Điều 126 của Luật Nhà ở và Điều 121 của Luật Đất đai;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 29 tháng 6 năm 2006;

Căn cứ Luật Bảo vệ người tiêu dùng ngày 17 tháng 11 năm 2010;

Căn cứ Nghị quyết số 19/2008/QH12 ngày 03 tháng 6 năm 2008 của Quốc hội về việc thí điểm cho tổ chức, cá nhân nước ngoài mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam;

Căn cứ Nghị định số 51/2009/NĐ-CP ngày 03 tháng 6 năm 2009 của Chính phủ hướng dẫn thi hành một số điều của Nghị quyết số 19/2008/QH12 ngày 03 tháng 6 năm 2008 của Quốc hội về việc thí điểm cho tổ chức, cá nhân nước ngoài mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam;

Căn cứ Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định 99/2011/NĐ-CP ngày 27 tháng 10 năm 2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ người tiêu dùng;

Căn cứ Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

---

[11] Phụ lục này được thay thế bằng phụ lục quy định kèm theo Thông tư số 03/2014/TT-BXD ngày 20 tháng 02 năm 2014 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung Điều 21 của Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở, có hiệu lực kể từ ngày 08 tháng 4 năm 2014.

Căn cứ Thông tư số 03/2014/TT-BXD ngày 20 tháng 02 năm 2014 của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung Điều 21 của Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Quyết định số[1].....;

Căn cứ hợp đồng (văn bản) ủy quyền số..... về việc bán nhà ở qua sàn giao dịch bất động sản được ký giữa Công ty..... với Sàn giao dịch bất động sản.....;

Căn cứ khác[2].....;

Các Bên dưới đây gồm:

Bên A: BÊN BÁN NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên Bán):

Công ty[3]:.....

- Giấy chứng nhận đầu tư (hoặc giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh) số.... hoặc mã số doanh nghiệp số.....

- Đại diện bởi Ông (Bà):..... Chức vụ:.....

Theo giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số..... (nếu có).

- Số CMND (hộ chiếu):..... cấp ngày:...../...../....., tại.....

- Địa chỉ:.....

- Điện thoại Công ty:..... Fax:.....

- Số tài khoản:..... tại Ngân hàng:.....

- Mó số thuế:.....

Bên B: BÊN MUA NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên Mua):

- Ông (bà)[4]:.....

- Đại diện cho (nếu Bên mua là tổ chức):.....

Theo giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số..... (nếu có).

- Số CMND (hộ chiếu) số:..... cấp ngày:..../..../....., tại.....

- Hộ khẩu thường trú:.....

- Địa chỉ liên hệ:.....

---

[1]. Ghi các Quyết định liên quan như Quyết định cho thuê đất, giao đất, văn bản phê duyệt dự án....

[2]. Ghi các căn cứ liên quan đến việc mua bán căn hộ (như văn bản đăng ký mua, hợp đồng đặt cọc...). Trường hợp Nhà nước có sửa đổi, thay thế các văn bản pháp luật ghi tại phần căn cứ của hợp đồng này thì bên bán phải ghi lại theo số, tên văn bản mới đã thay đổi.

[3]. Ghi tên Công ty bán căn hộ.

[4]. Nếu có nhiều người mua cùng đứng tên trong hợp đồng thì tại mục này phải ghi đầy đủ thông tin về những người cùng mua nhà ở này.

- Điện thoại:..... Fax (nếu có):.....
- Số tài khoản (nếu có):..... tại Ngân hàng.....
- Mã số thuế (nếu có):.....

Hai bên đồng ý ký kết bản hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này với các điều, khoản sau đây:

Điều 1. Giải thích từ ngữ

Trong hợp đồng này các từ và cụm từ dưới đây được hiểu như sau:

1. "căn hộ" là một căn hộ được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc nhà chung cư do Công ty..... đầu tư xây dựng với các đặc điểm được mô tả tại Điều 2 của hợp đồng này.

2. "nhà chung cư" là toàn bộ nhà chung cư có căn hộ mua bán do Công ty..... làm chủ đầu tư, bao gồm các căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại.... và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại ô quy hoạch số..... thuộc dự án...., phường....., quận....., tỉnh/thành phố.....

3. "hợp đồng" là hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này và toàn bộ các phụ lục đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với hợp đồng này do các bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện hợp đồng này.

4. "giá bán căn hộ" là tổng số tiền bán căn hộ được xác định tại Điều 3 của hợp đồng này.

5. "bảo hành nhà ở" là việc khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của hợp đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng căn hộ gây ra trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật nhà ở và theo thỏa thuận trong hợp đồng này.

6. "diện tích sử dụng căn hộ" là diện tích sử dụng riêng của căn hộ mua bán được tính theo kích thước thông thủy và được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong căn hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với căn hộ đó; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ đã được phê duyệt.

7. "diện tích sàn xây dựng căn hộ" là diện tích được tính từ tim tường bao, tường ngăn căn hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ.

8. "phần sở hữu riêng của Bên Mua" là phần diện tích sử dụng căn hộ được quy định tại khoản 6 Điều này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ này.

9. "phần sở hữu riêng của Bên Bán" là phần diện tích trong nhà chung cư nhưng Bên Bán không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán căn hộ;

10. "Phần sở hữu chung trong nhà chung cư" là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung trong nhà chung cư theo quy định của pháp luật nhà ở và được các bên thỏa thuận cụ thể tại khoản 3 Điều 11 của hợp đồng này.

11. "Bản nội quy nhà chung cư" là bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư được đính kèm theo hợp đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội nghị nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở.

12. "Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư" là khoản tiền 2% mà các bên có nghĩa vụ phải đóng góp đối với phần sở hữu riêng của mình để phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung trong nhà chung cư.

13. "Dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư" là các dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư, bao gồm việc quản lý, vận hành nhằm đảm bảo cho nhà chung cư hoạt động bình thường.

14. "Bảo trì nhà chung cư" là việc duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ, sửa chữa đột xuất nhà ở và thiết bị xây dựng công nghệ gắn với nhà chung cư đó nhằm duy trì chất lượng nhà chung cư.

15. "Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư" là đơn vị thực hiện việc quản lý, vận hành nhà chung cư sau khi nhà chung cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.

16. "Sự kiện bất khả kháng" là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi bên hoặc các bên trong hợp đồng này không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo hợp đồng này, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là sự kiện bất khả kháng được các bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 14 của hợp đồng này.

17. "Giấy chứng nhận" là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua căn hộ theo quy định của pháp luật đất đai.

18. Các từ ngữ khác do các bên thỏa thuận:.....

Điều 2. Đặc điểm của căn hộ mua bán

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua căn hộ chung cư như sau:

1. Đặc điểm của căn hộ mua bán:

a) Căn hộ số:..... tại tầng (tầng có căn hộ):....., thuộc nhà chung cư số..... *đường/phố (nếu có),* thuộc phường/xã....., quận (huyện, thị xã, thị trấn, thành phố thuộc tỉnh)....., tỉnh (thành phố).....

b) Diện tích sử dụng căn hộ là:.....m^2. Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại khoản 6 Điều 1 của hợp đồng này và là căn cứ để tính tiền mua bán căn hộ quy định tại Điều 3 của hợp đồng này;

Hai bên nhất trí rằng, diện tích thông thủy ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao căn hộ. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua căn hộ cho Bên Bán theo diện tích thực tế khi bàn giao căn hộ; trong trường hợp diện tích thông thủy thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn...% (... phần trăm) so với diện tích ghi trong hợp đồng này thì hai bên không phải điều chỉnh lại giá bán căn hộ. Nếu diện tích thông thủy thực tế chênh lệch vượt quá...% (... phần trăm) so với diện tích ghi trong hợp đồng này thì giá bán căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao căn hộ.

Trong biên bản bàn giao căn hộ hoặc trong phụ lục của hợp đồng, hai bên nhất trí sẽ ghi rõ diện tích thông thủy thực tế khi bàn giao căn hộ, diện tích thông thủy chênh lệch so với diện tích ghi trong hợp đồng mua bán đã ký (nếu có). Biên bản bàn giao căn hộ và phụ lục của hợp đồng mua bán căn hộ là một bộ phận không thể tách rời của hợp đồng này. Diện tích căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo diện tích thông thủy thực tế khi bàn giao căn hộ.

c) Diện tích sàn xây dựng là:....m^2, diện tích này được tính theo quy định tại khoản 7 Điều 1 của hợp đồng này;

d) Mục đích sử dụng căn hộ: dùng để ở. *(trường hợp mua căn hộ gắn liền với phần diện tích nhà để kinh doanh theo thiết kế được duyệt tại tầng 1 của nhà chung cư thì các bên ghi rõ mục đích sử dụng là để ở và kinh doanh) ;*

đ) Năm hoàn thành việc xây dựng *(ghi năm hoàn thành việc xây dựng tòa nhà chung cư):*.....

2. Đặc điểm về đất xây dựng nhà chung cư có căn hộ nêu tại khoản 1 Điều này:

a) Thửa đất số:..... hoặc ô số:..... hoặc lô số:.....

b) Tờ bản đồ số:..... do cơ quan..... lập;

c) Diện tích đất sử dụng chung:..... m^2 *(nếu nhà chung cư có diện tích đất sử dụng chung, bao gồm đất trong khuôn viên thì ghi diện tích đất của toàn bộ khuôn viên nhà chung cư đó, nếu nhà chung cư không có khuôn viên thì ghi diện tích đất xây dựng nhà chung cư đó).*

Điều 3. Giá bán căn hộ, kinh phí bảo trì, phương thức và thời hạn thanh toán

1. Giá bán căn hộ:

a) Giá bán căn hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m^2 sử dụng căn hộ (x) với tổng diện tích sử dụng căn hộ mua bán, cụ thể là:..... m^2 sử dụng (x)..... đồng/1m^2 sử dụng = ... đồng. (Bằng chữ:.....).

Giá bán căn hộ quy định tại điểm này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư), trong đó:

- Giá bán (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất) là:..... đồng. (Bằng chữ.....)

- Thuế giá trị gia tăng:..... đồng. (Bằng chữ.....); khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật;

- Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư bằng 2% giá bán căn hộ (kinh phí này được tính trước thuế) là:..... đồng. (Bằng chữ.....);

b) Giá bán căn hộ quy định tại điểm a khoản này không bao gồm các khoản sau:

- Các khoản lệ phí trước bạ, phí và chi phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí và chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;

- Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho căn hộ gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng căn hộ. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;

- Phí quản lý vận hành nhà chung cư hàng tháng. Kể từ ngày bàn giao căn hộ cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của hợp đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán phí quản lý vận hành nhà chung cư theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều 11 của hợp đồng này;

- Các chi phí khác do hai bên thỏa thuận.....

c) Hai bên thống nhất kể từ ngày bàn giao căn hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng căn hộ đã mua thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán phí quản lý, vận hành nhà chung cư hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp... cho nhà cung cấp dịch vụ.

2. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức *(trả bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản qua ngân hàng..... theo tài khoản số.....).*

Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là thời điểm Bên Bán xuất phiếu thu về khoản tiền đã nhận thanh toán của Bên Mua hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán.

3. Thời hạn thanh toán:

a) Thời hạn thanh toán tiền mua căn hộ (không bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%): *Các bên thỏa thuận cụ thể tiến độ thanh toán tiền mua căn hộ, kể cả thời hạn thanh toán trong trường hợp có chênh lệch về diện tích sàn thực tế khi bàn giao căn hộ, nhưng việc thanh toán trước khi bàn giao căn hộ phải theo đúng quy định của Luật Nhà ở;*

b) Thời hạn thanh toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%: Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán trước thời điểm ký biên bản bàn giao căn hộ. Hai bên nhất trí rằng, Bên Bán có trách nhiệm gửi khoản tiền này vào tài khoản riêng của ngân hàng thương mại trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày thu kinh phí của Bên Mua theo lãi suất không kỳ hạn để tạm quản lý. Bên Bán có trách nhiệm

bàn giao khoản kinh phí này (bao gồm cả tiền lãi) cho Ban Quản trị nhà chung cư quản lý sau khi Ban Quản trị nhà chung cư được thành lập theo quy định trong thời hạn tối đa là 30 ngày, kể từ ngày có Quyết định công nhận Ban quản trị của Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà chung cư để phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận thống nhất để chủ đầu tư tạm quản lý kinh phí này.

Điều 4. Chất lượng công trình nhà ở

1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình nhà chung cư, trong đó có căn hộ nêu tại Điều 2 hợp đồng này theo đúng thiết kế đó được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng căn hộ mà hai bên đã cam kết trong hợp đồng này.

2. Tiến độ xây dựng: Hai bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây: *(chỉ thỏa thuận trong trường hợp mua bán căn hộ hình thành trong tương lai):*

a) Giai đoạn 1:.....

b) Giai đoạn 2:.....

c) Giai đoạn 3:.....

d) .....

3. Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại khu nhà chung cư của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ dự án đó được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.

4. Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại khu nhà chung cư theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống cung cấp chất đốt; hệ thống thông tin liên lạc (*nếu có thỏa thuận Bên Bán phải xây dựng*).....; hệ thống công trình hạ tầng xã hội như:..... (*Các bên phải thỏa thuận cụ thể các công trình mà Bên Bán có trách nhiệm phải xây dựng để phục vụ nhu cầu ở bình thường của Bên Mua theo tiến độ của dự án đã được phê duyệt).*

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán

1. Quyền của Bên Bán:

a) Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua căn hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại khoản 1 Điều 12 của hợp đồng này;

b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao căn hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong hợp đồng này;

c) Được bảo lưu quyền sở hữu căn hộ và có quyền từ chối bàn giao căn hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong hợp đồng này;

d) Có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên Mua (hoặc bên mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ từ Bên Mua) vi phạm Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo hợp đồng này;

e) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình nhà chung cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong căn hộ thì phải có sự thỏa thuận của Bên Mua;

g) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị nhà chung cư; ban hành Bản nội quy nhà chung cư; thành lập Ban quản trị nhà chung cư; lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành nhà chung cư để quản lý vận hành nhà chung cư kể từ khi đưa nhà chung cư vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập;

h) Đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 15 của hợp đồng này;

i) Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm hợp đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

k) Các quyền khác do hai bên thỏa thuận:.....

2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

a) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế nhà chung cư và thiết kế căn hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo hợp đồng này 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có căn hộ mua bán đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán căn hộ;

b) Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án và tiến độ đó được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;

c) Thiết kế diện tích, mặt bằng căn hộ và thiết kế công trình hạ tầng tuân thủ quy hoạch và các quy định của pháp luật về xây dựng. Thiết kế diện tích, mặt bằng căn hộ sẽ không bị thay đổi, trừ trường hợp có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, hoặc theo thỏa thuận giữa Bên Mua và Bên Bán và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận;

d) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật nhà chung cư theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;

đ) Bảo quản căn hộ trong thời gian chưa giao nhà ở cho Bên Mua; thực hiện bảo hành căn hộ và nhà chung cư theo quy định tại Điều 9 của hợp đồng này;

e) Bàn giao căn hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến căn hộ mua bán cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng này;

g) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp....;

h) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán căn hộ theo quy định của pháp luật;

i) Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu về căn hộ cho Bên Mua.

Trong thời hạn..... ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về căn hộ mua bán cho Bên Mua;

k) Tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị nhà chung cư nơi có căn hộ bán; thực hiện các nhiệm vụ của Ban quản trị nhà chung cư khi nhà chung cư chưa thành lập được Ban quản trị;

l) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp căn hộ đó mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua;

m) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường trong hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

n) Nộp kinh phí bảo trì 2% theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán và chuyển toàn bộ kinh phí bảo trì đã thu của Bên Mua vào tài khoản tại ngân hàng và giao cho Ban quản trị nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của hợp đồng này;

p) Các nghĩa vụ khác do các bên thỏa thuận (*các thỏa thuận này phải không trái pháp luật và đạo đức xã hội)*.....

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua

1. Quyền của Bên Mua:

a) Nhận bàn giao căn hộ quy định tại Điều 2 của hợp đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà các bên đã thỏa thuận kèm theo hợp đồng này và hồ sơ căn hộ theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng này;

b) Được sử dụng..... chỗ để xe ô tô/xe máy trong bãi đỗ xe của Tòa nhà chung cư tại vị trí số..... *(các bên thỏa thuận cụ thể nội dung này);*

c) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại điểm i khoản 2 Điều 5 của hợp đồng này);

d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với căn hộ đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao căn hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;

đ) Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua căn hộ và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến căn hộ mua bán theo thỏa thuận trong hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;

e) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt;

g) Có quyền từ chối nhận bàn giao căn hộ nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại khoản 4 Điều 4 của hợp đồng này hoặc trong trường hợp diện tích sử dụng căn hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn....% so với diện tích sử dụng căn hộ ghi trong hợp đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao căn hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao căn hộ của Bên Mua đối với Bên Bán;

h) Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị nhà chung cư nơi có căn hộ mua bán khi có đủ điều kiện thành lập Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của Bộ Xây dựng;

i) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp căn hộ tại tổ chức tín dụng;

k) Yêu cầu Bên Bán nộp kinh phí bảo trì nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của hợp đồng này;

l) Các quyền khác do hai bên thỏa thuận:.....

2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua căn hộ và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2% theo thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua căn hộ của Bên Bán;

b) Nhận bàn giao căn hộ theo thỏa thuận trong hợp đồng này;

c) Kể từ ngày bàn giao căn hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với căn hộ đã mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành căn hộ của Bên Bán) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến căn hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;

d) Kể từ ngày bàn giao căn hộ, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng căn hộ thì căn hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo nội quy quản lý sử dụng nhà

chung cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư;

đ) Thanh toán các khoản thuế và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 của hợp đồng này;

e) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc... và các khoản thuế, phí khác phát sinh theo quy định do nhu cầu sử dụng của Bên Mua;

g) Thanh toán phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại khoản 5 Điều 11 của hợp đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng căn hộ đã mua;

h) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo hợp đồng này;

i) Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành nhà chung cư;

k) Sử dụng căn hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong hợp đồng này;

l) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

m) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư;

n) Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận của các bên *(các thỏa thuận này phải không trái pháp luật và đạo đức xã hội)*.....

Điều 7. Thuế và các khoản phí, lệ phí liên quan

1. Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ, các loại thuế, lệ phí và các loại phí có liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật khi Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng căn hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao căn hộ.

2. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán căn hộ đã mua cho người khác.

3. Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

4. Các thỏa thuận khác của hai bên (*thỏa thuận theo đúng quy định của pháp luật)*.....

Điều 8. Giao nhận căn hộ

1. Điều kiện giao nhận căn hộ: *Các bên đối chiếu với thỏa thuận về quyền và nghĩa vụ của 2 bên trong hợp đồng này để thỏa thuận cụ thể về điều kiện căn hộ được bàn giao cho Bên Mua.(như điều kiện Bên Bán phải xây dựng xong căn hộ theo thiết kế, Bên Mua phải đóng đủ tiền mua căn hộ theo thỏa thuận trong hợp đồng, Bên Mua phải nộp khoản kinh phí 2% tiền bảo trì phần sở hữu chung.....)*

2. Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua vào..... *(ghi rõ thời gian bàn giao căn hộ).*

Việc bàn giao căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá..... ngày, kể từ thời điểm đến hạn bàn giao căn hộ cho Bên Mua; Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao căn hộ.

Trước ngày bàn giao căn hộ là..... ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao căn hộ.

3. Căn hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà các bên đã thỏa thuận theo hợp đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm e khoản 1 Điều 5 của hợp đồng này.

4. Vào ngày bàn giao căn hộ theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế căn hộ so với thỏa thuận trong hợp đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế căn hộ và ký vào biên bản bàn giao căn hộ.

Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn..... ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao căn hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại điểm g khoản 1 Điều 6 của hợp đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao căn hộ theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao căn hộ theo hợp đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao căn hộ; việc từ chối nhận bàn giao căn hộ như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12 của hợp đồng này.

5. Kể từ thời điểm hai bên ký biên bản bàn giao căn hộ, Bên Mua được toàn quyền sử dụng căn hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến căn hộ mua bán, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng căn hộ này.

Điều 9. Bảo hành nhà ở

1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành căn hộ đã bán theo đúng quy định tại Điều 46 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.

2. Khi bàn giao căn hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình nhà chung cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các bên xác định thời điểm bảo hành nhà ở.

3. Nội dung bảo hành nhà ở (kể cả căn hộ trong nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp) bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của

nhà ở (dầm, cột, trần sàn, mái, tường, các phần ốp, lát, trát), các thiết bị gắn liền với nhà ở như hệ thống các loại cửa, hệ thống cung cấp chất đốt, đường dây cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, hệ thống cấp nước sinh hoạt, thoát nước thải, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, sụt nhà ở. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì Bên Bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối.

Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành căn hộ bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các đồ vật cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên Bán hoặc Bên được Bên Bán ủy quyền thực hiện.

4. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi căn hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn..... ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành nhà ở. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.

5. Thời gian bảo hành nhà ở được tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng, cụ thể như sau:

a) Không ít hơn 60 tháng đối với căn hộ trong nhà chung cư cao từ 9 tầng trở lên;

b) Không ít hơn 36 tháng đối với căn hộ trong nhà chung cư cao từ 4 đến 8 tầng;

c) Không ít hơn 24 tháng đối với căn hộ trong nhà chung cư không thuộc diện quy định tại điểm a và điểm b khoản này.

6. Bên Bán không thực hiện bảo hành căn hộ trong các trường hợp sau đây:

a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;

b) Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;

c) Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;

d) Trường hợp đó hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này;

đ) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền căn hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán;

e) Các trường hợp khác do các bên thỏa thuận.....

7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của căn hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì phần sở hữu chung trong nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Điều 10. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

1. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp căn hộ đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy chứng nhận thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của ngân hàng.

2. Trong trường hợp Bên Mua chưa nhận bàn giao căn hộ từ Bên Bán mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng hợp đồng này cho bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng hợp đồng theo quy định của pháp luật về nhà ở. Bên Bán không được thu thêm bất kỳ một khoản phí chuyển nhượng hợp đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng cho Bên Mua.

3. Hai bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Căn hộ mua bán không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba, trừ trường hợp được ngân hàng thế chấp đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng hợp đồng cho bên thứ ba;

b) Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến căn hộ đã mua cho Bên Bán theo thỏa thuận trong hợp đồng này;

c) Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng hợp đồng;

d) Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong hợp đồng này.

4. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 1 và 2 Điều này, người mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong hợp đồng này và trong Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo hợp đồng này.

Điều 11. Phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và việc sử dụng căn hộ trong nhà chung cư

1. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích căn hộ đã mua theo thỏa thuận của hợp đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ này bao gồm.....; có quyền sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư quy định tại khoản 3 Điều này.

2. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán bao gồm: *(các bên phải ghi rõ vào mục này)*.....

3. Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong nhà chung cư bao gồm:..... (*các bên phải căn cứ vào pháp luật về nhà ở để ghi rõ những phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong nhà chung cư).*

4. Các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác (nếu có) trong nhà chung cư (như văn phòng, siêu thị và dịch vụ khác...):..... *các bên thỏa thuận cụ thể vào phần này.*

5. Hai bên nhất trí thỏa thuận mức phí quản lý vận hành nhà chung cư như sau:

a) Tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của hợp đồng này đến thời điểm Ban quản trị nhà chung cư được thành lập

và ký hợp đồng quản lý, vận hành nhà ở với đơn vị quản lý vận hành là:..... đồng/m^2/tháng. Mức phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này cho Bên Bán vào thời điểm..... *(các bên thỏa thuận đóng hàng tháng vào ngày..... hoặc đóng trong..... tháng đầu, thời điểm đóng là.....)*

(Các bên thỏa thuận đính kèm theo hợp đồng này bảng danh mục các công việc, dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư mà Bên Bán cung cấp cho Bên Mua trước khi thành lập Ban quản trị nhà chung cư, trong đó có dịch vụ tối thiểu và dịch vụ gia tăng như: dịch vụ bảo vệ, vệ sinh môi trường, quản lý vận hành, thể thao, chăm sóc sức khỏe.....).

b) Sau khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức phí và việc đóng phí quản lý vận hành nhà chung cư sẽ do Hội nghị nhà chung cư quyết định và do Ban quản trị nhà chung cư thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư;

c) Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có nhà chung cư có quy định về mức phí quản lý vận hành nhà chung cư thì mức phí này được đóng theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

6. Các thỏa thuận khác (nếu có):.....

Điều 12. Trách nhiệm của hai bên và việc xử lý vi phạm hợp đồng

1. Hai bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua căn hộ như sau:

a) Nếu quá..... ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều 3 của hợp đồng này mà Bên Mua không thực hiện thanh toán thì sẽ bị tính lãi suất phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán là:....% (.... phần trăm) theo lãi suất.... *(các bên thỏa thuận cụ thể % lãi suất/ngày hoặc theo từng tháng và lãi suất có kỳ hạn... tháng hoặc không kỳ hạn)* do Ngân hàng..... công bố tại thời điểm thanh toán và được tính bắt đầu từ ngày phải thanh toán đến ngày thực trả;

b) Trong quá trình thực hiện hợp đồng này, nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều 3 của hợp đồng này vượt quá..... ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của hợp đồng này;

Trong trường hợp này Bên Bán được quyền bán căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán..... *(có hoặc không tính lãi suất do các bên thỏa thuận)* sau khi đã khấu trừ tiền bồi thường về việc Bên Mua vi phạm hợp đồng này là.....% (..... phần trăm) tổng giá trị hợp đồng này (chưa tính thuế) *(do các bên thỏa thuận % này)*

2. Hai bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao căn hộ cho Bên Mua như sau:

a) Nếu Bên Mua đã thanh toán tiền mua căn hộ theo tiến độ thỏa thuận trong hợp đồng này nhưng quá thời hạn..... ngày, kể từ ngày Bên Bán phải bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 của hợp đồng này mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao căn hộ cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất là....% (.... phần trăm) *(các bên thỏa thuận cụ thể % lãi suất/ngày hoặc theo từng tháng và lãi suất có kỳ hạn... tháng hoặc không kỳ hạn)* do Ngân hàng..... công bố tại thời điểm thanh toán trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán và được tính từ ngày phải bàn giao theo thỏa thuận đến ngày Bên Bán bàn giao căn hộ thực tế cho Bên Mua;

b) Nếu Bên Bán chậm bàn giao căn hộ quá..... ngày, kể từ ngày phải bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 của hợp đồng này thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện hợp đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao căn hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của hợp đồng này;

Trong trường hợp này, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (*các bên thỏa thuận có hoặc không tính lãi suất)* và bồi thường cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng tương đương với.....% (.... phần trăm) tổng giá trị hợp đồng này (chưa tính thuế).

3. Trường hợp đến hạn bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên Bán và căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong hợp đồng này mà Bên Mua không nhận bàn giao thì *(các bên thỏa thuận cụ thể)*.....

4. Các thỏa thuận khác (*do các bên thỏa thuận nhưng không được trái với quy định của pháp luật)*.....

Điều 13. Cam kết của các bên

1. Bên Bán cam kết:

a) Căn hộ nêu tại Điều 2 của hợp đồng này thuộc quyền sở hữu của Bên Bán và không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm giao dịch theo quy định của pháp luật;

b) Căn hộ nêu tại Điều 2 của hợp đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đó cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong hợp đồng này;

c) Các cam kết khác do 2 bên thỏa thuận:.....

2. Bên Mua cam kết:

a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về căn hộ mua bán;

b) Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến căn hộ, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của hợp đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên Mua đó tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;

c) Số tiền mua căn hộ theo hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền

mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo hợp đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua bán căn hộ này thì hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai bên;

d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua..

3. Việc ký kết hợp đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.

4. Trong trường hợp một hoặc nhiều Điều, khoản, điểm trong hợp đồng này bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các Điều, khoản, điểm khác của hợp đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với hai bên. Hai bên sẽ thống nhất sửa đổi các Điều, khoản, điểm bị vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của hai bên.

5. Hai bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong hợp đồng này.

Điều 14. Sự kiện bất khả kháng

1. Các bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng:

a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;

b) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;

c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;

d) Các trường hợp khác do hai bên thỏa thuận.....

2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.

3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo.... (*bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp)* cho bên còn lại biết trong thời hạn..... ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng *(nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này*). Việc bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt hợp đồng này.

4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng của các bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại điểm d khoản 1 Điều 15 của hợp đồng này.

Điều 15. Chấm dứt hợp đồng

1. Hợp đồng này được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:

a) Hai bên đồng ý chấm dứt hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, hai bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt hợp đồng;

b) Bên Mua chậm thanh toán tiền mua căn hộ theo thỏa thuận tại điểm b khoản 1 Điều 12 của hợp đồng này;

c) Bên Bán chậm bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại điểm b khoản 2 Điều 12 của hợp đồng này;

d) Trong trường hợp bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn..... ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và hai bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai bên có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng này và việc chấm dứt hợp đồng này không được coi là vi phạm hợp đồng.

2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều này *như: hoàn trả lại tiền mua căn hộ, tính lãi, các khoản phạt và bồi thường..... do hai bên thỏa thuận cụ thể.*

3. Các thỏa thuận khác (*không được trái quy định của pháp luật)*.....

Điều 16. Thông báo

1. Địa chỉ để các bên nhận thông báo của bên kia *(ghi rõ đối với Bên Bán, đối với Bên Mua):*.....

2. Hình thức thông báo giữa các bên *(thông qua Fax, thư, điện tín, giao trực tiếp):*.....

3. Bên nhận thông báo *(nếu Bên Mua có nhiều người thì Bên Mua thỏa thuận cử 01 người đại diện để nhận thông báo*) là:.....

3. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến hợp đồng này phải được lập thành văn bản. Hai bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều này và trong thời gian như sau:

a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;

b) Vào ngày bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;

c) Vào ngày...., kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;

d) Các thỏa thuận khác do các bên thỏa thuận.....

4. Các bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về *(địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo do các bên thỏa thuận)*..... mà bên có thay đổi không thông báo lại cho bên kia biết thì bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

Điều 17. Các thỏa thuận khác

Ngoài các thỏa thuận đã nêu tại các Điều, khoản trong hợp đồng này thì hai bên có thể thỏa thuận thêm các nội dung khác, nhưng các nội dung do hai bên tự thỏa thuận thêm tại Điều này cũng như tại các Điều, khoản khác trong toàn bộ hợp đồng này phải không trái với các nội dung đã được quy định tại hợp đồng này, phải phù hợp với quy định của pháp luật và không được trái đạo đức xã hội.

Điều 18. Giải quyết tranh chấp

Trường hợp các bên có tranh chấp về các nội dung của hợp đồng này thì hai bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn.... ngày, kể từ ngày một trong hai bên thông báo bằng văn bản cho bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được thương lượng giải quyết thì một trong hai bên có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Điều 19. Hiệu lực của hợp đồng

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

2. Hợp đồng này có 19 Điều, với.....trang, được lập thành 04 bản và có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 bản, Bên Bán giữ 03 bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.

3. Kèm theo hợp đồng này là 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có căn hộ mua bán nêu tại Điều 2 của hợp đồng này đã được phê duyệt, 01 (một) bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư, 01 (một) bản danh mục vật liệu xây dựng căn hộ *(nếu mua bán nhà ở hình thành trong tương lai)* và các giấy tờ khác như.....

Các phụ lục đính kèm hợp đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của hai bên là nội dung không tách rời hợp đồng này và có hiệu lực thi hành đối với hai bên.

4. Trong trường hợp các bên thỏa thuận thay đổi nội dung của hợp đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả hai bên./.

BÊN MUA	**BÊN BÁN**
(Ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức mua nhà thì đóng dấu của tổ chức)	*(Ký và ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu của doanh nghiệp bán nhà)*

NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ.....[1]

(Kèm theo hợp đồng mua bán căn hộ nhà chung cư số...../..... ngày..... tháng..... năm.....)

Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng

Bản nội quy này quy định các nội dung về quản lý sử dụng nhà chung cư *(ghi rõ tên tòa nhà chung cư)*..... được áp dụng đối với các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư, chủ đầu tư hoặc các cá nhân, tổ chức khác liên quan đến quản lý sử dụng nhà chung cư này.

Điều 2. Trách nhiệm của Chủ đầu tư

1. Lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp có chức năng và chuyên môn để quản lý vận hành nhà chung cư (kể cả doanh nghiệp trực thuộc Chủ đầu tư) kể từ khi đưa nhà chung cư này vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị được thành lập. Đề xuất doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư để Hội nghị nhà chung cư lần thứ nhất thông qua.

2. Thu kinh phí bảo trì phần sở hữu chung trong nhà chung cư *(ghi rõ tên tòa nhà chung cư)*..... theo quy định tại Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở; thực hiện quản lý kinh phí bảo trì nhà chung cư theo quy định của pháp luật hiện hành.

3. Bàn giao hệ thống kết cấu hạ tầng bên ngoài nhà chung cư cho cơ quan quản lý chuyên ngành ở địa phương theo quy định (trường hợp nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp, Chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao các công trình hạ tầng nêu trên khi đã bán hết phần sở hữu riêng cho các chủ sở hữu khác).

4. Hướng dẫn việc sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị trong nhà chung cư cho người sử dụng nhà chung cư.

5. Bàn giao 01 bộ bản vẽ hoàn công và hồ sơ có liên quan đến quản lý sử dụng nhà chung cư đối với phần sở hữu chung cho Ban quản trị nhà chung cư lưu giữ.

6. Chủ trì tổ chức Hội nghị nhà chung cư và cử người tham gia Ban quản trị theo quy định tại Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.

7. Được quyền ngừng cung cấp hoặc yêu cầu các nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các công trình tiện ích khác nếu chủ sở hữu căn hộ hoặc các thành viên của căn hộ vi phạm nghiêm trọng Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư hoặc vi phạm các quy định tại bản nội quy này.

Điều 3. Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư

1. Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư *(ghi rõ tên tòa nhà chung cư)*..... là đơn vị được Chủ đầu tư ký kết hợp đồng thực hiện nhiệm vụ cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư này đảm bảo an toàn, tiêu chuẩn, quy phạm quy định.

---

[1]. Tên của tòa nhà chung cư

2. Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư *(ghi rõ tên tòa nhà chung cư)*..... được ký kết hợp đồng phụ với các doanh nghiệp khác cung cấp dịch vụ cho nhà chung cư (nếu có); giám sát việc cung cấp các dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư đối với các doanh nghiệp nêu trên để đảm bảo thực hiện theo hợp đồng đã ký.

3. Trách nhiệm của doanh nghiệp quản lý vận hành chung cư:

a) Thực hiện việc quản lý vận hành nhà chung cư. Quản lý vận hành nhà chung cư bao gồm quản lý việc điều khiển, duy trì hoạt động của hệ thống trang thiết bị (bao gồm thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các trang thiết bị khác) thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung của nhà chung cư; cung cấp các dịch vụ (bảo vệ, vệ sinh, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác) đảm bảo cho nhà chung cư hoạt động bình thường;

b) Thông báo bằng văn bản về những yêu cầu, những điều cần chú ý cho người sử dụng khi bắt đầu sử dụng nhà chung cư; hướng dẫn việc lắp đặt các trang thiết bị thuộc phần sở hữu riêng vào hệ thống trang thiết bị dùng chung trong nhà chung cư;

c) Định kỳ kiểm tra cụ thể, chi tiết, bộ phận của nhà chung cư để thực hiện việc quản lý vận hành nhà chung cư;

d) Thực hiện ngay việc ngăn ngừa nguy cơ gây thiệt hại cho người sử dụng nhà chung cư và sửa chữa bất kỳ chi tiết nào của phần sở hữu chung hoặc trang thiết bị dùng chung trong nhà chung cư bị hư hỏng đảm bảo cho nhà chung cư hoạt động được bình thường;

đ) Thu phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư hàng tháng theo quy định khi được Ban quản trị nhà chung cư ủy quyền;

e) Phối hợp với Ban quản trị đề nghị các cơ quan cấp điện, nước ngừng cung cấp, nếu người sử dụng nhà chung cư không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn chi phí quản lý vận hành nhà chung cư và vi phạm các quy định tại Điều 23 của Quy chế này mà không khắc phục;

g) Định kỳ 6 tháng một lần, báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành nhà chung cư với Ban quản trị và phối hợp với Ban quản trị lấy ý kiến của người sử dụng nhà chung cư về việc cung cấp dịch vụ cho nhà chung cư;

h) Phối hợp với Ban quản trị, tổ dân phố trong việc bảo vệ an ninh, trật tự và các vấn đề có liên quan khác trong quá trình quản lý vận hành nhà chung cư.

Điều 4. Ban quản trị nhà chung cư

1. Ban quản trị nhà chung cư *(ghi rõ tên tòa nhà chung cư)*..... do Hội nghị nhà chung cư bầu ra, bao gồm đại diện các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư và đại diện Chủ đầu tư hoặc đơn vị quản lý nhà chung cư này.

2. Trách nhiệm và quyền hạn của Ban quản trị nhà chung cư

a) Chủ trì Hội nghị nhà chung cư; báo cáo kết quả công tác quản lý sử dụng nhà chung cư trong thời gian giữa hai kỳ Hội nghị;

b) Bảo vệ quyền lợi hợp pháp của những người sử dụng nhà chung cư trong việc sử dụng nhà chung cư; kiểm tra đôn đốc người sử dụng nhà chung cư thực hiện đúng Bản nội quy này và các quy định của pháp luật về quản lý sử dụng nhà chung cư; tạo điều kiện để doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư hoàn thành tốt nhiệm vụ theo nội dung hợp đồng đã ký kết;

c) Thu thập, tổng hợp ý kiến, kiến nghị của người sử dụng liên quan tới việc quản lý sử dụng để phản ánh với doanh nghiệp quản lý vận hành, các cơ quan chức năng, tổ chức, cá nhân có liên quan xem xét giải quyết;

d) Ký kết hợp đồng cung cấp dịch vụ với doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư và hợp đồng bảo trì với doanh nghiệp có tư cách pháp nhân về xây dựng (việc lựa chọn các doanh nghiệp này phải được thông qua Hội nghị nhà chung cư); theo dõi, giám sát việc quản lý vận hành và bảo trì nhà chung cư theo nội dung hợp đồng đó ký kết để quản lý vận hành và bảo trì nhà chung cư; nghiệm thu, thanh toán và thanh lý hợp đồng với doanh nghiệp quản lý vận hành, bảo trì nhà chung cư;

đ) Trực tiếp thu hoặc ủy quyền cho doanh nghiệp quản lý vận hành thu kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư;

e) Kiểm tra các báo cáo thu, chi tài chính về quản lý vận hành và bảo trì nhà chung cư do doanh nghiệp quản lý vận hành, doanh nghiệp bảo trì thực hiện theo hợp đồng đã ký kết và báo cáo với Hội nghị nhà chung cư theo quy định tại điểm a khoản này;

g) Phối hợp với chính quyền địa phương, tổ dân phố trong việc xây dựng nếp sống văn minh, giữ gìn trật tự an toàn xã hội trong nhà chung cư được giao quản lý;

h) Định kỳ 6 tháng một lần, Ban quản trị lấy ý kiến của người sử dụng nhà chung cư làm cơ sở để đánh giá chất lượng dịch vụ quản lý vận hành của doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư;

i) Thực hiện các công việc khác do Hội nghị nhà chung cư giao;

k) Được hưởng phụ cấp trách nhiệm và các chi phí hợp lý khác phục vụ cho hoạt động của Ban quản trị;

l) Không được tự tổ chức các bộ phận dưới quyền hoặc tự bãi miễn hoặc bổ sung thành viên Ban quản trị.

3. Ban quản trị nhà chung cư hoạt động theo nguyên tắc tập thể, quyết định theo đa số.

4. Nhiệm kỳ hoạt động của Ban quản trị tối đa là 03 năm kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp quận ký quyết định công nhận.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu và người sử dụng căn hộ nhà chung cư

1. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu căn hộ

a) Quyền sở hữu đối với phần diện tích sàn căn hộ đó mua theo hợp đồng;

b) Được quyền sử dụng diện tích thuộc phần sở hữu chung của nhà chung cư này, bao gồm các diện tích quy định tại khoản 2 Điều 8 của Bản nội quy này;

c) Yêu cầu người có trách nhiệm cung cấp thông tin, công khai các nội dung liên quan đến quản lý sử dụng nhà chung cư;

d) Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội nghị nhà chung cư;

đ) Có trách nhiệm thực hiện việc bảo trì đối với phần sở hữu riêng;

e) Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý, vận hành, bảo trì phần sở hữu chung và các khoản kinh phí khác phải nộp theo quy định của nhà chung cư;

g) Tạo điều kiện thuận lợi để người có trách nhiệm thực hiện việc vận hành và bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư;

h) Chấp hành nội quy, quy định về quản lý việc sử dụng nhà chung cư; thực hiện đúng các quy định về phòng chống cháy, nổ, chữa cháy, vệ sinh công cộng, an ninh trật tự; phát hiện và thông báo kịp thời các hành vi vi phạm trong nhà chung cư;

i) Thực hiện việc đăng ký tạm vắng, tạm trú theo đúng quy định của pháp luật;

k) Thông báo các quy định nêu tại Bản nội quy này cho người được ủy quyền hợp pháp sử dụng căn hộ và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến sử dụng căn hộ của mình;

l) Khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường thiệt hại đối với phần sở hữu chung hoặc phần sở hữu riêng của người sử dụng nhà chung cư khác bị hư hỏng do mình gây ra.

2. Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng hợp pháp căn hộ

a) Được sử dụng hợp pháp phần sở hữu riêng căn hộ khi được sự đồng ý của chủ sở hữu căn hộ và được sử dụng các phần diện tích thuộc sở hữu chung của nhà chung cư;

b) Yêu cầu chủ sở hữu cung cấp Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư và các thông tin liên quan đến việc quản lý sử dụng nhà chung cư;

c) Tham gia Hội nghị nhà chung cư, đóng góp chi phí vận hành nhà chung cư trong trường hợp có thỏa thuận với chủ sở hữu;

d) Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội nghị nhà chung cư;

đ) Thực hiện các nghĩa vụ quy định tại các điểm g, h, i, k, l của khoản 1 Điều này.

Điều 6. Các hành vi nghiêm cấm trong quản lý sử dụng nhà chung cư

1. Cơi nới, chiếm dụng diện tích, không gian hoặc làm hư hỏng tài sản thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung dưới mọi hình thức; đục phá, cải tạo, tháo dỡ hoặc làm thay đổi phần kết cấu chịu lực, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, trang thiết bị sử dụng chung, kiến trúc bên ngoài của nhà chung cư.

2. Phân chia, chuyển đổi phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung trái quy định.

3. Gây tiếng ồn quá mức quy định; làm ảnh hưởng đến trật tự, trị an nhà chung cư.

4. Xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại bừa bãi; gây thấm, dột, ô nhiễm môi trường; chăn nuôi gia súc, gia cầm trong khu vực thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung.

5. Quảng cáo, viết, vẽ trái quy định hoặc có những hành vi khác mà pháp luật không cho phép; sử dụng vật liệu hoặc màu sắc trên mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư trái với quy định; thay đổi kết cấu, thiết kế của phần sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng (xây tường ngăn lên mặt sàn, di chuyển các trang thiết bị và hệ thống kỹ thuật gắn với phần sở hữu chung, đục phá căn hộ, cơi nới diện tích dưới mọi hình thức).

6. Sử dụng hoặc cho người khác sử dụng phần sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng trái với mục đích quy định.

7. Nuôi gia súc, gia cầm trong khu vực thuộc sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng làm ảnh hưởng tới trật tự, mỹ quan và môi trường sống của các hộ khác và khu vực công cộng (nếu nuôi vật cảnh thì phải đảm bảo tuân thủ đúng quy định của pháp luật).

8. Kinh doanh các ngành nghề và các loại hàng hóa dễ gây cháy, nổ (kinh doanh hàn, ga, vật liệu nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm khác).

9. Kinh doanh dịch vụ mà gây tiếng ồn, ô nhiễm môi trường (nhà hàng karaôkê, vũ trường, sửa chữa xe máy, ô tô; lò mổ gia súc và các hoạt động dịch vụ gây ô nhiễm khác).

10. Sử dụng không đúng mục đích kinh phí quản lý vận hành và kinh phí bảo trì nhà chung cư (áp dụng đối với chủ đầu tư, ban quản trị và doanh nghiệp vận hành nhà chung cư).

Điều 7. Các khoản phí, mức phí phải đóng góp

1. Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung: chỉ thu thêm khi khoản kinh phí thu để bảo trì phần sở hữu chung không đủ (từ 2% khi bán căn hộ nhà chung cư). Mức thu cụ thể sẽ được thông qua Hội nghị nhà chung cư đảm bảo nguyên tắc mức đóng góp này tương ứng với phần diện tích sở hữu riêng của từng chủ sở hữu trong nhà chung cư.

2. Kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư với mức nộp là..... đồng/tháng[1].

3. Chi phí trông giữ tài sản (ghi rõ chi phí đối với từng loại tài sản như xe đạp, xe máy, ôtô....) là..... đồng/tháng.

4. Chi phí sử dụng các dịch vụ gia tăng (như sử dụng bể bơi, tắm hơi...) là..... đồng/tháng hoặc..... đồng/lượt.

5. Các chi phí khác (nếu có).....

Tùy vào tình hình cụ thể, các mức thu nêu trên có thể thay đổi tăng thêm, việc thay đổi mức thu này phải được tính toán hợp lý và thông qua Hội nghị nhà chung cư.

---

[1]. Mức thu không vượt quá mức thu tối đa (giá trần) kinh phí vận hành nhà chung cư do UBND tỉnh, thành phố nơi có nhà chung cư đó ban hành. Ghi rõ mức thu này có bao gồm (hay không bao gồm) phần hỗ trợ từ việc kinh doanh các diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên bán (chủ đầu tư).

Điều 8. Phần diện tích thuộc sở hữu riêng, phần diện tích thuộc sở hữu chung và sử dụng chung nhà chung cư

1. Diện tích thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu căn hộ, chủ đầu tư và các chủ sở hữu khác (nếu có) và bao gồm:

a) Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu căn hộ bao gồm phần diện tích riêng bên trong căn hộ (kể cả diện tích ban công, lôgia gắn liền với căn hộ đó), hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ.....

b) Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác (nếu có) như các diện tích làm siêu thị, văn phòng, câu lạc bộ thể thao là:.....

c) Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư tòa nhà chung cư (như các căn hộ chưa bán hết, các căn hộ đang được chủ đầu tư cho thuê, các công trình tiện ích khác) là:.....

Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư nêu tại điểm này không bao gồm các diện tích quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Diện tích và hệ thống hạ tầng kỹ thuật thuộc sở hữu chung và thuộc quyền sử dụng chung của các chủ sở hữu trong nhà chung cư (bao gồm chủ sở hữu các căn hộ, chủ sở hữu các diện tích khác, chủ đầu tư tòa nhà chung cư), gồm:

a) Hành lang, cầu thang bộ, cầu thang máy, lối đi chung.....;

b) Nơi để xe của tòa nhà chung cư.....;

c) Nhà sinh hoạt chung của nhà chung cư (nếu có).....;

d) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với nhà chung cư.....

đ) Các diện tích sử dụng chung khác của nhà chung cư (theo thỏa thuận nếu có).....

Các diện tích nêu tại khoản này phải được ghi cụ thể về diện tích, vị trí diện tích mà thành viên nhà chung cư được quyền sử dụng chung theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ.

Điều 9. Quy định về việc sửa đổi, bổ sung bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư và một số quy định khác

.....[1]

TÊN CHỦ ĐẦU TƯ
(Ký tên đóng dấu)

[1]. Điều này quy định những nguyên tắc khi sửa đổi, bổ sung bản nội quy này; đồng thời, có thể đưa ra một số quy định khác cho phù hợp với điều kiện cụ thể của nhà chung cư nhưng phải đảm bảo thống nhất với pháp luật về nhà ở và Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.

Phụ lục số 17. Mẫu hợp đồng thuê nhà ở thương mại (ban hành kèm theo Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

....., ngày..... tháng..... năm.....

HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ Ở THƯƠNG MẠI
Số...../HĐ

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29 tháng 11 năm 2005 và và Luật số 34/2009/QH12 ngày 18 tháng 6 năm 2009 của Quốc hội về sửa đổi, bổ sung Điều 126 của Luật Nhà ở và Điều 121 của Luật Đất đai;

Căn cứ Bộ Luật Dân sự ngày 14 tháng 6 năm 2005;

Căn cứ Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở,

Hai bên chúng tôi gồm:

BÊN CHO THUÊ NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên cho thuê):

- Ông (bà)[1]:.....
- Số CMND (hộ chiếu):..... cấp ngày...../...../....., tại.....
- Hộ khẩu thường trú:.....
- Địa chỉ liên hệ:.....
- Điện thoại:..... Fax (nếu có):.....
- Số tài khoản:..... tại Ngân hàng:.....
- Mã số thuế:.....

BÊN THUÊ NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên thuê):

- Ông (bà)[2]:.....
- Số CMND (hộ chiếu):..... cấp ngày...../...../....., tại.....
- Hộ khẩu thường trú:.....

1, 2. Nếu bên cho thuê hoặc bên thuê nhà ở là tổ chức thì ghi tên của tổ chức, địa chỉ, điện thoại, số tài khoản, mã số thuế, tên và chức vụ người đại diện theo pháp luật của tổ chức đó.

- Địa chỉ liên hệ:.....
- Điện thoại:..... Fax (nếu có):.....
- Số tài khoản:..... tại Ngân hàng:.....
- Mã số thuế:.....

Hai bên chúng tôi thống nhất ký kết hợp đồng thuê nhà ở với các nội dung sau đây:

Điều 1. Đặc điểm chính của nhà ở cho thuê:

1. Loại nhà ở *(ghi rõ biệt thự hoặc căn hộ hoặc nhà riêng lẻ)*:.....

2. Địa chỉ nhà ở:.....

3. Tổng diện tích sàn nhà ở là:..... m^2; diện tích đất gắn liền với nhà ở là:..... m^2 (sử dụng chung là:..... m^2; sử dụng riêng là:..... m^2).

4. Trang thiết bị gắn liền với nhà ở:.....

Điều 2. Giá cho thuê nhà ở, phương thức và thời hạn thanh toán

1. Giá cho thuê nhà ở là..... đồng Việt Nam/01 tháng (hoặc 01 năm).

(Bằng chữ:.....).

Giá cho thuê này đã bao gồm chi phí bảo trì, quản lý vận hành nhà ở và các khoản thuế mà Bên cho thuê phải nộp cho Nhà nước theo quy định.

2. Các chi phí sử dụng điện, nước, điện thoại và các dịch vụ khác do Bên thuê thanh toán cho bên cung cấp điện, nước, điện thoại và các cơ quan cung cấp dịch vụ khác.

3. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức (trả bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản qua ngân hàng).....

4. Thời hạn thanh toán: Bên thuê trả tiền thuê nhà vào ngày..... hàng tháng.

(Trường hợp hai bên thỏa thuận thanh toán một lần hoặc theo từng đợt thì cần ghi rõ trong hợp đồng).

Điều 3. Thời điểm giao nhận nhà ở và thời hạn cho thuê nhà ở

1. Thời điểm giao nhận nhà ở là ngày..... tháng..... năm.....

2. Thời hạn cho thuê nhà ở là..... năm (..... tháng), kể từ ngày..... tháng..... năm..... đến ngày..... tháng..... năm.....

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của Bên cho thuê

1. Quyền của Bên cho thuê:

a) Yêu cầu Bên thuê trả đủ tiền thuê nhà theo đúng thỏa thuận đã cam kết;

b) Yêu cầu Bên thuê có trách nhiệm sửa chữa các hư hỏng và bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên thuê gây ra (nếu có);

c) Yêu cầu Bên thuê thanh toán đủ số tiền thuê nhà (đối với thời gian đã thuê) và giao lại nhà ở trong các trường hợp các bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở trước thời hạn;

d) Bảo trì, cải tạo nhà ở;

đ) Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê theo quy định tại khoản 1 Điều 103 Luật Nhà ở;

e) Yêu cầu Bên thuê trả lại nhà khi chấm dứt hợp đồng thuê theo quy định tại các khoản 1, 2, 4 và khoản 6 Điều 7 của hợp đồng này;

g) Các quyền khác do hai bên thỏa thuận *(nhưng không được trái quy định pháp luật và đạo đức xã hội)*.....

2. Nghĩa vụ của Bên cho thuê:

a) Giao nhà ở và trang thiết bị gắn liền với nhà ở (nếu có) cho Bên thuê đúng thời gian quy định tại khoản 1 Điều 3 của hợp đồng này;

b) Thông báo cho Bên thuê biết các quy định về quản lý sử dụng nhà ở;

c) Bảo đảm cho Bên thuê sử dụng ổn định nhà ở trong thời hạn thuê nhà;

d) Trả lại số tiền thuê nhà mà Bên thuê đã trả trước trong trường hợp các bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở trước thời hạn;

đ) Bảo trì, quản lý nhà ở cho thuê theo quy định của pháp luật về quản lý sử dụng nhà ở;

e) Hướng dẫn, đề nghị Bên thuê thực hiện đúng các quy định về quản lý nhân khẩu;

g) Các nghĩa vụ khác do hai bên thỏa thuận.....

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên thuê

1. Quyền của Bên thuê:

a) Nhận nhà ở và trang thiết bị gắn liền với nhà ở (nếu có) theo đúng thỏa thuận tại khoản 1 Điều 3 của hợp đồng này;

b) Yêu cầu Bên cho thuê sửa chữa kịp thời các hư hỏng về nhà ở;

c) Yêu cầu Bên cho thuê trả lại số tiền thuê nhà mà Bên thuê đã nộp trước trong trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn;

d) Được đổi nhà ở đang thuê với người khác hoặc cho thuê lại (nếu có thỏa thuận);

đ) Được tiếp tục thuê theo các điều kiện thỏa thuận với Bên cho thuê trong trường hợp có thay đổi về chủ sở hữu nhà ở;

e) Đơn phương chấm dứt hợp đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 103 của Luật Nhà ở;

g) Các quyền khác do hai bên thỏa thuận.....

2. Nghĩa vụ của Bên thuê:

a) Trả đủ tiền thuê nhà theo đúng thời hạn đã cam kết trong hợp đồng;

b) Sử dụng nhà ở đúng mục đích; có trách nhiệm sửa chữa phần hư hỏng do mình gây ra;

c) Chấp hành đầy đủ các quy định về quản lý sử dụng nhà ở;

d) Không được chuyển nhượng hợp đồng thuê nhà hoặc cho người khác thuê lại, trừ trường hợp được Bên cho thuê đồng ý;

đ) Chấp hành các quy định về giữ gìn vệ sinh môi trường và an ninh trật tự trong khu vực cư trú;

e) Giao lại nhà và thanh toán đủ cho Bên cho thuê số tiền thuê nhà còn thiếu trong trường hợp chấm dứt hợp đồng nêu tại các khoản 1, 2, 4 và khoản 6 Điều 7 của hợp đồng này.

g) Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận của hai bên.....

Điều 6. Các trường hợp bất khả kháng

Bên thuê hoặc Bên cho thuê không bị coi là vi phạm hợp đồng và không bị phạt hoặc không phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại nếu việc chậm thực hiện hoặc không thực hiện các nghĩa vụ được các bên thỏa thuận trong hợp đồng này do có sự kiện bất khả kháng như thiên tai, chiến tranh, hỏa hoạn, sự thay đổi quy định pháp luật và các trường hợp khác mà không phải do lỗi của các Bên gây ra.

Điều 7. Chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở

Việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở được thực hiện khi có một trong các trường hợp sau:

1. Hợp đồng thuê nhà ở hết hạn mà các bên không thỏa thuận ký tiếp.

2. Các bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng trước thời hạn.

3. Nhà ở cho thuê không còn.

4. Nhà ở cho thuê hư hỏng nặng có nguy cơ sập đổ hoặc nằm trong khu vực đã có quyết định thu hồi đất, giải phóng mặt bằng hoặc có quyết định phá dỡ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

5. Bên thuê nhà ở chết mà không có người đang cùng sinh sống.

6. Khi một trong hai bên đơn phương chấm dứt hợp đồng theo quy định của pháp luật.

Điều 8. Cam kết của các bên

1. Bên cho thuê cam kết nhà ở cho thuê thuộc quyền sở hữu hợp pháp của mình, không có tranh chấp về quyền sở hữu, không bị kê biên để thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (không thuộc diện bị thu hồi hoặc không bị giải tỏa); cam kết nhà ở đảm bảo chất lượng, an toàn cho bên thuê nhà.

2. Bên thuê nhà đã tìm hiểu kỹ các thông tin về nhà ở thuê.

3. Việc ký kết hợp đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, nếu cần thay đổi hoặc bổ sung nội dung của hợp đồng này thì các bên thỏa thuận lập thêm phụ lục hợp đồng có chữ ký của hai bên, phụ lục hợp đồng có giá trị pháp lý như hợp đồng này.

4. Các bên cùng cam kết thực hiện đúng và đầy đủ các nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng.

5. Các cam kết khác *(phải phù hợp với quy định của pháp luật và không trái đạo đức xã hội)*:.....

Điều 9. Giải quyết tranh chấp

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

Điều 10. Hiệu lực của hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày..... *(hoặc có hiệu lực kể từ ngày được công chứng hoặc chứng thực đối với trường hợp cá nhân cho thuê nhà ở có thời hạn từ 06 tháng trở lên).*

2. Hợp đồng này được lập thành..... bản và có giá trị như nhau. Mỗi bên giữ.... bản,.... bản lưu tại cơ quan công chứng hoặc chứng thực (nếu có) và.... bản lưu tại cơ quan thuế *(các bên có thể thỏa thuận lập thêm hợp đồng bằng tiếng Anh)./.*

BÊN THUÊ	**BÊN CHO THUÊ**
(Ký và ghi rõ họ tên - nếu là tổ chức thì đóng dấu)	*(Ký và ghi rõ họ tên - nếu là tổ chức thì đóng dấu)*

Chứng nhận của công chứng nhà nước[1]
(hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền)

1. Áp dụng đối với hợp đồng thuê nhà ở của cá nhân có thời hạn thuê từ 6 tháng trở lên.

Phụ lục số 18. Mẫu hợp đồng thuê nhà ở công vụ (ban hành kèm theo Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

....., ngày..... tháng..... năm.....

HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ Ở CÔNG VỤ
Số...../HĐ

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29 tháng 11 năm 2005;

Căn cứ Bộ Luật dân sự ngày 14 tháng 6 năm 2005;

Căn cứ Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Quyết định số..... ngày..... tháng.... năm.... của..... về việc bố trí nhà ở công vụ *(hoặc căn cứ đơn đề nghị thuê nhà ở công vụ của ông (bà):.....*,

Hai bên chúng tôi gồm:

BÊN CHO THUÊ NHÀ Ở CÔNG VỤ (sau đây gọi tắt là Bên cho thuê):

- Ông (bà):..... Chức vụ:.....
- Số CMND:..... cấp ngày...../...../....., tại.....
- Đại diện cho:.....
- Địa chỉ cơ quan:.....
- Điện thoại:..... Fax:.....
- Số tài khoản:..... tại Kho bạc:.....

BÊN THUÊ NHÀ Ở CÔNG VỤ (sau đây gọi tắt là Bên thuê)[1]:

- Ông (bà):..... Chức vụ:.....
- Số CMND:..... cấp ngày...../...../....., tại.....

1. Bên thuê có thể là đối tượng được thuê nhà ở công vụ hoặc là cơ quan trực tiếp quản lý người thuê, trường hợp Bên thuê là cơ quan thì ghi rõ thông tin về tên cơ quan, địa chỉ, tên người đại diện theo pháp luật của cơ quan đó.

- Điện thoại:..... Fax (nếu có):.....

- Cơ quan công tác:.....

Hai bên thống nhất ký kết hợp đồng thuê nhà ở công vụ dùng cho mục đích để ở và sinh hoạt với các nội dung sau đây:

Điều 1. Đặc điểm chính của nhà ở cho thuê

1. Loại nhà ở *(biệt thự, căn hộ chung cư, nhà ở thấp tầng)*:.....

1. Địa chỉ nhà ở:.....

3. Tổng diện tích sàn nhà ở là..... m^2, trong đó diện tích chính là..... m^2, diện tích phụ là:.....m^2.

4. Trang thiết bị kèm theo nhà ở:.....

Điều 2. Giá cho thuê và phương thức, thời hạn thanh toán tiền thuê

1. Giá cho thuê nhà ở công vụ là..... đồng/01 tháng

(Bằng chữ:.....).

Giá cho thuê này đã bao gồm chi phí về quản lý, vận hành và bảo trì nhà ở. Giá thuê sẽ được điều chỉnh khi Nhà nước có thay đổi về khung giá hoặc giá cho thuê nhà ở công vụ. Bên cho thuê có trách nhiệm thông báo giá mới cho Bên thuê nhà biết trước khi áp dụng ít nhất là ba tháng.

2. Các chi phí sử dụng điện, nước, điện thoại và các dịch vụ khác do Bên thuê thanh toán cho bên cung cấp dịch vụ. Các chi phí này không tính trong giá thuê nhà ở quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Phương thức thanh toán: Bên thuê trả cho Bên cho thuê bằng (tiền mặt hoặc chuyển khoản qua ngân hàng)[1].....

4. Thời hạn thanh toán: Bên thuê trả tiền thuê nhà vào ngày..... hàng tháng.

Điều 3. Thời điểm giao nhận nhà ở và thời hạn cho thuê nhà ở

1. Thời điểm giao nhận nhà ở là ngày..... tháng..... năm.....

2. Thời hạn cho thuê nhà ở công vụ là..... năm (..... tháng)[2], kể từ ngày..... tháng..... năm..... đến ngày..... tháng..... năm.....

Trường hợp hết hạn hợp đồng mà Bên thuê vẫn thuộc đối tượng và đủ điều kiện được thuê nhà ở công vụ thì các bên thỏa thuận để ký tiếp hợp đồng thuê nhà ở.

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ Bên cho thuê

1. Quyền của Bên cho thuê:

---

1. Trường hợp Bên thuê là cơ quan trực tiếp quản lý người thuê nhà ở công vụ thì Bên thuê có trách nhiệm trích từ tiền lương của cán bộ, công chức được thuê nhà ở để trả cho Bên cho thuê.

2. Thời hạn thuê nhà ở căn cứ vào thời gian đảm nhận chức vụ theo quyết định điều động hoặc luân chuyển cán bộ nhưng tối đa không vượt quá năm năm.

a) Yêu cầu Bên thuê sử dụng nhà đúng mục đích và thực hiện đúng các quy định về quản lý sử dụng nhà ở; phối hợp với các đơn vị liên quan trong việc xử lý vi phạm quy định về quản lý sử dụng nhà ở;

b) Yêu cầu Bên thuê trả đủ tiền thuê nhà đúng thời hạn đã cam kết;

(Trường hợp Bên thuê là đối tượng được thuê nhà ở công vụ mà không trả tiền thuê nhà trong ba tháng liên tục thì Bên cho thuê có quyền yêu cầu cơ quan đang trực tiếp quản lý người thuê khấu trừ từ tiền lương để trả tiền thuê);

c) Yêu cầu Bên thuê có trách nhiệm sửa chữa phần hư hỏng và bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên thuê gây ra;

d) Đơn phương chấm dứt hợp đồng trong trường hợp Bên thuê sử dụng nhà ở sai mục đích hoặc không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ sau khi đã được Bên cho thuê thông báo bằng văn bản;

đ) Yêu cầu Bên thuê giao lại nhà trong các trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở công vụ quy định tại Điều 6 của hợp đồng này.

2. Nghĩa vụ của Bên cho thuê:

a) Giao nhà cho Bên thuê theo đúng thời gian quy định tại khoản 1 Điều 3 của hợp đồng này;

b) Thông báo cho Bên thuê các quy định về quản lý sử dụng nhà ở;

c) Bảo đảm quyền sử dụng nhà ở cho Bên thuê;

d) Phối hợp với các cơ quan chức năng của địa phương đảm bảo an ninh trật tự đối với nhà ở công vụ cho Bên thuê;

đ) Bảo trì, quản lý vận hành nhà ở cho thuê theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về xây dựng.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ Bên thuê

1. Quyền của Bên thuê:

a) Nhận nhà ở theo đúng thời gian quy định tại khoản 1 Điều 3 của hợp đồng này; được sử dụng nhà công vụ để ở cho bản thân và các thành viên trong gia đình;

b) Yêu cầu Bên cho thuê sửa chữa kịp thời những hư hỏng của nhà ở;

c) Được tiếp tục thuê nếu vẫn thuộc đối tượng và có đủ điều kiện được thuê nhà ở công vụ.

2. Nghĩa vụ của Bên thuê:

a) Sử dụng nhà ở công vụ đúng mục đích; có trách nhiệm sửa chữa phần hư hỏng và bồi thường thiệt hại do mình gây ra;

b) Trả đủ tiền thuê cho Bên thuê nhà theo thời hạn quy định tại hợp đồng này;

c) Chấp hành đầy đủ những quy định về quản lý sử dụng nhà ở; chấp hành các quy định về giữ gìn vệ sinh môi trường và an ninh trật tự trong khu vực cư trú;

d) Không được chuyển đổi hoặc cho người khác thuê lại nhà ở công vụ dưới bất cứ hình thức nào;

đ) Giao lại nhà cho Bên cho thuê trong các trường hợp chấm dứt hợp đồng quy định tại Điều 6 của hợp đồng này.

Điều 6. Chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở công vụ

Việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở công vụ được thực hiện khi có một trong các trường hợp sau:

1. Hợp đồng thuê hết thời hạn;

2. Các trường hợp quy định tại khoản 6 Điều 30 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở.

Điều 7. Điều khoản thi hành

1. Các Bên cùng cam kết thực hiện đúng các nội dung thỏa thuận trong hợp đồng. Trường hợp có tranh chấp hoặc vi phạm hợp đồng thì các bên thương lượng giải quyết, nếu không thương lượng được thì đề nghị Tòa án nhân dân giải quyết.

2. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký và được lập thành..... bản, có giá trị như nhau, mỗi bên giữ.... bản./.

BÊN THUÊ NHÀ Ở CÔNG VỤ[1]	**BÊN CHO THUÊ NHÀ Ở CÔNG VỤ**
(Ký và ghi rõ họ tên)	*(Ký tên, đóng dấu và ghi rõ họ tên, chức vụ của người ký)*

1. Nếu Bên thuê nhà ở công vụ là cơ quan trực tiếp quản lý cán bộ, công chức thì ghi họ tên, chức vụ người đại diện và đóng dấu cơ quan đó.

Phụ lục số 19. Mẫu hợp đồng thuê nhà ở xã hội (ban hành kèm theo Thông tư số 16/2010/TT- BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

....., ngày..... tháng..... năm.....

HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ Ở XÃ HỘI
Số...../HĐ

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29 tháng 11 năm 2005;

Căn cứ Bộ Luật Dân sự ngày 14 tháng 6 năm 2005;

Căn cứ Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Quyết định số[1].....;

Căn cứ Quyết định số[2].....;

Căn cứ[3]:.....,

Hai bên chúng tôi gồm:

BÊN CHO THUÊ NHÀ Ở XÃ HỘI (sau đây gọi tắt là Bên cho thuê):

- Ông (bà):..... Chức vụ:.....
- Đại diện cho:.....
- Địa chỉ cơ quan:.....
- Điện thoại:..... Fax:.....
- Tài khoản:..... tại Ngân hàng:.....

BÊN THUÊ NHÀ Ở XÃ HỘI (sau đây gọi tắt là Bên thuê):

- Ông (bà):.....

1. Ghi các Quyết định liên quan như Quyết định cho thuê đất, giao đất, văn bản phê duyệt dự án đầu tư nhà ở xã hội.

2. Ghi các văn bản liên quan đến Quy hoạch dự án nhà ở xã hội.

3. Các căn cứ liên quan đến việc thuê nhà ở (như đơn đề nghị.....).

- Địa chỉ liên hệ:.....

- Số CMND:..... cấp ngày...../...../....., tại.....

- Điện thoại:.....

Hai bên thống nhất ký kết hợp đồng thuê nhà ở xã hội dùng cho mục đích để ở và sinh hoạt với các nội dung sau:

Điều 1. Đặc điểm chính của nhà ở:

1. Loại nhà ở *(căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ...)*.....

2. Địa chỉ nhà ở:.....

3. Tổng diện tích sàn nhà ở là..... m^2, trong đó diện tích chính là..... m^2, diện tích phụ là..... m^2.

4. Diện tích đất là:..... m^2, trong đó sử dụng chung là..... m^2, sử dụng riêng là:..... m^2.

Điều 2. Giá cho thuê nhà ở, phương thức và thời hạn thanh toán

1. Giá cho thuê nhà ở là..... đồng/01 tháng

(Bằng chữ:.....).

Giá cho thuê này đã bao gồm chi phí về bảo trì, quản lý vận hành nhà ở. Giá thuê nhà ở xã hội sẽ được điều chỉnh khi Nhà nước có thay đổi về khung giá hoặc giá cho thuê. Bên cho thuê có trách nhiệm thông báo giá mới cho Bên thuê biết trước khi áp dụng ít nhất là ba tháng.

2. Các chi phí sử dụng điện, nước, điện thoại và các dịch vụ khác do bên thuê thanh toán cho Bên cung cấp dịch vụ. Các chi phí này không tính trong giá thuê nhà ở quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Phương thức thanh toán: Bên thuê trả bằng (tiền mặt hoặc chuyển khoản qua ngân hàng):.....

4. Thời hạn thanh toán: Bên thuê trả tiền vào ngày..... hàng tháng.

Điều 3. Thời điểm nhận giao nhà ở và thời hạn cho thuê nhà ở

1. Thời điểm giao nhận nhà ở là ngày..... tháng..... năm.....

2. Thời hạn cho thuê nhà ở là..... tháng (năm), kể từ ngày.... tháng... năm.....

Trước khi hết thời hạn hợp đồng, Bên thuê phải làm thủ tục xác nhận vẫn thuộc đối tượng được thuê nhà ở xã hội để ký tiếp hợp đồng.

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ Bên cho thuê

1. Quyền của Bên cho thuê:

a) Yêu cầu Bên thuê sử dụng nhà ở đúng mục đích và thực hiện đúng các quy định về quản lý sử dụng nhà ở; phối hợp với các đơn vị liên quan trong việc xử lý vi phạm quy định về quản lý sử dụng nhà ở;

b) Yêu cầu Bên thuê trả đủ tiền nhà đúng thời hạn đã cam kết;

c) Yêu cầu Bên thuê có trách nhiệm sửa chữa các hư hỏng và bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên thuê gây ra;

d) Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê theo quy định tại khoản 1 Điều 103 Luật Nhà ở;

đ) Được lấy lại nhà ở trong các trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê nhà quy định tại khoản 1, 2, 4 và khoản 6 Điều 6 của hợp đồng này.

2. Nghĩa vụ của Bên cho thuê:

a) Giao nhà cho Bên thuê đúng thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 3 của hợp đồng này;

b) Phổ biến, hướng dẫn cho Bên thuê biết quy định về quản lý sử dụng nhà ở;

c) Bảo trì, quản lý vận hành nhà ở cho thuê theo quy định của pháp luật về quản lý sử dụng nhà ở;

d) Thông báo bằng văn bản cho Bên thuê làm thủ tục xác nhận để được tiếp tục thuê nhà ở xã hội trước ba tháng tính đến khi hết hạn hợp đồng thuê;

đ) Thông báo bằng văn bản cho Bên thuê những thay đổi về đơn giá cho thuê, phí dịch vụ quản lý trước thời hạn thay đổi ít nhất là ba tháng.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên thuê

1. Quyền của Bên thuê:

a) Nhận nhà ở theo đúng thỏa thuận nêu tại khoản 1 Điều 3 của hợp đồng này;

b) Yêu cầu Bên cho thuê sửa chữa kịp thời những hư hỏng của nhà ở;

c) Được tiếp tục thuê nếu hết hạn hợp đồng mà vẫn đủ điều kiện được thuê nhà ở xã hội;

d) Đơn phương chấm dứt hợp đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 103 của Luật Nhà ở;

đ) Chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở khi không có nhu cầu thuê.

2. Nghĩa vụ của Bên thuê:

a) Trả đủ tiền thuê nhà theo đúng thời hạn đã cam kết;

b) Sử dụng nhà đúng mục đích; giữ gìn nhà ở, có trách nhiệm sửa chữa những hư hỏng và bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;

c) Chấp hành đầy đủ những quy định về quản lý sử dụng nhà ở;

d) Không được chuyển nhượng hợp đồng thuê nhà hoặc cho người khác sử dụng dưới bất kỳ hình thức nào;

đ) Chấp hành các quy định về giữ gìn vệ sinh môi trường và an ninh trật tự trong khu vực cư trú;

e) Giao lại nhà cho Bên cho thuê trong các trường hợp chấm dứt hợp đồng quy định tại các khoản 1, 2, 4 và khoản 6 Điều 6 của hợp đồng này.

Điều 6. Chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở xã hội

Việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở xã hội được thực hiện trong các trường hợp sau:

1. Hợp đồng thuê nhà ở hết hạn;

2. Các Bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng trước thời hạn;

3. Nhà ở cho thuê không còn;

4. Nhà ở cho thuê bị hư hỏng nặng có nguy cơ sập đổ hoặc nằm trong khu vực đã có quyết định thu hồi đất, giải phóng mặt bằng hoặc có quyết định phá dỡ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

5. Bên thuê nhà ở chết mà không có người đang cùng sinh sống;

6. Một trong các bên đơn phương chấm dứt hợp đồng theo quy định của pháp luật.

Điều 7. Điều khoản thi hành

1. Hai bên cùng cam kết thực hiện đúng các nội dung đã ký. Trường hợp các bên có tranh chấp về các nội dung của hợp đồng này thì hai bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong trường hợp các bên không thương lượng được thì có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật.

2. Hợp đồng này có giá trị kể từ ngày..... và được lập thành..... bản, có giá trị như nhau, mỗi bên giữ.... bản./.

BÊN THUÊ NHÀ Ở *(Ký và ghi rõ họ tên)*	**BÊN CHO THUÊ NHÀ Ở** *(Ký tên, đóng dấu và ghi rõ họ tên, chức vụ của người ký)*

Phụ lục số 20. Mẫu hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội (ban hành kèm theo Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng)

TÊN CHỦ ĐẦU TƯ..... **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

....., ngày..... tháng..... năm.....

HỢP ĐỒNG THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI
Số:...../HĐ

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29 tháng 11 năm 2005;

Căn cứ Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư số 16/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Quyết định số[1].....;

Căn cứ Quyết định số[2].....;

Căn cứ[3]:.....

Hai bên chúng tôi gồm:

BÊN CHO THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI (sau đây gọi tắt là Bên cho thuê mua):

- Ông (bà):..... Chức vụ:.....
- Đại diện cho:.....
- Địa chỉ cơ quan:.....
- Điện thoại:..... Fax:.....
- Số tài khoản:..... tại Ngân hàng:.....

BÊN THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI (sau đây gọi tắt là Bên thuê mua):

- Ông (bà):.....
- Số CMND:.....
- Hộ khẩu thường trú:.....

1. Ghi các Quyết định liên quan như Quyết định cho thuê đất, giao đất, văn bản phê duyệt dự án đầu tư nhà ở cho người thu nhập thấp.

2. Ghi các văn bản liên quan đến Quy hoạch dự án nhà ở cho người thu nhập thấp.

3. Các căn cứ liên quan đến việc mua bán nhà ở (như văn bản đăng ký mua.....).

- Địa chỉ liên hệ:.....

- Điện thoại:.....

Hai bên thống nhất ký kết hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội dùng cho mục đích để ở và sinh hoạt với các nội dung sau:

Điều 1. Đặc điểm chính của nhà ở:

1. Loại nhà ở *(căn hộ nhà chung cư hoặc nhà riêng lẻ)*:.....

2. Địa chỉ nhà ở:.....

3. Tổng diện tích sàn nhà ở..... m^2

4. Tổng diện tích sử dụng đất ở, trong đó:

Sử dụng chung:..... m^2; Sử dụng riêng:..... m^2

Điều 2. Tiền thuê mua và phương thức thanh toán

1. Tiền thuê mua nhà ở bao gồm tiền trả lần đầu và tiền thuê nhà hàng tháng, cụ thể:

a) Tiền trả lần đầu ngay sau khi ký kết hợp đồng (bằng 20% giá trị của nhà ở) là:..... đồng.

(Bằng chữ:.....).

b) Tiền thuê nhà trả hàng tháng:..... đồng/01 tháng (tiền thuê nhà đã bao gồm chi phí cho công tác bảo trì nhà ở).

(Bằng chữ:.....).

2. Các chi phí sử dụng điện, nước, điện thoại và các dịch vụ khác do bên thuê thanh toán cho bên cung cấp dịch vụ theo thỏa thuận. Các chi phí này không tính trong giá thuê nhà ở quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Phương thức và thời hạn thanh toán:

a) Phương thức thanh toán: Tiền thuê mua được trả bằng (tiền mặt hoặc chuyển khoản qua Ngân hàng).....

b) Thời hạn thanh toán:

- Tiền trả lần đầu: Bên thuê mua trả tiền lần đầu cho Bên bán trong thời hạn..... ngày, kể từ ngày ký kết hợp đồng này;

- Tiền thuê nhà: Bên thuê mua trả tiền thuê nhà vào ngày..... hàng tháng.

Điều 3. Thời điểm giao nhận nhà ở, thời hạn cho thuê mua nhà ở và chuyển quyền sở hữu nhà ở

1. Thời điểm giao nhận nhà ở là ngày..... tháng..... năm..... hoặc trong thời hạn..... ngày (tháng) kể từ ngày ký kết hợp đồng.

2. Thời hạn cho thuê mua nhà ở là..... năm (..... tháng), kể từ ngày..... tháng.... năm..... đến ngày..... tháng..... năm.....

(Thời hạn thuê mua do các bên thỏa thuận nhưng thời hạn tối thiểu là 10 năm kể từ ngày ký kết hợp đồng thuê mua nhà ở).

3. Sau thời hạn quy định tại khoản 2 Điều này, nếu Bên thuê mua nhà ở đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đối với Bên cho thuê mua thì Bên cho thuê mua có trách nhiệm làm thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà ở cho Bên thuê mua.

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ Bên cho thuê mua

1. Quyền của Bên cho thuê mua:

a) Yêu cầu Bên thuê mua sử dụng nhà ở đúng mục đích và thực hiện đúng các quy định về quản lý sử dụng nhà ở; phối hợp với các đơn vị liên quan trong việc xử lý vi phạm quy định về quản lý sử dụng nhà ở;

b) Yêu cầu Bên thuê mua trả đủ tiền thuê nhà theo đúng thỏa thuận;

c) Yêu cầu Bên thuê mua sửa chữa các hư hỏng và bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên thuê mua gây ra;

d) Được giữ lại khoản tiền 20% tiền thuê mua nhà ở mà Bên thuê mua đã nộp lần đầu trong trường hợp Bên thuê mua tự ý bán nhà ở thuê mua hoặc chuyển quyền thuê mua cho người khác khi chưa kết thúc hợp đồng thuê mua;

đ) Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê mua khi Bên thuê mua có hành vi quy định tại khoản 4 Điều 58 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ.

2. Nghĩa vụ của Bên cho thuê mua:

a) Giao nhà ở cho Bên thuê mua đúng thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 3 của hợp đồng này;

b) Thông báo, hướng dẫn cho Bên thuê mua các quy định quản lý, sử dụng nhà ở thuê mua;

c) Bảo trì, quản lý vận hành nhà ở cho thuê mua theo quy định;

d) Hướng dẫn, đôn đốc Bên thuê mua thực hiện các quy định về quản lý nhân khẩu;

đ) Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Bên thuê mua theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều 3 của hợp đồng này.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ Bên thuê mua

1. Quyền của Bên thuê mua:

a) Yêu cầu Bên cho thuê mua giao nhà ở theo đúng thỏa thuận tại khoản 1 Điều 3 của hợp đồng này;

b) Yêu cầu Bên cho thuê mua sửa chữa kịp thời những hư hỏng mà không phải do lỗi của mình gây ra;

c) Yêu cầu Bên cho thuê mua làm thủ tục để được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác sau khi hết hạn hợp đồng thuê mua;

d) Được quyền bán, cho thuê nhà ở sau khi đã trả hết tiền thuê mua và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở nhưng phải đảm bảo sau thời gian là 10 năm, kể từ thời điểm ký kết hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội.

2. Nghĩa vụ của Bên thuê mua:

a) Thanh toán đầy đủ và đúng thời hạn tiền thuê mua trả lần đầu và tiền thuê nhà hàng tháng theo thỏa thuận quy định tại Điều 2 của hợp đồng này;

b) Sử dụng nhà ở đúng mục đích; giữ gìn nhà ở và có trách nhiệm sửa chữa phần hư hỏng do mình gây ra;

c) Chấp hành đầy đủ các quy định về quản lý sử dụng nhà ở thuê mua;

d) Không được chuyển nhượng nhà ở dưới bất kỳ hình thức nào trong thời gian thuê mua nhà ở;

đ) Chấp hành các quy định về giữ gìn vệ sinh môi trường và an ninh trật tự trong khu vực cư trú;

e) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;

e) Giao lại nhà ở cho Bên cho thuê mua trong trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê mua nhà ở theo quy định Điều 5 của hợp đồng.

Điều 6. Chấm dứt hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội

1. Bên cho thuê mua được đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê mua trong các trường hợp sau:

a) Bên thuê mua không trả tiền thuê nhà liên tục trong ba tháng mà không có lý do chính đáng;

b) Bên thuê mua tự ý sửa chữa, đục phá kết cấu, cải tạo hoặc cơi nới nhà ở thuê mua.

Trong các trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê mua nêu tại điểm a và điểm b khoản này, Bên cho thuê mua có trách nhiệm hoàn trả lại 20% số tiền mà Bên thuê mua đã trả cho Bên thuê mua (không tính lãi) sau khi đã trừ số tiền thuê nhà ở mà Bên thuê mua chưa thanh toán đủ;

c) Bên thuê mua bán nhà ở thuê mua trái với quy định tại Điều 40 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ hoặc chuyển quyền thuê mua cho người khác mà không được sự đồng ý của Bên cho thuê mua.

Trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê mua theo quy định tại điểm này thì Bên cho thuê mua không phải hoàn trả 20% số tiền mà Bên thuê mua đã trả lần đầu.

2. Bên thuê mua được chấm dứt hợp đồng trong các trường hợp sau:

a) Bên thuê mua không còn nhu cầu thuê mua nhà ở và hai Bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng trước thời hạn;

Trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê mua nêu tại điểm này thì Bên thuê mua được trả lại 20% số tiền mà Bên thuê mua đã trả lần đầu sau khi đã thanh toán đủ số tiền thuê nhà ở.

b) Bên thuê mua chết mà không có ai cùng chung sống.

Trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê mua nêu tại điểm b khoản này thì thực hiện giải quyết theo quy định tại khoản 2 Điều 106 của Luật Nhà ở.

Điều 7. Cam kết của các Bên

1. Bên cho thuê mua cam kết nhà ở nêu tại Điều 1 của hợp đồng này thuộc quyền sở hữu của Bên cho thuê mua và không thuộc diện bị cấm giao dịch theo quy định của pháp luật.

2. Bên thuê mua cam kết đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về nhà ở.

3. Việc ký kết hợp đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, nếu cần thay đổi hoặc bổ sung nội dung của hợp đồng này thì các bên lập thêm phụ lục hợp đồng có chữ ký của hai bên và phụ lục hợp đồng có giá trị pháp lý như hợp đồng này.

4. Hai bên cam kết thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận đã quy định tại hợp đồng này.

5. Các thỏa thuận khác *(các thỏa thuận trong hợp đồng này phải phù hợp với quy định của pháp luật và không trái đạo đức xã hội)*.....

Điều 8. Giải quyết tranh chấp

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

Điều 9. Điều khoản thi hành

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

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

BÊN THUÊ MUA NHÀ Ở	**BÊN CHO THUÊ MUA NHÀ Ở**
(Ký và ghi rõ họ tên)	*(Ký tên, đóng dấu và ghi rõ họ tên, chức vụ của người ký)*

Phụ lục số 21. Mẫu hợp đồng tặng cho nhà ở (ban hành kèm theo Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

....., ngày..... tháng..... năm.....

HỢP ĐỒNG TẶNG CHO NHÀ Ở
Số...../HĐ

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29 tháng 11 năm 2005 và Luật số 34/2009/QH12 ngày 18 tháng 6 năm 2009 của Quốc hội về sửa đổi, bổ sung Điều 126 của Luật Nhà ở và Điều 121 của Luật Đất đai;

Căn cứ Bộ Luật Dân sự ngày 14 tháng 6 năm 2005;

Căn cứ Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Hai bên chúng tôi gồm:

BÊN TẶNG CHO NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên A):

- Ông (bà)[1]:.....
- Số CMND (hộ chiếu):..... cấp ngày...../...../....., tại.....
- Hộ khẩu thường trú:.....
- Địa chỉ liên hệ:.....
- Điện thoại:.....

BÊN ĐƯỢC TẶNG CHO NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên B):

- Ông (bà)[2]:.....
- Số CMND (hộ chiếu):..... cấp ngày...../...../....., tại.....
- Hộ khẩu thường trú:.....
- Địa chỉ liên hệ:.....
- Điện thoại:.....

1, 2. Nếu bên tặng cho hoặc bên được tặng cho là tổ chức thì ghi rõ tên tổ chức, tên, chức vụ người đại diện theo pháp luật của tổ chức đó.

Hai bên thống nhất ký kết hợp đồng tặng cho nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở với các nội dung sau:

Điều 1. Đặc điểm chính của nhà ở tặng cho

1. Đặc điểm chính của nhà ở:

a) Loại nhà ở *(biệt thự, căn hộ, nhà ở riêng lẻ...)*:.....

b) Địa chỉ nhà ở:.....

c) Tổng diện tích sàn nhà ở:..... m^2

2. Đặc điểm chính của đất ở:

a) Tổng diện tích sử dụng:..... m^2, trong đó:

Sử dụng riêng:..... m^2; Sử dụng chung (nếu có):..... m^2

b) Nguồn gốc sử dụng đất (được giao, được công nhận hoặc thuê...):.....
.....

(Nếu là thuê đất thì phải ghi thêm về hợp đồng thuê đất, thời gian thuê từ ngày..... đến ngày.....)

3. Trang thiết bị chủ yếu gắn liền với nhà ở (nếu có) gồm:.....

4. Giấy tờ pháp lý về nhà ở, đất ở kèm theo:.....

5. Những hạn chế về quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở (nếu có):.....
.....

Điều 2. Điều kiện tặng cho (nếu có)[1]

Bên A đồng ý tặng cho nhà ở nêu tại Điều 1 của hợp đồng này cho Bên B với các điều kiện sau đây:.....

Điều 3. Thời điểm giao nhận nhà ở tặng cho và làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở

1. Bên A có trách nhiệm giao nhà ở kèm theo hồ sơ giấy tờ về nhà ở tặng cho cho Bên B vào ngày..... tháng..... năm.....

2. Bên B có nghĩa vụ làm thủ tục để được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở được tặng cho sau khi đã nhận bàn giao nhà ở tặng cho.

3. Các bên thỏa thuận nộp nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc tặng cho nhà ở theo quy định của pháp luật.....

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của các Bên

1. Quyền và nghĩa vụ của Bên A:

a) Yêu cầu Bên B nhận bàn giao nhà ở theo đúng thời hạn đã thỏa thuận tại hợp đồng này;

---

1. Điều kiện mà Bên tặng cho nhà ở đặt ra phải phù hợp với quy định của pháp luật và không trái đạo đức xã hội.

b) Yêu cầu Bên B thực hiện đầy đủ, đúng thời hạn các điều kiện mà Bên A đã yêu cầu theo quy định tại Điều 2 của hợp đồng này;

c) Thông báo đầy đủ cho Bên B biết các hạn chế về quyền sở hữu đối với nhà ở (nếu có); các quy định về quản lý sử dụng nhà ở đối với trường hợp tặng cho căn hộ nhà chung cư và các khoản kinh phí mà bên B phải đóng góp trong quá trình sử dụng;

d) Thông báo cho bên thuê hoặc bên mượn nhà ở biết việc tặng cho nhà ở đối với trường hợp nhà ở tặng cho đang cho thuê, cho mượn;

đ) Có trách nhiệm giao giấy tờ về nhà ở để Bên B làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở được tặng cho;

e) Thực hiện các nghĩa vụ tài chính theo quy định pháp luật.

2. Quyền và nghĩa vụ của Bên B:

a) Yêu cầu Bên A giao nhà ở theo đúng thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng;

b) Yêu cầu Bên A cung cấp giấy tờ về nhà ở để làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở tặng cho;

c) Nhận nhà ở theo đúng thời hạn đã thỏa thuận tại hợp đồng này;

d) Thực hiện đầy đủ, đúng thời hạn các điều kiện mà Bên A yêu cầu theo quy định tại Điều 2 của hợp đồng này (nếu có);

đ) Chấp hành các quy định về quản lý sử dụng nhà chung cư nếu nhà ở nhận tặng cho là căn hộ chung cư;

e) Thực hiện các nghĩa vụ tài chính theo quy định pháp luật.

3. Các thỏa thuận khác (nếu có).....

Điều 5. Cam kết của các Bên

1. Bên A cam kết nhà ở tặng cho thuộc quyền sở hữu hợp pháp của mình, không có tranh chấp về quyền sở hữu, không bị kê biên để thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (không thuộc diện bị thu hồi đất hoặc bị giải tỏa).

2. Bên B cam kết đã tìm hiểu, biết rõ các thông tin về nhà ở được tặng cho.

3. Hai bên cam kết việc ký kết hợp đồng tặng cho nhà ở này là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, nếu cần thay đổi hoặc bổ sung nội dung của hợp đồng này thì các bên thỏa thuận lập thêm phụ lục hợp đồng có chữ ký của hai bên và phụ lục hợp đồng có giá trị pháp lý như hợp đồng này.

4. Hai bên cam kết cùng thực hiện đầy đủ và đúng các thỏa thuận trong hợp đồng.

5. Các cam kết khác *(các cam kết trong hợp đồng này phải phù hợp quy định của pháp luật và không trái đạo đức xã hội)*:.....

Điều 6. Giải quyết tranh chấp

Trường hợp có tranh chấp về hợp đồng tặng cho nhà ở, hai bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong trường hợp các bên không thương lượng được thì có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

Điều 7. Hiệu lực của hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày được công chứng hoặc chứng thực.

2. Hợp đồng này được lập thành..... bản và có giá trị như nhau, mỗi bên giữ..... bản,.... bản lưu tại cơ quan công chứng hoặc chứng thực (nếu có),..... bản lưu tại cơ quan cấp giấy và..... bản lưu tại cơ quan thuế./.

BÊN NHẬN TẶNG NHÀ Ở	**BÊN TẶNG CHO NHÀ Ở**
(Ký và ghi rõ họ tên)	*(Ký và ghi rõ họ tên - nếu là tổ chức thì ghi rõ tên, chức vụ người ký)*

Chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực của UBND cấp có thẩm quyền

Phụ lục số 22. Mẫu hợp đồng đổi nhà ở (ban hành kèm theo Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

....., ngày..... tháng..... năm.....

HỢP ĐỒNG ĐỔI NHÀ Ở
Số...../HĐ

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29 tháng 11 năm 2005 và Luật số 34/2009/QH12 ngày 18 tháng 6 năm 2009 của Quốc hội về sửa đổi, bổ sung Điều 126 của Luật Nhà ở và Điều 121 của Luật Đất đai;

Căn cứ Bộ Luật Dân sự ngày 14 tháng 6 năm 2005;

Căn cứ Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Hai bên chúng tôi gồm:

BÊN ĐỔI NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên A):

- Ông (bà)[1]:.....
- Số CMND (hộ chiếu):..... cấp ngày...../..../....., tại.....
- Hộ khẩu thường trú:.....
- Địa chỉ liên hệ:.....
- Điện thoại:.....
- Số tài khoản:..... tại Ngân hàng:.....

BÊN NHẬN ĐỔI NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên B):

- Ông (bà)[2]:.....
- Số CMND (Hộ chiếu):..... cấp ngày...../...../....., tại.....
- Hộ khẩu thường trú:.....
- Địa chỉ liên hệ:.....

1, 2. Nếu Bên A là tổ chức thì ghi tên, địa chỉ tổ chức và tên người đại diện theo pháp luật của tổ chức đó.

- Điện thoại:.....

- Số tài khoản:..... tại Ngân hàng:.....

Hai bên thống nhất ký kết hợp đồng đổi nhà ở với các nội dung sau đây:

Điều 1. Đặc điểm chính nhà ở, đất ở trao đổi, gồm:

1. Đặc điểm chính của nhà ở của Bên A:

1.1. Đặc điểm chính nhà ở:

a) Loại nhà ở *(biệt thự, căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ.....)*:.....

b) Địa chỉ nhà ở:.....

c) Tổng diện tích sàn nhà ở..... m^2

d) Trang thiết bị gắn liền với nhà ở (nếu có):.....

1.2. Đặc điểm chính của đất ở gắn với nhà ở:

a) Tổng diện tích sử dụng:..... m^2; trong đó:

Sử dụng riêng:..... m^2; Sử dụng chung (nếu có):..... m^2

b) Nguồn gốc sử dụng đất (được giao, được công nhận hoặc thuê...):.....

(Nếu là thuê đất thì phải ghi thêm thông tin về hợp đồng thuê đất, thời gian thuê từ ngày....đến ngày...).

1.3. Trang thiết bị chủ yếu gắn liền với nhà ở (nếu có) gồm:.....

1.4. Giấy tờ pháp lý về nhà ở, đất ở:.....

1.5. Những hạn chế về quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở (nếu có) .....

2. Đặc điểm chính nhà ở của Bên B

2.1. Đặc điểm chính nhà ở:

c) Loại nhà ở *(biệt thự, căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ.....)*:.....

b) Địa chỉ nhà ở:.....

c) Tổng diện tích sàn nhà ở..... m^2

2.2. Đặc điểm chính của đất ở gắn với nhà ở:

a) Tổng diện tích sử dụng:..... m^2; trong đó:

Sử dụng riêng:..... m^2; Sử dụng chung (nếu có):..... m^2

b) Nguồn gốc sử dụng đất (được giao, được công nhận hoặc thuê...).....

(Nếu là thuê đất thì phải ghi thêm thông tin về hợp đồng thuê đất, thời gian thuê từ ngày....đến ngày...).

2.3. Trang thiết bị chủ yếu gắn liền với nhà ở (nếu có) gồm:.....

2.4. Giấy tờ pháp lý về nhà ở, đất ở:.....

2.5. Những hạn chế về quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở (nếu có) .....

Điều 2. Thời điểm bàn giao nhà ở giữa các Bên

1. Bên A giao nhà ở nêu tại khoản 1 Điều 1 của hợp đồng này kèm theo các giấy tờ về nhà ở, đất ở cho Bên B vào ngày...../...../.....

2. Bên B giao nhà ở nêu tại khoản 2 Điều 1 của hợp đồng này kèm theo các giấy tờ về nhà ở, đất ở cho Bên A vào ngày...../...../.....

3. Trong thời gian chưa bàn giao nhà ở, các Bên có trách nhiệm giữ gìn, bảo quản nhà ở của mình.

Điều 3. Nghĩa vụ tài chính liên quan đến đổi nhà ở

1. Các bên thực hiện nộp các nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc đổi nhà ở theo quy định của pháp luật.

2. Về giá trị chênh lệch của nhà ở theo thỏa thuận của hai bên (nếu có):

a) Bên..... có nghĩa vụ thanh toán cho Bên..... số tiền chênh lệch giá trị giữa hai nhà ở trao đổi (nếu có) là..... đồng.

(Bằng chữ.....).

b) Phương thức thanh toán: Bên..... thanh toán cho Bên..... bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức (trả bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản qua ngân hàng).....

b) Thời hạn thanh toán: Bên..... thanh toán cho Bên..... số tiền nêu tại điểm a khoản này vào ngày..... tháng..... năm.....

Việc giao nhận tiền được lập biên bản và có chữ ký xác nhận của hai Bên.

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của các Bên

1. Yêu cầu bên nhận đổi nhà bàn giao và nhận nhà ở đúng thời hạn theo thỏa thuận trong hợp đồng;

2. Yêu cầu Bên..... thanh toán đầy đủ và đúng thời hạn khoản tiền chênh lệch giá trị giữa hai nhà ở trao đổi (nếu có);

3. Đảm bảo quyền lợi cho người thứ ba trong trường hợp nhà ở đổi đang cho thuê, cho mượn (nếu có);

4. Thông báo cho bên nhận đổi nhà biết các quy định về quản lý sử dụng nhà chung cư nếu nhà ở trao đổi là căn hộ chung cư;

5. Tạo điều kiện để các bên làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà đã nhận đổi;

6. Thực hiện các nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

Điều 5. Cam kết của các Bên

1. Hai Bên cam kết nhà ở trao đổi thuộc quyền sở hữu hợp pháp của mình, không có tranh chấp về quyền sở hữu, không bị kê biên để thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (không thuộc diện bị thu hồi đất hoặc bị giải tỏa).

2. Hai Bên đã tìm hiểu, biết rõ các thông tin về nhà ở trao đổi.

3. Việc ký kết hợp đồng trao đổi nhà ở này là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, nếu cần thay đổi hoặc bổ sung nội dung của hợp đồng này thì các bên thỏa thuận lập thêm phụ lục hợp đồng có chữ ký của hai bên, phụ lục hợp đồng có giá trị pháp lý như hợp đồng này.

4. Hai bên cam kết cùng thực hiện đúng và đầy đủ các nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng này.

5. Các cam kết khác *(các cam kết thỏa thuận trong hợp đồng này phải phù hợp với quy định của pháp luật và không trái đạo đức xã hội)*:.....

Điều 6. Giải quyết tranh chấp

Trường hợp có tranh chấp về nội dung hợp đồng đổi nhà ở, hai bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong trường hợp các bên không thương lượng được thì có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

Điều 7. Điều khoản thi hành

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày có chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực của UBND cấp có thẩm quyền.

2. Hợp đồng này được lập thành.... bản và có giá trị như nhau, mỗi bên giữ..... bản,..... bản lưu tại cơ quan công chứng,.... bản lưu tại cơ quan cấp giấy,..... bản lưu tại cơ quan thuế./.

BÊN A	**BÊN B**
(Ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức thì đóng dấu và ghi chức vụ người ký)	*(Ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức thì đóng dấu và ghi chức vụ người ký)*

Chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực của UBND cấp có thẩm quyền

VĂN PHÒNG CHÍNH PHỦ XUẤT BẢN

Địa chỉ:	Số 1, Hoàng Hoa Thám, Ba Đình, Hà Nội
Điện thoại liên hệ:	
- Nội dung:	080.44417; Fax: 080.44517
- Phát hành:	080.48543
Email:	congbao@chinhphu.vn
Website:	http://congbao.chinhphu.vn
In tại:	Xí nghiệp Bản đồ 1- Bộ Quốc phòng

Giá: 10.000 đồng