CHÍNH PHỦ	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Số: 02/2022/NĐ-CP	Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 06 tháng 01 năm 2022

NGHỊ ĐỊNH

Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Chính phủ ban hành Nghị định quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản.

Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị định này quy định chi tiết một số điều, khoản của Luật Kinh doanh bất động sản, bao gồm các nội dung về điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản; về các loại hợp đồng mẫu kinh doanh bất động sản; về chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng có sẵn; chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai và thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Tổ chức, cá nhân tham gia kinh doanh bất động sản tại Việt Nam.

2. Cơ quan, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan đến kinh doanh bất động sản tại Việt Nam.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong Nghị định này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. Bất động sản đưa vào kinh doanh là các loại nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất và các loại đất được phép chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất quy

định tại Điều 5 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 (sau đây gọi chung là Luật Kinh doanh bất động sản).

2. Dự án bất động sản là dự án đầu tư xây dựng công trình được lập, thẩm định, phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng. Dự án bất động sản bao gồm: dự án đầu tư xây dựng nhà và công trình xây dựng; dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê quyền sử dụng đất, theo quy định của pháp luật.

3. Hợp đồng kinh doanh bất động sản là sự thỏa thuận bằng văn bản giữa doanh nghiệp, hợp tác xã có đủ điều kiện kinh doanh bất động sản theo quy định tại Điều 4 của Nghị định này với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân về việc xác lập, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ trong hoạt động mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản và được lập theo mẫu quy định tại Nghị định này.

4. Chuyển nhượng toàn bộ dự án bất động sản là việc chủ đầu tư chuyển giao toàn bộ dự án bất động sản và các quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của chủ đầu tư, các bên có liên quan (nếu có) đối với dự án đó cho bên nhận chuyển nhượng thông qua hợp đồng được lập bằng văn bản theo quy định của Nghị định này và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.

5. Chuyển nhượng một phần dự án bất động sản là việc chủ đầu tư chuyển giao phần dự án bất động sản được phép kinh doanh và các quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của chủ đầu tư, các bên có liên quan (nếu có) đối với phần dự án chuyển nhượng cho bên nhận chuyển nhượng thông qua hợp đồng được lập bằng văn bản theo quy định của Nghị định này và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.

6. Chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà, công trình xây dựng là việc bên mua, thuê mua chuyển giao toàn bộ quyền, trách nhiệm và nghĩa vụ theo hợp đồng mua bán, thuê mua nhà, công trình xây dựng cho tổ chức, cá nhân khác thông qua văn bản chuyển nhượng hợp đồng được lập theo quy định của Nghị định này.

Chương II MỘT SỐ QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Mục 1 ĐIỀU KIỆN KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 4. Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản

1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản phải có các điều kiện sau đây:

a) Phải thành lập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp hoặc hợp tác xã theo quy định của pháp luật về hợp tác xã, có ngành nghề kinh doanh bất động sản (sau đây gọi chung là doanh nghiệp);

b) Phải công khai trên trang thông tin điện tử của doanh nghiệp, tại trụ sở Ban Quản lý dự án (đối với các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản), tại sàn giao dịch bất động sản (đối với trường hợp kinh doanh qua sàn giao dịch bất động sản) các thông tin về doanh nghiệp (bao gồm tên, địa chỉ trụ sở chính, số điện thoại liên lạc, tên người đại diện theo pháp luật), thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định tại khoản 2 Điều 6 của

Luật Kinh doanh bất động sản, thông tin về việc thế chấp nhà, công trình xây dựng, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh (nếu có), thông tin về số lượng, loại sản phẩm bất động sản được kinh doanh, số lượng, loại sản phẩm bất động sản đã bán, chuyển nhượng, cho thuê mua và số lượng, loại sản phẩm còn lại đang tiếp tục kinh doanh.

Đối với các thông tin đã công khai quy định tại điểm này mà sau đó có thay đổi thì phải được cập nhật kịp thời ngay sau khi có thay đổi;

c) Chỉ kinh doanh các bất động sản có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 9, Điều 55 của Luật Kinh doanh bất động sản.

2. Đối với trường hợp nhà đầu tư được lựa chọn làm chủ đầu tư dự án bất động sản theo quy định của pháp luật thì nhà đầu tư đó phải có vốn chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha, không thấp hơn 15% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên. Khi thực hiện kinh doanh bất động sản thì chủ đầu tư dự án phải đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này.

Việc xác định vốn chủ sở hữu quy định tại khoản này được căn cứ vào kết quả báo cáo tài chính đã được kiểm toán gần nhất hoặc kết quả báo cáo kiểm toán độc lập của doanh nghiệp đang hoạt động (được thực hiện trong năm hoặc năm trước liền kề); trường hợp là doanh nghiệp mới thành lập thì xác định vốn chủ sở hữu theo vốn điều lệ thực tế đã góp theo quy định của pháp luật.

Điều 5. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản quy mô nhỏ, không thường xuyên

Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản quy định tại khoản 2 Điều 10 của Luật Kinh doanh bất động sản không bắt buộc phải có các điều kiện quy định tại Điều 4 của Nghị định này bao gồm:

1. Cơ quan, tổ chức thực hiện bán nhà, công trình xây dựng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất do phá sản, giải thể, chia tách theo quy định của pháp luật.

2. Cơ quan, tổ chức thực hiện bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản là tài sản công theo quy định của pháp luật.

3. Tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng (AMC), công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) thực hiện bán nhà, công trình xây dựng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng dự án bất động sản đang được dùng bảo lãnh, thế chấp để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

4. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán nhà, công trình xây dựng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quyết định của Tòa án, của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo.

5. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng thuộc quyền sở hữu hợp pháp, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình.

6. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, cho thuê, cho thuê mua, chuyển nhượng bất động sản do mình đầu tư xây dựng mà không phải là dự án đầu tư xây dựng bất động sản để kinh doanh theo quy định của pháp luật.

Mục 2 HỢP ĐỒNG VÀ CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 6. Hợp đồng kinh doanh bất động sản

Việc bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua, cho thuê lại bất động sản và chuyển nhượng dự án bất động sản phải lập thành hợp đồng theo mẫu quy định dưới đây:

1. Hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ chung cư quy định tại Mẫu số 01 Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

2. Hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ du lịch, căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú quy định tại Mẫu số 02 Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

3. Hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở riêng lẻ quy định tại Mẫu số 03 Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

4. Hợp đồng mua bán, thuê mua nhà, công trình xây dựng khác không thuộc trường hợp quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này quy định tại Mẫu số 04 Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

5. Hợp đồng thuê nhà ở, công trình xây dựng quy định tại Mẫu số 05 Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

6. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại Mẫu số 06 Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

7. Hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất quy định tại Mẫu số 07 Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

8. Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ (hoặc một phần) dự án bất động sản quy định tại Mẫu số 08 Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

Điều 7. Điều kiện chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai và chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng có sẵn

1. Việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai và chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng có sẵn không áp dụng đối với hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở xã hội.

2. Việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà, công trình xây dựng phải đảm bảo các điều kiện sau đây:

a) Có hợp đồng mua bán, thuê mua được lập theo quy định tại Điều 6 của Nghị định này; trường hợp các bên đã ký hợp đồng trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì phải có hợp đồng đã ký kết;

b) Thuộc diện chưa nộp hồ sơ đề nghị 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 (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận);

c) Hợp đồng mua bán, thuê mua nhà, công trình xây dựng phải thuộc diện không có tranh chấp, khiếu kiện;

d) Nhà, công trình xây dựng thuộc hợp đồng mua bán, thuê mua không thuộc diện bị kê biên, thế chấp để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp được bên nhận thế chấp đồng ý.

3. Việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà, công trình xây dựng được thực hiện đối với toàn bộ hợp đồng. Trường hợp mua bán, thuê mua nhiều căn nhà, công trình xây dựng trong cùng một hợp đồng mà các bên có nhu cầu chuyển nhượng từng căn nhà, công trình xây dựng thì bên chuyển nhượng phải thỏa thuận với chủ đầu tư để sửa đổi hợp đồng mua bán, thuê mua nhà, công trình xây dựng hoặc ký phụ lục hợp đồng trước khi thực hiện chuyển nhượng hợp đồng theo quy định tại Nghị định này.

Điều 8. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai và chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng có sẵn

1. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

2. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai và chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng có sẵn được thực hiện như sau:

a) Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng hợp đồng thống nhất lập văn bản chuyển nhượng hợp đồng theo mẫu quy định tại Mẫu số 09 Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

Văn bản chuyển nhượng hợp đồng phải được lập thành 06 bản (02 bản do chủ đầu tư dự án lưu, 01 bản nộp cho cơ quan thuế, 01 bản nộp cho cơ quan nhận hồ sơ cấp Giấy chứng nhận, 01 bản bên chuyển nhượng hợp đồng lưu, 01 bản bên nhận chuyển nhượng hợp đồng lưu); trường hợp phải công chứng văn bản chuyển nhượng hợp đồng thì phải có thêm 01 bản để lưu tại tổ chức hành nghề công chứng.

Trường hợp bên chuyển nhượng hợp đồng là doanh nghiệp có ngành nghề kinh doanh bất động sản thì không bắt buộc phải công chứng việc chuyển nhượng, trừ trường hợp các bên có nhu cầu;

b) Một trong các bên nộp hồ sơ đề nghị tổ chức hành nghề công chứng thực hiện chứng nhận văn bản chuyển nhượng hợp đồng. Hồ sơ đề nghị công chứng bao gồm: các bản chính văn bản chuyển nhượng hợp đồng; bản chính hợp đồng đã ký lần đầu với chủ đầu tư dự án, trường hợp chuyển nhượng một hoặc một số nhà, công trình xây dựng trong tổng số nhà, công trình xây dựng đã thuê mua theo hợp đồng thì phải nộp bản chính hợp đồng hoặc phụ lục hợp đồng thể hiện nhà, công trình xây dựng chuyển nhượng đã ký với

chủ đầu tư; giấy tờ chứng minh số tiền bên chuyển nhượng hợp đồng đã nộp cho chủ đầu tư dự án; bản chính hoặc bản sao có chứng thực biên bản bàn giao nhà, công trình xây dựng (nếu có) và các giấy tờ khác theo quy định của pháp luật về công chứng;

c) Sau khi thực hiện công chứng (trừ trường hợp không phải công chứng), các bên chuyển nhượng hợp đồng có trách nhiệm nộp thuế, phí và lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng hợp đồng theo quy định của pháp luật;

d) Sau khi thực hiện quy định tại điểm c khoản này, một trong các bên nộp hồ sơ đề nghị chủ đầu tư xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng bao gồm: 06 bản chính văn bản chuyển nhượng hợp đồng kèm theo bản chính hợp đồng; trường hợp chuyển nhượng một hoặc một số nhà, công trình xây dựng trong tổng số nhà, công trình xây dựng đã thuê mua theo hợp đồng thì phải nộp bản chính hợp đồng hoặc phụ lục hợp đồng có thể hiện nhà, công trình xây dựng chuyển nhượng đã ký với chủ đầu tư; giấy tờ chứng minh đã nộp thuế hoặc được miễn thuế theo quy định của pháp luật về thuế;

đ) Trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được các giấy tờ quy định tại điểm d khoản này, chủ đầu tư dự án bất động sản có trách nhiệm xem xét, xác nhận vào văn bản chuyển nhượng hợp đồng và không được thu bất kỳ khoản kinh phí nào. Sau khi xác nhận vào các văn bản chuyển nhượng hợp đồng, chủ đầu tư giữ lại 02 bản chính văn bản chuyển nhượng hợp đồng và trả lại cho bên nộp giấy tờ 04 văn bản chuyển nhượng hợp đồng kèm theo các giấy tờ đã nhận theo quy định tại điểm d khoản này;

e) Kể từ ngày văn bản chuyển nhượng hợp đồng được chủ đầu tư xác nhận, bên nhận chuyển nhượng hợp đồng được tiếp tục thực hiện các quyền, nghĩa vụ của bên thuê mua với chủ đầu tư theo hợp đồng đã ký và văn bản chuyển nhượng hợp đồng;

g) Các trường hợp chuyển nhượng hợp đồng từ lần thứ hai trở đi được thực hiện theo thủ tục quy định tại Điều này, bên chuyển nhượng phải nộp đủ hồ sơ của các lần chuyển nhượng trước đó khi làm thủ tục chuyển nhượng;

h) Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng cuối cùng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Đối với doanh nghiệp kinh doanh bất động sản nhận chuyển nhượng hợp đồng thì trong thời hạn tối đa 05 ngày, kể từ ngày hoàn thành việc nhận chuyển nhượng quy định tại điểm đ khoản 2 Điều này phải gửi văn bản thông báo về việc nhận chuyển nhượng hợp đồng (bao gồm tên, địa chỉ dự án bất động sản, tên doanh nghiệp chuyển nhượng hợp đồng, số lượng hợp đồng, số lượng nhà ở, công trình xây dựng theo hợp đồng chuyển nhượng) đến cơ quan quản lý nhà ở của Trung ương để tổng hợp, theo dõi.

Mục 3 CHUYỂN NHƯỢNG TOÀN BỘ HOẶC MỘT PHẦN DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 9. Nguyên tắc thực hiện chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản

1. Việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản được thực hiện khi có đủ điều kiện quy định tại Điều 49 của Luật Kinh doanh bất động sản và được áp dụng trong trường hợp dự án đang triển khai thực hiện theo tiến độ, nội dung dự án đã được phê duyệt.

2. Đối với dự án bất động sản quy định dưới đây thì thực hiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đầu tư:

a) Dự án bất động sản được chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư năm 2020;

b) Dự án bất động sản được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư năm 2020.

3. Đối với dự án bất động sản không thuộc diện quy định tại khoản 2 Điều này thì thực hiện chuyển nhượng theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản và Nghị định này.

Điều 10. Hồ sơ chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản

1. Hồ sơ của chủ đầu tư đề nghị chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản bao gồm:

a) Đơn đề nghị chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản theo mẫu quy định tại Mẫu số 10 Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này;

b) Dự thảo hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản theo quy định tại Điều 6 Nghị định này;

c) Các giấy tờ (bản sao và xuất trình bản chính để đối chiếu hoặc bản sao có công chứng, chứng thực khi nộp hồ sơ) về dự án bất động sản chuyển nhượng, bao gồm: quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc văn bản cho phép đầu tư hoặc văn bản chấp thuận đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; quyết định phê duyệt dự án; quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc bản vẽ tổng mặt bằng; giấy tờ chứng minh đã hoàn thành việc giải phóng mặt bằng của dự án; giấy tờ chứng minh đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ ghi trong dự án (đối với trường hợp chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng); Giấy chứng nhận đối với dự án;

d) Báo cáo quá trình thực hiện dự án bất động sản tính đến thời điểm chuyển nhượng theo mẫu quy định tại Mẫu số 12 Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

2. Hồ sơ của bên nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản bao gồm:

a) Đơn đề nghị được nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án theo mẫu quy định tại Mẫu số 11 Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này;

b) Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc giấy tờ chứng minh việc thành lập tổ chức (bản sao và xuất trình bản gốc để đối chiếu hoặc bản sao có công chứng hoặc chứng thực khi nộp hồ sơ);

c) Giấy tờ chứng minh năng lực tài chính; chứng minh các nguồn vốn huy động (nếu có) theo quy định của pháp luật để đảm bảo việc tiếp tục triển khai thực hiện dự án theo đúng tiến độ đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận; đối với doanh nghiệp kinh doanh bất động sản nhận chuyển nhượng thì phải có giấy tờ chứng minh năng lực tài chính quy định tại khoản 2 Điều 4 của Nghị định này.

Điều 11. Thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc đầu tư (quyết định chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư, văn bản chấp thuận đầu tư)

1. Chủ đầu tư dự án nộp trực tiếp hoặc gửi qua bưu điện 01 bộ hồ sơ quy định tại Điều 10 của Nghị định này đến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án hoặc cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh (nếu được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ủy quyền).

2. Cơ quan được giao chủ trì thẩm định tổ chức lấy ý kiến thẩm định và thực hiện thẩm định hồ sơ chuyển nhượng theo quy định tại Điều 13 của Nghị định này; trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định cho phép chuyển nhượng; mẫu quyết định cho phép chuyển nhượng được thực hiện theo quy định tại Mẫu số 13 Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này. Thời gian lấy ý kiến thẩm định, thực hiện thẩm định và quyết định cho phép chuyển nhượng tối đa là 30 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ. Trường hợp hồ sơ chưa đủ giấy tờ theo quy định thì chủ đầu tư phải bổ sung theo quy định; thời gian bổ sung giấy tờ không tính vào thời gian giải quyết.

Trường hợp dự án, phần dự án bất động sản không đủ điều kiện chuyển nhượng thì cơ quan tiếp nhận hồ sơ phải thông báo bằng văn bản cho chủ đầu tư dự án biết rõ lý do.

3. Trong thời hạn tối đa 30 ngày, kể từ ngày có quyết định cho phép chuyển nhượng dự án, phần dự án bất động sản, bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng phải hoàn thành việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu quy định tại Mẫu số 08 Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này và hoàn thành việc bàn giao dự án, phần dự án chuyển nhượng. Hợp đồng chuyển nhượng dự án, phần dự án đồng thời là hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất của dự án, phần dự án chuyển nhượng, trừ trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

4. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, các bên có trách nhiệm nộp thuế, phí theo quy định của pháp luật. Bên chuyển nhượng có trách nhiệm bàn giao toàn bộ hồ sơ dự án, phần dự án chuyển nhượng cho bên nhận chuyển nhượng, việc bàn giao phải được lập thành văn bản có chữ ký của các bên. Bên nhận chuyển nhượng được tiếp tục triển khai dự án, phần dự án ngay sau khi hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế, phí và nhận bàn giao dự án, phần dự án.

5. Trước khi làm thủ tục bàn giao ít nhất 15 ngày, bên chuyển nhượng dự án, phần dự án bất động sản phải thông báo bằng văn bản cho tất cả khách hàng, các bên có liên quan (nếu có) biết và đăng tải ít nhất 03 lần liên tiếp trên một tờ báo phát hành tại địa phương

hoặc trên đài truyền hình địa phương hoặc đài truyền hình trung ương về việc chuyển nhượng dự án hoặc một phần dự án. Trường hợp khách hàng hoặc các bên có liên quan có ý kiến về quyền lợi của mình liên quan đến dự án, phần dự án chuyển nhượng thì bên chuyển nhượng có trách nhiệm giải quyết theo quy định của pháp luật trước khi làm thủ tục bàn giao dự án, phần dự án.

6. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, đối với trường hợp chuyển nhượng dự án, phần dự án có gắn với quyền sử dụng đất thì các bên phải làm thủ tục đăng ký biến động về đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai; trường hợp chuyển nhượng dự án, phần dự án gắn với đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm thì một trong các bên đề nghị cơ quan có thẩm quyền thực hiện thu hồi đất để cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

7. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm công bố công khai quyết định cho phép chuyển nhượng dự án, phần dự án bất động sản trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có dự án và gửi quyết định này về Bộ Xây dựng để tổng hợp, theo dõi; bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng phải công bố công khai quyết định này trên trang thông tin điện tử của doanh nghiệp.

Điều 12. Thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản do Thủ tướng Chính phủ quyết định việc đầu tư (quyết định chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư, văn bản chấp thuận đầu tư)

1. Chủ đầu tư dự án bất động sản nộp trực tiếp hoặc gửi qua bưu điện 01 bộ hồ sơ quy định tại Điều 10 của Nghị định này đến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án.

2. Trong thời hạn 45 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm lấy ý kiến thẩm định của các bộ, ngành liên quan theo quy định tại Điều 13 của Nghị định này và trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định cho phép chuyển nhượng; trường hợp dự án, phần dự án bất động sản không đủ điều kiện chuyển nhượng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải có văn bản thông báo cho chủ đầu tư dự án biết rõ lý do.

3. Sau khi có quyết định cho phép chuyển nhượng của Thủ tướng Chính phủ, các bên có trách nhiệm thực hiện các quy định tại các khoản 3, 4, 5 và 6 Điều 11 của Nghị định này.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án, phần dự án chuyển nhượng có trách nhiệm thực hiện quy định tại khoản 7 Điều 11 của Nghị định này.

Điều 13. Lấy ý kiến và thẩm định hồ sơ chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản

1. Cơ quan chủ trì thẩm định quy định tại Điều 11 và Điều 12 của Nghị định này có trách nhiệm gửi trực tiếp hoặc qua bưu điện 01 bộ hồ sơ quy định tại Điều 10 của Nghị định này cho các cơ quan liên quan để lấy ý kiến thẩm định bằng văn bản về việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản theo quy định sau đây:

a) Đối với trường hợp chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án thuộc diện quy định tại Điều 11 của Nghị định này thì cơ quan được giao chủ trì thẩm định phải lấy ý kiến

thẩm định của các cơ quan có liên quan đến dự án, phần dự án chuyển nhượng của địa phương; thời gian gửi hồ sơ và có ý kiến thẩm định của các cơ quan liên quan là 15 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ;

b) Đối với trường hợp chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án thuộc diện Thủ tướng Chính phủ cho phép chuyển nhượng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải lấy ý kiến thẩm định của Bộ Xây dựng và các bộ, ngành có liên quan đến dự án, phần dự án chuyển nhượng; thời gian gửi hồ sơ và có ý kiến thẩm định của các bộ, ngành là 25 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ;

c) Trường hợp bên nhận chuyển nhượng là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài mà dự án hoặc phần dự án bất động sản chuyển nhượng tại khu vực xã, phường, thị trấn biên giới, ven biển, hải đảo thì cơ quan chủ trì thẩm định phải lấy thêm ý kiến thẩm định của Bộ Quốc phòng và Bộ Công an về việc bảo đảm quốc phòng, an ninh.

2. Nội dung thẩm định hồ sơ đề nghị chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản bao gồm:

a) Việc tuân thủ nguyên tắc kinh doanh, chuyển nhượng bất động sản, dự án bất động sản và các hành vi bị cấm theo quy định tại Điều 4, Điều 8, Điều 48 của Luật Kinh doanh bất động sản và quy định của Nghị định này;

b) Các giấy tờ trong hồ sơ đề nghị chuyển nhượng quy định tại Điều 10 của Nghị định này;

c) Điều kiện của dự án hoặc phần dự án bất động sản chuyển nhượng theo quy định tại khoản 1 Điều 49 của Luật Kinh doanh bất động sản; trường hợp bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng dự án là doanh nghiệp nhà nước thì phải xác định thêm điều kiện theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp;

d) Điều kiện của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 49 của Luật Kinh doanh bất động sản và quy định tại Điều 4 của Nghị định này;

đ) Quyền, nghĩa vụ của bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng theo quy định tại Điều 52 của Luật Kinh doanh bất động sản và các quyền, lợi ích hợp pháp của các bên có liên quan (nếu có).

3. Trên cơ sở ý kiến thẩm định của các cơ quan liên quan quy định tại khoản 1 Điều này về các nội dung thẩm định quy định tại khoản 2 Điều này và ý kiến của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an (nếu có), cơ quan chủ trì thẩm định báo cáo cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án theo quy định tại Điều 11 hoặc Điều 12 của Nghị định này.

Chương III ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 14. Quy định chuyển tiếp

1. Các trường hợp đã ký kết hợp đồng kinh doanh bất động sản trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì không phải ký lại hợp đồng theo quy định của Nghị định này, trừ trường hợp các bên thỏa thuận ký lại hợp đồng theo quy định của Nghị định này.

2. Trường hợp các bên đang làm thủ tục ký kết hợp đồng mua bán, thuê mua nhà, công trình xây dựng nhưng đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, các bên chưa ký kết hợp đồng thì phải thực hiện ký kết hợp đồng theo quy định của Nghị định này.

3. Trường hợp các bên đang làm thủ tục chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng có sẵn nhưng đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, các bên chưa hoàn thành thủ tục chuyển nhượng thì được tiếp tục thực hiện các thủ tục còn lại theo quy định của Nghị định này.

4. Trường hợp đang làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản nhưng đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành đã có quyết định cho phép chuyển nhượng của cấp có thẩm quyền và các bên chưa ký hợp đồng chuyển nhượng thì phải thực hiện ký hợp đồng theo quy định của Nghị định này.

5. Trường hợp đã nộp hồ sơ đề nghị chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng chưa có quyết định cho phép chuyển nhượng của cơ quan có thẩm quyền thì các bên không phải thực hiện lại các thủ tục trước đó nhưng phải bổ sung hồ sơ còn thiếu theo quy định của Nghị định này (nếu có) để được cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định theo quy định của Nghị định này.

6. Các doanh nghiệp, hợp tác xã đang tham gia kinh doanh bất động sản có trách nhiệm bổ sung đầy đủ các điều kiện quy định tại Điều 4 Nghị định này trong thời hạn 06 tháng, kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành. Quá thời hạn quy định tại Nghị định này mà không bổ sung đầy đủ điều kiện theo quy định thì không được kinh doanh bất động sản theo quy định của Nghị định này và pháp luật có liên quan.

7. Trường hợp công dân Việt Nam đã được cấp căn cước công dân gắn chip, mã số định danh cá nhân theo quy định của Luật Căn cước công dân và cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư, cơ sở dữ liệu về đăng ký đầu tư, cơ sở dữ liệu về đăng ký doanh nghiệp được kết nối, vận hành thì được sử dụng cơ sở dữ liệu thay thế cho các giấy tờ liên quan đến nhân thân (hộ khẩu, chứng minh thư nhân dân, hộ chiếu và các giấy tờ chứng thực cá nhân khác) khi thực hiện các thủ tục liên quan đến lĩnh vực kinh doanh bất động sản, nhà ở theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, pháp luật về nhà ở.

Điều 15. Trách nhiệm thi hành

1. Trách nhiệm của Bộ Xây dựng:

a) Hướng dẫn, theo dõi, đôn đốc việc thực hiện các quy định của Luật Kinh doanh bất động sản và Nghị định này;

b) Tham gia ý kiến thẩm định việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản theo quy định của Nghị định này và pháp luật có liên quan;

c) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan nghiên cứu, ban hành theo thẩm quyền hoặc trình cấp có thẩm quyền ban hành các văn bản quy phạm pháp luật về kinh doanh bất động sản;

d) Chủ trì hoặc phối hợp với các cơ quan có liên quan thực hiện thanh tra, kiểm tra và xử lý các hành vi vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật;

đ) Thực hiện các nhiệm vụ khác quy định trong Luật Kinh doanh bất động sản, Nghị định này hoặc do Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ giao.

2. Các bộ, ngành có liên quan có trách nhiệm hướng dẫn, đôn đốc và triển khai thực hiện các quy định của Luật Kinh doanh bất động sản và Nghị định này trong phạm vi, chức năng, nhiệm vụ được giao.

3. Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương có trách nhiệm:

a) Tổ chức, chỉ đạo triển khai thực hiện các quy định của Luật Kinh doanh bất động sản và Nghị định này tại địa phương; chỉ đạo cơ quan quản lý nhà ở địa phương và các cơ quan liên quan địa phương kiểm tra việc ký kết hợp đồng kinh doanh bất động sản trên địa bàn theo quy định của Nghị định này;

b) Quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản theo quy định của Nghị định này; chủ trì thẩm định, trình hồ sơ đề nghị chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản thuộc thẩm quyền cho phép chuyển nhượng của Thủ tướng Chính phủ;

c) Tổ chức hoặc chỉ đạo thực hiện việc thanh tra, kiểm tra và xử lý các hành vi vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản theo thẩm quyền và theo quy định của pháp luật;

d) Báo cáo Bộ Xây dựng về tình hình kinh doanh bất động sản, thị trường bất động sản trên địa bàn theo định kỳ 06 tháng hoặc theo yêu cầu đột xuất để Bộ Xây dựng tổng hợp, báo cáo Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ;

đ) Thực hiện các nhiệm vụ khác quy định trong Luật Kinh doanh bất động sản, Nghị định này hoặc được Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ giao.

Điều 16. Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực từ ngày 01 tháng 3 năm 2022.

2. Nghị định này thay thế Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10 tháng 9 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản.

3. Kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, các quy định về điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản, việc lập và ký kết các hợp đồng kinh doanh bất động sản, việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai,

thuê mua nhà, công trình xây dựng có sẵn, việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản được quy định trong các Nghị định của Chính phủ, Quyết định của Thủ tướng Chính phủ, các văn bản quy phạm pháp luật do các bộ, ngành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà có nội dung thuộc phạm vi điều chỉnh của Nghị định này thì thực hiện theo quy định của Nghị định này.

4. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này.

Phụ lục

(Kèm theo Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ)

———

TT	NỘI DUNG
Mẫu số 01	Hợp đồng mua bán/thuê mua căn hộ chung cư
Mẫu số 02	Hợp đồng mua bán/thuê mua căn hộ du lịch, căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú
Mẫu số 03	Hợp đồng mua bán/thuê mua nhà ở riêng lẻ
Mẫu số 04	Hợp đồng mua bán/thuê mua nhà, công trình xây dựng
Mẫu số 05	Hợp đồng thuê nhà ở, công trình xây dựng
Mẫu số 06	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất
Mẫu số 07	Hợp đồng cho thuê/cho thuê lại quyền sử dụng đất
Mẫu số 08	Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ (hoặc một phần) dự án bất động sản
Mẫu số 09	Văn bản chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai/hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng có sẵn
Mẫu số 10	Đơn đề nghị chuyển nhượng toàn bộ (hoặc một phần) dự án bất động sản
Mẫu số 11	Đơn đề nghị được nhận chuyển nhượng toàn bộ (hoặc một phần) dự án bất động sản
Mẫu số 12	Báo cáo quá trình thực hiện dự án bất động sản
Mẫu số 13	Quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ (hoặc một phần) dự án bất động sản

Mẫu số 01

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

…, ngày … tháng … năm …

HỢP ĐỒNG MUA BÁN/THUÊ MUA CĂN HỘ CHUNG CƯ

Số: ..../.....

Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số ...../ ...../.....NĐ-CP ngày .....tháng .....năm..... của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Nghị định số ...../ ...../.....NĐ-CP ngày....tháng .....năm..... của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ khác[1].....

Căn cứ các văn bản, hồ sơ pháp lý dự án, căn hộ chung cư:.....

Các Bên dưới đây gồm:

I. BÊN BÁN/BÊN CHO THUÊ MUA CĂN HỘ CHUNG CƯ (sau đây gọi tắt là Bên bán/bên cho thuê mua):

- Tên tổ chức, cá nhân[2]:.....

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số: .....

- Người đại diện theo pháp luật: Chức vụ:

(Trường hợp là người đại diện theo ủy quyền thì ghi theo giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số .....(nếu có). Thẻ căn cước công dân (hộ chiếu) số: ..... cấp ngày: ...../...../....., tại .....)

- Địa chỉ:.....

- Điện thoại liên hệ: ..... Fax: .....

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

- Mã số thuế:.....

II. BÊN MUA/BÊN THUÊ MUA CĂN HỘ CHUNG CƯ (sau đây gọi tắt là Bên mua/bên thuê mua):

- Tên tổ chức, cá nhân[3]:.....

- Thẻ căn cước công dân/hộ chiếu[4] số: ..... cấp ngày:.../.../ ....., tại .....

- Nơi đăng ký cư trú:.....

- Địa chỉ liên hệ:.....

- Điện thoại liên hệ: ..... 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/thuê mua 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 căn hộ có công năng sử dụng để ở và các phần diện tích có công năng sử dụng khác (nếu có) trong nhà chung cư được bán/cho thuê mua kèm theo căn hộ tại hợp đồng này, bao gồm: "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 thông tin, đặc điểm của căn hộ chung cư được mô tả tại Điều 2 của hợp đồng này và "Phần diện tích khác" trong nhà chung cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ và các phần diện tích khác mà Bên mua/bên thuê mua sẽ mua/thuê mua từ Bên bán/bên cho thuê mua theo thỏa thuận giữa các bên tại hợp đồng này; "phần diện tích khác" là các phần diện tích trong nhà chung cư không nằm trong diện tích sàn xây dựng căn hộ nhưng được bán/cho thuê mua cùng với căn hộ tại hợp đồng này.

2. "Nhà chung cư" là toàn bộ nhà chung cư có căn hộ mua bán/thuê mua 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/xã ....., quận/huyện/thị xã ....., tỉnh/thành phố .....

3. "Hợp đồng" là hợp đồng mua bán/thuê mua căn hộ chung cư này và toàn bộ các phụ lục, tài liệu 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/giá cho thuê mua căn hộ" là tổng số tiền bán/cho thuê mua căn hộ được xác định tại Điều 3 của hợp đồng này.

5. "Bảo hành nhà ở" là việc Bên bán/bên cho thuê mua căn hộ chung cư thực hiện trách nhiệm bảo hành căn hộ chung cư theo quy định của Điều 20 Luật Kinh doanh bất động sản để 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 bảo hành theo quy định của pháp luật nhà ở, pháp luật xây dựng và theo thỏa thuận trong hợp đồng này.

6. "Diện tích sàn xây dựng căn hộ" là diện tích sàn xây dựng của căn hộ bao gồm cả phần diện tích ban công và lô gia gắn liền với căn hộ đó 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.

7. "Diện tích sử dụng căn hộ" là diện tích sàn xây dựng được tính theo kích thước thông thủy của căn hộ: bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong căn hộ và diện tích ban công, lô gia 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, lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công, lô gia 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 *(Chú thích: kích thước thông thủy là kích thước được đo đến mép trong của lớp hoàn thiện tường/vách/đố kính/lan can sát*

mặt sàn (không bao gồm các chi tiết trang trí nội thất như ốp chân tường/gờ/phào.....); diện tích sử dụng căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua/thuê mua căn hộ.

8. "Phần sở hữu riêng của Bên mua/bên thuê mua" là phần diện tích bên trong căn hộ, bên trong phần diện tích khác trong nhà chung cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ, phần diện tích khác; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên mua/bên thuê mua theo quy định của Luật Nhà ở.

9. "Phần sở hữu riêng của Bên bán/bên cho thuê mua" là các phần diện tích bên trong và bên ngoài nhà chung cư và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với các phần diện tích đó nhưng Bên bán/bên cho thuê mua không bán, không cho thuê mua mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên bán/bên cho thuê mua không phân bổ giá trị vốn đầu tư của phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán/giá cho thuê mua căn hộ; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên bán/bên cho thuê mua theo quy định của Luật Nhà ở.

10. "Phần sở hữu chung của nhà chung cư" là phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu các căn hộ trong nhà chung cư và các thiết bị sử dụng chung cho nhà chung cư đó theo quy định của Luật Nhà ở; bao gồm các phần diện tích, các hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng được quy định tại khoản 2 Điều 100 của Luật Nhà ở và các phần diện tích khác được các bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11 của hợp đồng này.

11. "Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư" là khoản tiền 2% giá trị căn hộ, phần diện tích khác bán/cho thuê mua; khoản tiền này được tính vào tiền bán/tiền thuê mua và được tính trước thuế để nộp nhằm phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư.

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

13. "Bảo trì nhà chung cư" là việc duy tu, bảo dưỡng nhà ở theo định kỳ và sửa chữa khi có hư hỏng nhằm duy trì chất lượng nhà chung cư; hoạt động bảo trì nhà chung cư bao gồm việc kiểm tra, quan trắc, kiểm định chất lượng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa định kỳ và sửa chữa lớn phần xây dựng nhà chung cư; kiểm tra, duy trì hệ thống an toàn phòng cháy, chữa cháy; thay thế các linh kiện hoặc các thiết bị sử dụng chung của tòa nhà, cụm nhà chung cư.

14. "Bản nội quy nhà chung cư" là bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư 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.

15. "Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư" là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực 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. "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/bên thuê mua căn hộ theo quy định của pháp luật đất đai.

Các từ ngữ khác do các bên thỏa thuận:

Điều 2. Đặc điểm của căn hộ mua bán/thuê mua

Bên bán/bên cho thuê mua đồng ý bán/cho thuê mua và Bên mua/bên thuê mua đồng ý mua/thuê mua căn hộ chung cư với đặc điểm như sau:

1. Đặc điểm của căn hộ mua bán/thuê mua:

a) Căn hộ số: ..... tại tầng .....(tầng có căn hộ): ..... , thuộc nhà chung cư ..... đường/phố (nếu có), thuộc phường/xã ....., quận/huyện/thị xã ....., 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/thuê mua căn hộ quy định tại Điều 3 của hợp đồng này;

Hai bên nhất trí rằng, diện tích sử dụng 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/bên thuê mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua/thuê mua căn hộ cho Bên bán/bên cho thuê mua theo diện tích thực tế khi bàn giao căn hộ; trong trường hợp diện tích sử dụng 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/giá cho thuê mua căn hộ. Nếu diện tích sử dụng thực tế chênh lệch vượt quá .....% (.....phần trăm) so với diện tích ghi trong hợp đồng này thì giá bán/giá cho thuê mua 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 sử dụng thực tế khi bàn giao căn hộ, diện tích sử dụng chênh lệch so với diện tích ghi trong hợp đồng mua bán/thuê mua đã ký (nếu có). Biên bản bàn giao căn hộ và phụ lục của hợp đồng mua bán/thuê mua 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/bên thuê mua được xác định theo diện tích sử dụng thực tế khi bàn giao căn hộ;

c) Diện tích sàn xây dựng là: .....m^2. Diện tích này được xác định theo quy định tại khoản 6 Điều 1 của hợp đồng này;

d) Mục đích sử dụng căn hộ: để ở.

(Trường hợp trong hợp đồng mua bán/thuê mua căn hộ mà các bên đồng thời có thỏa thuận mua bán/thuê mua thêm phần diện tích khác trong nhà chung cư theo thiết kế được duyệt để kinh doanh thì các bên lập phụ lục hợp đồng để thỏa thuận mô tả rõ các thông tin về diện tích, vị trí, công năng sử dụng,..... và các nội dung liên quan đến mua bán/thuê mua phần diện tích này)

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

e) Phần diện tích khác được mua bán/thuê mua cùng với căn hộ (như chỗ để xe, diện tích sàn thương mại, dịch vụ, ...): ..... (*trường hợp các bên có thỏa thuận mua bán/thuê mua các phần diện tích khác trong nhà chung cư gắn với việc bán/cho thuê mua căn hộ tại hợp đồng này thì các bên có thể thỏa thuận, ghi nhận chi tiết các nội dung, thông tin về vị trí, diện tích, công năng sử dụng, giá bán/cho thuê mua/việc thanh toán, điều kiện sử dụng, bàn giao, đăng ký quyền sở hữu ..... tại phụ lục của hợp đồng).*

g) Các nội dung thỏa thuận khác (nếu có):

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 *(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 (trừ trường hợp diện tích đất chủ đầu đầu tư trả tiền thuê đất cho nhà nước để phục vụ hoạt động kinh doanh của chủ đầu tư), nếu nhà chung cư không có khuôn viên thì ghi diện tích đất xây dựng nhà chung cư đó).*

d) Các nội dung thỏa thuận khác (nếu có):

3. Giấy tờ pháp lý của căn hộ: Bên bán/bên cho thuê mua cung cấp cho Bên mua/bên thuê mua các thông tin, bản sao các giấy tờ sau đây:

- Hồ sơ, giấy tờ về đất đai: Quyết định giao đất, cho thuê đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của dự án bất động sản, ...

- Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng:.....

- Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư dự án:.....

- Các thông tin, giấy tờ khác:.....

4. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến căn hộ:

.....

(Ghi thông tin về việc hoàn thành xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo dự án được phê duyệt).

5. Đối với hợp đồng mua bán/thuê mua căn hộ hình thành trong tương lai thì phải thỏa thuận ghi rõ các nội dung: số, ngày tháng năm của hợp đồng bảo lãnh về nhà ở, số ngày tháng năm văn bản của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà chung cư về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh; kèm theo hợp đồng này còn có bản sao có chứng thực: hợp đồng bảo lãnh về nhà ở, văn bản của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà chung cư về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh. .

6. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà, công trình xây dựng (nếu có): .....

7. Các thông tin khác (nếu có).....

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

1. Giá bán/giá thuê mua:

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

(Bằng chữ: .....).

Giá bán/giá thuê mua căn hộ quy định tại điểm này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền 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/giá thuê mua (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất) là: ..... đồng (Bằng chữ .....)

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

(Bằng chữ .....)

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

(Bằng chữ .....)

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

- Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua/bên thuê mua. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên mua/bên thuê 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/bên thuê mua sử dụng cho riêng căn hộ. Các chi phí này Bên mua/bên thuê mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;

- Kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư hàng tháng. Kể từ ngày bàn giao căn hộ cho Bên mua/bên thuê mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của hợp đồng này, Bên mua/bên thuê mua có trách nhiệm thanh toán kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư theo thỏa thuận tại hợp đồng này;

- Các chi phí khác do hai bên thỏa thuận (nếu có).....

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/bên thuê mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán kinh 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.

d) Các nội dung thỏa thuận khác (nếu có):.....

2. Phương thức thanh toán tiền mua/thuê mua: thanh toán bằng tiền Việt Nam, bằng tiền mặt hoặc thông qua ngân hàng theo quy định pháp luật.

3. Thời hạn thanh toán:

a) Thời hạn thanh toán tiền mua/thuê 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/thuê mua căn hộ, kể cả thời hạn thanh toán trong trường hợp có chênh lệch về diện tích sử dụng thực tế khi bàn giao căn hộ, nhưng việc thanh toán trước khi bàn giao căn hộ phải theo đúng quy định của Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở và pháp luật có liên quan).*

Việc mua bán/thuê mua căn hộ hình thành trong tương lai theo phương thức thanh toán nhiều lần thì phải thực hiện theo quy định tại Điều 57 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 *(Việc thanh toán trong mua bán/thuê mua căn hộ hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng; trường hợp Bên bán/bên cho thuê mua là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng. Trường hợp Bên mua/bên thuê mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì Bên bán/bên cho thuê mua không được thu quá 95%) giá trị hợp đồng; giá trị còn lại của hợp đồng được thanh toán khi cơ quan nhà nước đã cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua/bên thuê mua).*

Trường hợp thuê mua thì các bên thỏa thuận để xác định số tiền bên thuê mua phải trả lần đầu; số tiền còn lại thì chia cho tổng số tháng mà bên thuê mua phải trả tiền thuê theo thỏa thuận đến khi hết thời gian phải nộp tiền thuê theo tháng.

b) Thời hạn thanh toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%:.....

Bên bán/bên cho thuê mua và Bên mua/bên thuê mua có trách nhiệm nộp 2%) kinh phí bảo trì vào một tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở và được xác định cụ thể trong hợp đồng này.

Việc bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư được các bên thực hiện theo quy định tại *tại Điều 36 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP được sửa đổi tại khoản 6 Điều 1 của Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.*

c) Các nội dung thỏa thuận khác (nếu có):.....

Điều 4. Chất lượng công trình nhà ở

1. Bên bán/bên cho thuê mua 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 đã 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/bên cho thuê mua 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/thuê mua căn hộ hình thành trong tương lai):*

a) Giai đoạn 1: .....

b) Giai đoạn 2: .....

c) Giai đoạn 3: .....

d).....

3. Bên bán/bên cho thuê mua 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/bên thuê mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.

4. Bên bán/bên cho thuê mua phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên mua/bên thuê mua tại khu nhà chung cư theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày bàn giao căn hộ cho Bên mua/bên thuê 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/bên cho thuê mua 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/bên cho thuê mua có trách nhiệm phải xây dựng để phục vụ nhu cầu ở bình thường của Bên mua/bên thuê mua theo tiến độ của dự án đã được phê duyệt).*

5. Các nội dung thỏa thuận khác (nếu có):.....

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên bán/bên cho thuê mua

1. Quyền của Bên bán/bên cho thuê mua:

a) Yêu cầu Bên mua/bên thuê mua trả tiền mua/thuê mua căn hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên mua/bên thuê 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/bên thuê mua nhận bàn giao căn hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong hợp đồng này;

c) Được quyền từ chối bàn giao căn hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận của Bên mua/bên thuê mua cho đến khi Bên mua/bên thuê mua 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/bên thuê mua (hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán/thuê mua căn hộ từ Bên mua/bên thuê 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;

đ) 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 bằng văn bản với Bên mua/bên thuê mua;

e) 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;

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

h) Yêu cầu Bên mua/bên thuê 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;

i) Các quyền khác do hai bên thỏa thuận:

2. Nghĩa vụ của Bên bán/bên cho thuê mua:

a) Cung cấp cho Bên mua/bên thuê 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/bên thuê mua kèm theo hợp đồng này 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ bán/cho thuê mua, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có căn hộ bán/cho thuê mua, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có căn hộ bán/cho thuê mua đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán/thuê mua 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 đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao căn hộ thì Bên mua/bên thuê mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;

c) 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;

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

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

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

g) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản thuế, phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán/cho thuê mua căn hộ theo quy định của pháp luật;

h) Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua/bên thuê mua. Trong trường hợp này, Bên bán/bên cho thuê mua sẽ có văn bản thông báo cho Bên mua/bên thuê mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên bán/bên cho thuê mua làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận;

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

i) Tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban Quản trị nhà chung cư nơi có căn hộ bán/cho thuê mua; thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản trị nhà chung cư khi nhà chung cư chưa thành lập được Ban Quản trị;

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

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

m) Nộp kinh phí bảo trì 2% theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên bán/bên cho thuê mua vào tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở để Ban Quản trị nhà chung cư tiếp nhận, quản lý sau khi Ban Quản trị nhà chung cư được thành lập theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của hợp đồng này và quy định pháp luật;

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

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên mua/bên thuê mua

1. Quyền của Bên mua/bên thuê 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 nhà chung cư tại vị trí số ..... (các bên thỏa thuận cụ thể nội dung này);

c) Yêu cầu Bên bán/bên cho thuê mua làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên mua/bên thuê 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/thuê 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/bên cho thuê mua

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/thuê mua căn hộ và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến căn hộ mua/thuê mua theo thỏa thuận trong hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;

e) Yêu cầu Bên bán/bên cho thuê mua 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/bên cho thuê mua 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/bên thuê 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/bên thuê mua đối với Bên bán/bên cho thuê mua;

h) Yêu cầu Bên bán/bên cho thuê mua tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban Quản trị nhà chung cư nơi có căn hộ mua/thuê mua khi có đủ điều kiện thành lập Ban Quản trị nhà chung cư theo quy định của pháp luật;

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/bên cho thuê mua 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 *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội):* .....

2. Nghĩa vụ của Bên mua/bên thuê mua

a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua/thuê 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/thuê mua căn hộ của Bên bán/bên cho thuê mua;

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

c) Kể từ ngày nhận bàn giao căn hộ, Bên mua/bên thuê mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với căn hộ đã mua/thuê mua 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 nhận bàn giao căn hộ, kể cả trường hợp Bên mua/bên thuê 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/bên thuê 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, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên mua/bên thuê 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 do nhu cầu sử dụng của Bên mua/bên thuê mua theo quy định;

g) Thanh toán kinh 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/bên thuê mua không sử dụng căn hộ đã mua/thuê mua;

h) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư theo quy định pháp luật 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/bên cho thuê mua 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 luật và không trái đạo đức xã hội):* .....

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

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

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

3. Bên bán/bên cho thuê mua có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên bán/bên cho thuê mua cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

4. Các thỏa thuận khác của hai bên *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội).* .....

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 02 bên trong hợp đồng này để thỏa thuận cụ thể về điều kiện căn hộ được bàn giao cho Bên mua/bên thuê mua (như điều kiện Bên bán/bên cho thuê mua phải xây dựng xong căn hộ theo thiết kế, Bên mua/bên thuê mua phải đóng đủ tiền mua/thuê mua*

căn hộ theo thỏa thuận trong hợp đồng, Bên mua/bên thuê mua phải nộp khoản kinh phí 2% tiền bảo trì phần sở hữu chung .....).

2. Bên bán/bên cho thuê mua bàn giao căn hộ cho Bên mua/bên thuê 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 thuê mua; Bên bán/bên cho thuê mua phải có văn bản thông báo cho Bên mua/bên thuê mua biết lý do chậm bàn giao căn hộ *(Trường hợp không thể bàn giao căn hộ không đúng thời hạn thì các bên phải thỏa thuận về các nội dung liên quan đến việc thay đổi thời hạn bàn giao).*

Trước ngày bàn giao căn hộ là ..... ngày, Bên bán/bên cho thuê mua phải gửi văn bản thông báo cho Bên mua/bên thuê mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao căn hộ.

3. Căn hộ được bàn giao cho Bên mua/bên thuê 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/bên thuê 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/bên cho thuê mua đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế căn hộ và ký vào biên bản bàn giao căn hộ.

Trường hợp Bên mua/bên thuê mua hoặc người được Bên mua/bên thuê mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên bán/bên cho thuê mua 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/bên cho thuê mua được xem như Bên mua/bên thuê mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao căn hộ theo thực tế và Bên bán/bên cho thuê mua đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao căn hộ theo hợp đồng, Bên mua/bên thuê 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/bên thuê 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/bên thuê mua được toàn quyền sử dụng căn hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến căn hộ mua/thuê mua, kể cả trường hợp Bên mua/bên thuê mua có sử dụng hay chưa sử dụng căn hộ này.

6. Các thỏa thuận khác *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội).. .....*

Điều 9. Bảo hành nhà ở

1. Bên bán/bên cho thuê mua có trách nhiệm bảo hành căn hộ đã bán/cho thuê mua theo đúng quy định tại Điều 20 của Luật Kinh doanh bất động sản, Điều 85 của 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 thuê mua, Bên bán/bên cho thuê mua phải thông báo và cung cấp cho Bên mua/bên thuê 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 căn hộ.

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/bên cho thuê mua thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối.

Bên bán/bên cho thuê mua 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 trang thiết bị cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên bán/bên cho thuê mua hoặc Bên được Bên bán/bên cho thuê mua ủy quyền thực hiện.

4. Bên mua/bên thuê mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên bán/bên cho thuê mua 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 thuê mua, Bên bán/bên cho thuê mua có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên mua/bên thuê mua phải tạo điều kiện để Bên bán/bên cho thuê mua thực hiện bảo hành căn hộ. Nếu Bên bán/bên cho thuê mua chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên mua/bên thuê mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên mua/bên thuê mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.

5. Căn hộ được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn theo quy định của pháp luật về xây dựng. Thời gian bảo hành nhà ở được tính từ ngày Bên bán/bên cho thuê mua ký biên bản nghiệm thu đưa nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Cụ thể như sau: ..... (*ghi thời hạn bảo hành theo quy định pháp luật tương ứng với công trình xây dựng).*

6. Bên bán/bên cho thuê mua 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/bên thuê 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 đã 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/bên thuê mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên bán/bên cho thuê mua;

e) Các trường hợp khác do các bên thỏa thuận (nếu có):.....

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/bên thuê mua. Việc bảo trì Phần sở hữu chung của nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

8. Các thỏa thuận khác *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội).....*

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 tổ chức tín dụng.

2. Trong trường hợp Bên mua/bên thuê mua chưa nhận bàn giao căn hộ từ Bên bán/bên cho thuê mua mà Bên mua/bên cho thuê 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 kinh doanh bất động sản. Bên bán/bên cho thuê mua 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/bên thuê mua.

3. Hai bên thống nhất rằng, Bên mua/bên thuê mua chỉ được chuyển nhượng hợp đồng mua bán hộ cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản *(Các bên có thể thỏa thuận, ghi rõ các điều kiện chuyển nhượng hợp đồng mua bán/thuê mua căn hộ: .....).*

4. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, người mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán/thuê mua căn hộ đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên mua/bên thuê 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.

5. Các thỏa thuận khác *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội).....*

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

1. Bên mua/bên thuê mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích căn hộ đã mua/thuê 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/bên cho thuê mua 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).*

Các phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung phải được lập thành phụ lục kèm theo hợp đồng này.

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 kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư như sau:

a) Tính từ thời điểm Bên bán/bên cho thuê mua bàn giao căn hộ cho Bên mua/bên thuê 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, thì kinh phí quản lý vận hành là: ..... đồng/m^2/tháng. Mức kinh phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm. Bên mua/bên thuê mua có trách nhiệm đóng khoản kinh phí này cho Bên bán/bên cho thuê mua 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/bên cho thuê mua cung cấp cho Bên mua/bên thuê 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 kinh 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 giá quản lý vận hành nhà chung cư thì mức kinh 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, cách thức xử lý vi phạm khi Bên mua/bên thuê mua chậm trễ thanh toán tiền mua/thuê mua căn hộ:

(Các bên có thể thỏa thuận các nội dung sau đây:

- Nếu quá.....ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua/thuê mua căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều 3 của hợp đồng này mà Bên mua/bên thuê 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;

- Trong quá trình thực hiện hợp đồng này, nếu tổng thời gian Bên mua/bên thuê 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/bên cho thuê mua có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của hợp đồng này.

Trong trường hợp này Bên bán/bên cho thuê mua được quyền bán căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên mua/bên thuê mua nhưng phải thông báo bằng văn bản cho Bên mua/bên thuê mua biết trước ít nhất 30 ngày. Bên bán/bên cho thuê mua sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên mua/bên thuê 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/bên thuê 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, cách thức xử lý vi phạm khi Bên bán/bên cho thuê mua chậm trễ bàn giao căn hộ cho Bên mua/bên thuê mua:

(Các bên có thể thỏa thuận các nội dung sau đây:

- Nếu Bên mua/bên thuê mua đã thanh toán tiền mua/thuê mua căn hộ theo tiến độ thỏa thuận trong hợp đồng này nhưng quá thời hạn ..... ngày, kể từ ngày Bên bán/bên cho thuê mua phải bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 của hợp đồng này mà Bên bán/bên cho thuê mua vẫn chưa bàn giao căn hộ cho Bên mua/bên thuê mua thì Bên bán/bên cho thuê mua phải thanh toán cho Bên mua/bên thuê 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/bên thuê mua đã thanh toán cho Bên bán/bên cho thuê mua và được tính từ ngày phải bàn giao theo thỏa thuận đến ngày Bên bán/bên cho thuê mua bàn giao căn hộ thực tế cho Bên mua/bên thuê mua.

- Nếu Bên bán/bên cho thuê mua 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/bên thuê 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/bên cho thuê mua phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên mua/bên thuê mua đã thanh toán (các bên thỏa thuận có hoặc không tính lãi suất) và bồi thường cho Bên mua/bên thuê 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/bên cho thuê mua và căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong hợp đồng này mà Bên mua/bên thuê mua không nhận bàn giao thì: ..... (*các bên thỏa thuận cụ thể)*

4. Các thỏa thuận khác: (các *thỏa thuận này không được trái luật và không trái đạo đức xã hội)*.....

Điều 13. Cam kết của các bên

1. Bên bán/bên cho thuê mua cam kết:

a) Căn hộ nêu tại Điều 2 của hợp đồng này không thuộc diện đã bán/cho thuê mua cho người khác, không thuộc diện bị cấm bán/cho thuê mua 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 đã cung cấp cho Bên mua/bên thuê mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thuận trong hợp đồng này;

c) Các cam kết khác do hai bên thỏa thuận: ..... (*các thỏa thuận này không được trái luật và không trái đạo đức xã hội)*

2. Bên mua/bên thuê mua cam kết:

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

b) Đã được Bên bán/bên cho thuê mua cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến căn hộ, Bên mua/bên thuê mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của hợp đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên mua/bên thuê mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên mua/bên thuê 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/thuê mua căn hộ theo hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên bán/bên cho thuê mua sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên mua/bên thuê mua đã thanh toán cho Bên bán/bên cho thuê mua theo hợp đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua/thuê mua 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/bên cho thuê mua yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua/bên thuê mua.

đ) Các cam kết khác do hai bên thỏa thuận: ..... (*các thỏa thuận này không được trái luật và không trái đạo đức xã hội)*

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 tuyên 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.

6. Các thỏa thuận khác: (các *thỏa thuận này không được trái luật và không trái đạo đức xã hội)* .....

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 thỏa thuận khác *(các thỏa thuận này không được trái luật và không trái đạo đức xã hội)* .....

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.

5. Các thỏa thuận khác *(các thỏa thuận này không được trái luật và không trái đạo đức xã hội)* .....

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/bên thuê mua chậm thanh toán tiền mua/thuê mua căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều 12 của hợp đồng này;

c) Bên bán/bên cho thuê mua chậm bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại 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/thuê mua căn hộ, tính lãi, các khoản phạt và bồi thường ..... do hai bên thỏa thuận cụ thể.*

3. Các thỏa thuận khác *(các thỏa thuận này không được trái luật và không trái đạo đức xã hội) .....*

Điều 16. Thông báo

1. Địa chỉ để các bên nhận thông báo của bên kia *(ghi rõ đối với Bên bán/bên cho thuê mua, đối với Bên mua/bên thuê 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/bên thuê mua có nhiều người thì Bên mua/bên thuê mua thỏa thuận cử 01 người đại diện để nhận thông báo)* là: .....

4. 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

5. 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, điểm 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, điểm khác trong toàn bộ hợp đồng này phải không trái với các nội dung đã được quy định tại hợp đồng này và phải phù hợp với quy định của pháp luật và không được trái đạo đức xã hội.

Điều 18. Giải quyết tranh chấp

Các bên có trách nhiệm thỏa thuận cụ thể cách thức, hình thức giải quyết tranh chấp về các nội dung của hợp đồng khi có tranh chấp phát sinh và lựa chọn ..... (cơ quan

Tòa án) để giải quyết theo quy định pháp luật khi hai bên không tự thỏa thuận giải quyết được.

Điều 19. Hiệu lực của hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực từ ngày

2. Hợp đồng này có ..... điều, với ..... trang, được lập thành ..... bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên mua/bên thuê mua giữ ..... bản, Bên bán/bên cho thuê mua giữ ..... bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua/bên thuê mua.

3. Kèm theo hợp đồng này là 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ mua bán/thuê mua, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có căn hộ mua bán/thuê mua, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có căn hộ mua bán/thuê mua nêu tại Điều 2 của hợp đồng này đã được phê duyệt, 01 bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư, 01 bản danh mục vật liệu xây dựng căn hộ *(nếu mua bán/thuê mua 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.

---

1 Ghi các căn cứ liên quan đến việc mua bán, cho thuê mua căn hộ chung cư. 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.

2 Ghi tên doanh nghiệp, cá nhân bán, cho thuê mua căn hộ; nếu là cá nhân thì không cần có các nội dung về Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, người đại diện pháp luật của doanh nghiệp.

3 Nếu là tổ chức thì ghi các thông tin về tổ chức; nếu là cá nhân thì ghi các thông tin về cá nhân, nếu có nhiều người mua là cá nhân cùng đứng tên trong hợp đồng thì tại mục này phải ghi đầy đủ thông tin về những người cùng mua căn hộ chung cư; không cần có các nội dung về Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, người đại diện pháp luật của doanh nghiệp.

4 Nếu là tổ chức thì ghi số Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

Mẫu số 02

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

…, ngày … tháng … năm …

HỢP ĐỒNG MUA BÁN/THUÊ MUA CĂN HỘ DU LỊCH (HOẶC CĂN HỘ VĂN PHÒNG KẾT HỢP LƯU TRÚ)

Số: ..../.....

Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Du lịch ngày 19 tháng 6 năm 2017;

Căn cứ Nghị định số ...../ ...../.....NĐ-CP ngày .....tháng .....năm..... của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Nghị định số ...../ ...../.....NĐ-CP ngày... tháng... năm... của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ khác [1].....

Căn cứ các văn bản, hồ sơ pháp lý dự án .....

Các Bên dưới đây gồm:

I. BÊN BÁN/BÊN CHO THUÊ MUA CĂN HỘ DU LỊCH/CĂN HỘ VĂN PHÒNG KẾT HỢP LƯU TRÚ (sau đây gọi tắt là Bên bán/bên cho thuê mua):

- Tên tổ chức, cá nhân[2]:

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số: .....

- Người đại diện theo pháp luật: ..... Chức vụ: .....

(Trường hợp là người đại diện theo ủy quyền thì ghi theo giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số .....(nếu có). Thẻ căn cước công dân (hộ chiếu) số: ..... cấp ngày: ...../...../....., tại .....)

- Địa chỉ:.....

- Điện thoại liên hệ: ..... Fax: .....

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

- Mã số thuế:.....

II. BÊN MUA/BÊN THUÊ MUA CĂN HỘ DU LỊCH/CĂN HỘ VĂN PHÒNG KẾT HỢP LƯU TRÚ (sau đây gọi tắt là Bên mua/bên thuê mua):

- Tên tổ chức, cá nhân[3]:.....

- Thẻ căn cước công dân /hộ chiếu[4] số: ..cấp ngày:..../..../ .....,tại

- Nơi đăng ký cư trú:.....

- Địa chỉ liên hệ:.....

- Điện thoại liên hệ: ..... 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/thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú 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 du lịch/Căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú" là căn hộ có công năng sử dụng lưu trú du lịch/căn hộ có công năng sử dụng văn phòng kết hợp lưu trú và các phần diện tích khác (nếu có) trong tòa nhà được mua bán/thuê mua kèm theo căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú tại hợp đồng này, bao gồm: "Căn hộ du lịch/Căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú" được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc tòa nhà do Công ty ..... đầu tư xây dựng với các thông tin, đặc điểm của căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú được mô tả tại Điều 2 của hợp đồng này và "Phần diện tích khác" trong tòa nhà (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú và các phần diện tích khác mà Bên mua/bên thuê mua sẽ mua/thuê mua từ Bên bán/bên cho thuê mua theo thỏa thuận giữa các bên tại hợp đồng này; "phần diện tích khác" là các phần diện tích trong tòa nhà không nằm trong diện tích sàn xây dựng căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú nhưng được bán/cho thuê mua cùng với căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú tại hợp đồng này.

2. "Tòa nhà" là toàn bộ tòa nhà (hoặc cụm tòa nhà) mà trong đó có căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú được mua bán/thuê mua do Công ty ..... làm chủ đầu tư, bao gồm các căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú, các căn hộ có mục đích sử dụng khác, các phần diện tích kinh doanh, thương mại, dịch vụ 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/xã ....., quận/huyện/thị xã ....., tỉnh/thành phố .....

3. "Hợp đồng" là hợp đồng mua bán/thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú này và toàn bộ các phụ lục, tài liệu 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/giá cho thuê mua căn hộ du lịch/Căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú" là tổng số tiền mua bán/thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú được xác định tại Điều 3 của hợp đồng này.

5. "Bảo hành" là việc Bên bán/bên cho thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú thực hiện trách nhiệm bảo hành căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú theo quy định của Điều 20 Luật Kinh doanh bất động sản để 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 du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú gây ra trong khoảng thời gian bảo hành theo quy định của pháp luật nhà ở, pháp luật xây dựng và theo thỏa thuận trong hợp đồng này.

6. "Diện tích sàn xây dựng căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú" là diện tích sàn xây dựng căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú bao gồm cả phần diện tích ban công và lô gia gắn liền với căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú đó được tính từ tim tường bao, tường ngăn căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú.

7. "Diện tích sử dụng căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú" là diện tích sàn xây dựng được tính theo kích thước thông thủy của căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú: bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú và diện tích ban công, lô gia gắn liền với căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú đó; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ trong nhà chung cư và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú. Khi tính diện tích ban công, lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công, lô gia 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 du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú đã được phê duyệt *(Chú thích: kích thước thông thủy là kích thước được đo đến mép trong của lớp hoàn thiện tường/vách/đố kính/lan can sát mặt sàn (không bao gồm các chi tiết trang trí nội thất như ốp chân tường/gờ/phào.....);* diện tích sử dụng căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua/thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú.

8. "Phần sở hữu riêng của Bên mua/bên thuê mua": là phần diện tích bên trong căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú, bên trong phần diện tích khác trong tòa nhà (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú, phần diện tích khác; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên mua/bên thuê mua theo thỏa thuận giữa các bên tại hợp đồng này và theo quy định của pháp luật về nhà ở đối với trường hợp tòa nhà là nhà chung cư.

9. "Phần sở hữu riêng của Bên bán/bên cho thuê mua" là các phần diện tích bên trong và bên ngoài tòa nhà và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với các phần diện tích đó nhưng Bên bán/bên cho thuê mua không bán, không cho thuê mua mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên bán/bên cho thuê mua không phân bổ giá trị vốn đầu tư của phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán/giá cho thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên bán/bên cho thuê mua theo thỏa thuận giữa các bên tại hợp đồng này và theo quy định của pháp luật về nhà ở đối với trường hợp tòa nhà là nhà chung cư.

10. "Phần sở hữu chung trong Tòa nhà": (*i) nếu Tòa nhà là nhà chung cư thì phần sở hữu chung trong Tòa nhà là phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu các căn hộ trong nhà chung cư và các thiết bị sử*

dụng chung cho nhà chung cư đó theo quy định của Luật Nhà ở, bao gồm: các phần diện tích, các hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng được quy định tại khoản 2 Điều 100 của Luật Nhà ở và các phần diện tích khác được các bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11 của hợp đồng này; (ii) nếu Tòa nhà không phải là nhà chung cư thì các bên được thỏa thuận xác định phần sở hữu chung trong Tòa nhà và ghi rõ tại khoản này.

11. "Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Tòa nhà" là khoản tiền .....% giá mua bán/giá thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú (không bao gồm thuế VAT) mà các bên có nghĩa vụ đóng góp để phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung trong Tòa nhà.

12. "Dịch vụ quản lý vận hành Tòa nhà" là các dịch vụ quản lý, vận hành Tòa nhà nhằm đảm bảo cho Tòa nhà hoạt động bình thường.

13. "Bảo trì Tòa nhà" là việc duy tu, bảo dưỡng tòa nhà theo định kỳ và sửa chữa khi có hư hỏng nhằm duy trì chất lượng tòa nhà; hoạt động bảo trì tòa nhà bao gồm việc kiểm tra, quan trắc, kiểm định chất lượng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa định kỳ và sửa chữa lớn phần xây tòa nhà; kiểm tra, duy trì hệ thống an toàn phòng cháy, chữa cháy; thay thế các linh kiện hoặc các thiết bị sử dụng chung của tòa nhà.

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

15. "Doanh nghiệp quản lý vận hành Tòa nhà" là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực thực hiện việc quản lý, vận hành tòa nhà sau khi tòa nhà được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.

16. "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/bên thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú theo quy định của pháp luật đất đai;

Các từ ngữ khác do các bên thỏa thuận:

Điều 2. Đặc điểm của căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú được mua bán/thuê mua

Bên bán/bên cho thuê mua đồng ý bán/cho thuê mua và Bên mua/bên thuê mua đồng ý mua/thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú với đặc điểm như sau:

1. Đặc điểm của căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú mua bán/thuê mua:

a) Căn hộ du lịch/Căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú số: ..... tại tầng ..... (tầng có căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú), thuộc Tòa nhà .....*đường/phố (nếu có)*, thuộc phường/xã ....., quận/huyện/thị xã ....., tỉnh/thành phố ..... ;

b) Diện tích sử dụng căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú:

Các bên thỏa thuận để xác định diện tích sử dụng của căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú:

(Các bên có thể dùng các nội dung dưới đây để thỏa thuận, xác định, ghi trong hợp đồng về diện tích sử dụng của căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú:

Diện tích sử dụng căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú 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 7 Điều 1 của hợp đồng này và là căn cứ để tính tiền mua bán/thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú quy định tại Điều 3 của hợp đồng này;

Hai bên nhất trí rằng, diện tích sử dụng 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 du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú. Bên mua/bên thuê mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua/thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú cho Bên bán/bên cho thuê mua theo diện tích thực tế được đo đạc khi bàn giao căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú; trong trường hợp diện tích sử dụng 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/giá thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú. Nếu diện tích sử dụng thực tế chênh lệch vượt quá .....% (.....phần trăm) so với diện tích ghi trong hợp đồng này thì giá bán/giá thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú.

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

c) Diện tích sàn xây dựng là: .....m^2. Diện tích này được xác định theo quy định tại khoản 6 Điều 1 của hợp đồng này;

d) Mục đích sử dụng căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú:

(phải ghi rõ, cụ thể theo đúng công năng sử dụng được ghi trong hồ sơ quy hoạch, thiết kế của Tòa nhà được phê duyệt theo quy định pháp luật).

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

e) Phần diện tích khác được mua/thuê mua cùng với căn hộ (như chỗ để xe, diện tích sàn thương mại, dịch vụ, ...): ..... (*trường hợp các bên có thỏa thuận mua bán/thuê mua các phần diện tích khác trong tòa nhà gắn với việc mua bán/thuê mua căn*

hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú tại hợp đồng này thì các bên có thể thỏa thuận, ghi nhận chi tiết các nội dung, thông tin về vị trí, diện tích, công năng sử dụng, giá mua bán/thuê mua/việc thanh toán, điều kiện sử dụng, bàn giao, đăng ký quyền sở hữu ..... tại phụ lục của hợp đồng).

g) Các nội dung thỏa thuận khác (nếu có):

2. Đặc điểm về đất xây dựng Tòa nhà có căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú 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 *(diện tích đất sử dụng chung bao gồm đất trong khuôn viên thì ghi diện tích đất của toàn bộ khuôn viên Tòa nhà đó, nếu Tòa nhà không có khuôn viên thì ghi diện tích đất xây dựng Tòa nhà đó).*

d) Các nội dung thỏa thuận khác (nếu có):

3. Giấy tờ pháp lý của căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú: Bên bán/bên cho thuê mua cung cấp cho Bên mua/bên thuê mua các thông tin, bản sao giấy tờ sau đây:

- Hồ sơ, giấy tờ về đất đai: Quyết định giao đất, cho thuê đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của dự án, ...

- Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng: .....

- Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư dự án: .....

- Các thông tin khác: .....

4. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú: ..... *(Ghi thông tin về việc hoàn thành xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo dự án được phê duyệt).*

5. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú (nếu có): .....

6. Các thông tin khác (nếu có).....

Điều 3. Giá bán/giá thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú, kinh phí bảo trì, phương thức và thời hạn thanh toán

1. Giá bán/giá thuê mua:

a) Giá bán/giá thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m^2 diện tích sử dụng căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú (x) với tổng diện tích sử dụng căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú mua bán/thuê mua; cụ thể là: .....m^2 sử dụng (x) ..... đồng/01 m^2 sử dụng = ... đồng.

(Bằng chữ: .....).

Giá bán/giá thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú quy định tại điểm này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Tòa nhà, trong đó:

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

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

- Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Tòa nhà: Nếu Tòa nhà là nhà chung cư có căn hộ chung cư được thiết kế và xây dựng trong đó thì kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Tòa nhà bằng 2% giá bán/giá thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú (kinh phí này được tính trước thuế) là: ..... đồng *(trường hợp tòa nhà không phải là nhà chung cư thì các bên thỏa thuận về mức kinh phí bảo trì tòa nhà phải đóng).*

b) Giá bán/giá thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú quy định tại điểm a khoản này không bao gồm các khoản sau:

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

- Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên mua/bên thuê mua sử dụng cho riêng căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú. Các chi phí này Bên mua/bên thuê mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;

- Kinh phí quản lý vận hành Tòa nhà hàng tháng. Kể từ ngày bàn giao căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú cho Bên mua/bên thuê mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của hợp đồng này, Bên mua/bên thuê mua có trách nhiệm thanh toán kinh phí quản lý vận hành Tòa nhà theo thỏa thuận tại hợp đồng này;

- Các chi phí khác do hai bên thỏa thuận (nếu có).....

c) Hai bên thống nhất kể từ ngày bàn giao căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú đã mua thì Bên mua/bên thuê mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán kinh phí quản lý, vận hành Tòa nhà 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.

d) Các nội dung thỏa thuận khác (nếu có):

2. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam, bằng tiền mặt hoặc thông qua ngân hàng theo quy định pháp luật.

3. Thời hạn thanh toán:

a) Thời hạn thanh toán tiền mua/thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú (không bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung .....%): ..... *(Các bên thỏa thuận cụ thể tiến độ thanh toán tiền mua/thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú, kể cả thời hạn thanh toán trong trường hợp có chênh lệch về diện tích sử dụng thực tế khi bàn giao căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú, nhưng việc thanh toán trước khi bàn giao căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú phải theo đúng quy định của Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở, ...).*

Việc mua bán/thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú hình thành trong tương lai theo phương thức thanh toán nhiều lần thì phải thực hiện theo quy định tại Điều 57 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 *(Việc thanh toán trong mua bán/thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng; trường hợp Bên bán/bên cho thuê mua là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng).*

Trường hợp thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú thì các bên thỏa thuận để xác định giá thuê mua và số tiền bên thuê mua phải trả lần đầu; số tiền còn lại thì chia cho tổng số tháng thuê để nộp theo hàng tháng đến khi hết thời gian phải nộp tiền thuê theo tháng.

b) Thời hạn thanh toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung tương đương ..... % giá bán/giá thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú: .....

Nếu Tòa nhà là nhà chung cư, có căn hộ chung cư được thiết kế và xây dựng tại Tòa nhà thì Bên bán/bên cho thuê mua và Bên mua/bên thuê mua có trách nhiệm nộp 2%) kinh phí bảo trì vào một tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở và được xác định cụ thể trong hợp đồng này; việc bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư được các bên thực hiện theo quy định tại Điều 36 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP được sửa đổi tại khoản 6 Điều 1 của Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP (trường hợp tòa nhà không phải nhà chung cư thì các bên thỏa thuận về mức kinh phí bảo trì phần sở hữu chung trong tòa nhà phải đóng và việc bàn giao kinh phí bảo trì).

c) Các nội dung thỏa thuận khác (nếu có):.....

Điều 4. Chất lượng công trình

1. Bên bán/bên cho thuê mua cam kết bảo đảm chất lượng công trình Tòa nhà, trong đó có căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú nêu tại Điều 2 hợp đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú mà hai bên đã cam kết trong hợp đồng này.

2. Tiến độ xây dựng: Hai bên thống nhất Bên bán/bên cho thuê mua có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng Tòa nhà, căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây: *(chỉ thỏa thuận trong trường hợp mua bán/thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú hình thành trong tương lai);*

a) Giai đoạn 1: .....

b) Giai đoạn 2: .....

c) Giai đoạn 3: .....

d).....

3. Bên bán/bên cho thuê mua phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu sử dụng tại khu Tòa nhà của Bên mua/bên thuê mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.

4. Bên bán/bên cho thuê mua phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu sử dụng thiết yếu của Bên mua/bên thuê mua tại Tòa nhà theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày Bên bán/bên cho thuê mua bàn giao căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú cho Bên mua/bên thuê 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/bên cho thuê mua 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/bên cho thuê mua có trách nhiệm phải xây dựng để phục vụ nhu cầu sử dụng bình thường của Bên mua/bên thuê mua theo tiến độ của dự án đã được phê duyệt).*

5. Các nội dung thỏa thuận khác (nếu có):.....

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên bán/bên cho thuê mua

1. Quyền của Bên bán/bên cho thuê mua:

a) Yêu cầu Bên mua/bên thuê mua trả tiền mua/thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên mua/bên thuê 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/bên thuê mua nhận bàn giao căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong hợp đồng này;

c) Được quyền từ chối bàn giao căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận của Bên mua/bên thuê mua cho đến khi Bên mua/bên thuê mua 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/bên thuê mua (hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán/thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú từ Bên mua/bên thuê mua)

vi phạm Bản nội quy quản lý sử dụng Tòa nhà đính kèm theo hợp đồng này, vi phạm Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành nếu Tòa nhà là nhà chung cư.

đ) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Tòa nhà 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 du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú thì phải có thỏa thuận bằng văn bản với Bên mua/bên thuê mua;

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

g) Đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán/thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú theo thỏa thuận tại Điều 15 của hợp đồng này;

h) Yêu cầu Bên mua/bên thuê 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;

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

2. Nghĩa vụ của Bên bán/bên cho thuê mua:

a) Cung cấp cho Bên mua/bên thuê mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Tòa nhà và thiết kế căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên mua/bên thuê mua kèm theo hợp đồng này 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú bán/cho thuê mua, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú bán/cho thuê mua, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa Tòa nhà có căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú bán/cho thuê mua đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán/thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú;

b) Xây dựng căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú thì Bên mua/bên thuê mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;

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

d) Bảo quản căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú trong thời gian chưa bàn giao cho Bên mua/bên thuê mua; thực hiện bảo hành căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú và Tòa nhà theo quy định tại Điều 9 của hợp đồng này;

đ) Bàn giao căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú bán/cho thuê mua cho Bên mua/bên thuê mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng này;

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

g) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản thuế, phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán/cho thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú theo quy định của pháp luật;

h) Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua/bên thuê mua. Trong trường hợp này, Bên bán/bên cho thuê mua sẽ có văn bản thông báo cho Bên mua/bên thuê mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên bán/bên cho thuê mua làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua/bên thuê mua.

Trong thời hạn ..... ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên bán/bên cho thuê mua mà Bên mua/bên thuê mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo mà không có lý do chính đáng thì coi như Bên mua/bên thuê mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Khi Bên mua/bên thuê mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên bán/bên cho thuê mua phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú bán/cho thuê mua cho Bên mua/bên thuê mua;

i) Tổ chức Hội nghị Tòa nhà lần đầu để thành lập Ban Quản trị Tòa nhà nơi có căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú bán/cho thuê mua; thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản trị Tòa nhà khi Tòa nhà chưa thành lập được Ban Quản trị;

k) Hỗ trợ Bên mua làm các thủ tục thế chấp căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên mua;

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

m) Nộp kinh phí bảo trì .....% theo thỏa thuận giữa các bên tại hợp đồng này và theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên bán/bên cho thuê mua vào tài khoản mở độc lập tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật và hợp đồng này để Ban Quản trị Tòa nhà tiếp nhận, quản lý sau khi Ban Quản trị Tòa nhà được thành lập theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của hợp đồng này và quy định pháp luật.

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

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên mua/bên thuê mua

1. Quyền của Bên mua/bên thuê mua:

a) Nhận bàn giao căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú 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 du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú 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 tại vị trí số ..... (các bên thỏa thuận cụ thể nội dung này);

c) Yêu cầu Bên bán/bên cho thuê mua làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên mua/bên thuê 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 du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú đã mua/thuê 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/bên cho thuê mua sau khi nhận bàn giao căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú 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/thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú mua/thuê mua theo thỏa thuận trong hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;

e) Yêu cầu Bên bán/bên cho thuê mua 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 du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú nếu Bên bán/bên cho thuê mua không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu sử dụng thiết yếu, bình thường của Bên mua/bên thuê mua theo đúng thỏa thuận tại khoản 4 Điều 4 của hợp đồng này hoặc trong trường hợp diện tích sử dụng căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú thực tế nhỏ hơn/lớn hơn .....% so với diện tích sử dụng căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú ghi trong hợp đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú của Bên mua/bên thuê mua đối với Bên bán/bên cho thuê mua;

h) Trong trường hợp Tòa nhà là nhà chung cư thì Bên mua/bên thuê mua được quyền yêu cầu Bên bán/bên cho thuê mua tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban Quản trị nhà chung cư nơi có căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú mua bán/thuê mua khi có đủ điều kiện thành lập Ban Quản trị nhà chung cư theo quy định của pháp luật *(Trường hợp Tòa nhà không phải là nhà chung cư thì các bên thỏa thuận về việc thành lập Ban quản trị Tòa nhà);*

i) Yêu cầu Bên bán/bên cho thuê mua hỗ trợ thủ tục thế chấp căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên mua/bên thuê mua có nhu cầu thế chấp căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú tại tổ chức tín dụng;

k) Yêu cầu Bên bán/bên cho thuê mua nộp kinh phí bảo trì Tòa nhà theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của hợp đồng này;

l) Các quyền khác do hai bên thỏa thuận *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)*.....

2. Nghĩa vụ của Bên mua/bên thuê mua

a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua/thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung .....% 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/thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú của Bên bán/bên cho thuê mua;

b) Nhận bàn giao căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú theo thỏa thuận trong hợp đồng này;

c) Kể từ ngày bàn giao căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú, Bên mua/bên thuê mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú đã mua/thuê mua và tự chịu trách nhiệm về việc mua/thuê mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;

d) Kể từ ngày bàn giao căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú, kể cả trường hợp Bên mua/bên thuê mua chưa vào sử dụng căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú thì căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú sẽ được quản lý và bảo trì theo nội quy quản lý sử dụng Tòa nhà và Bên mua/bên thuê mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản nội quy quản lý sử dụng Tòa nhà;

đ) Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên mua/bên thuê 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, lệ phí khác phát sinh do nhu cầu sử dụng của Bên mua/bên thuê mua theo quy định;

g) Thanh toán kinh phí quản lý vận hành Tòa nhà 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/bên thuê mua không sử dụng căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú đã mua/thuê mua;

h) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư/Quy chế quản lý sử dụng Tòa nhà theo quy định pháp luật và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư/Bản nội quy quản lý sử dụng Tòa nhà 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 Tòa nhà;

k) Sử dụng căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú đúng mục đích theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận trong hợp đồng này;

l) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên bán/bên cho thuê mua 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 Tòa nhà;

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

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

1. Bên mua/bên thuê mua phải thanh toán lệ phí trước bạ, các loại thuế, phí và lệ phí có liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật khi Bên bán/bên cho thuê mua làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua/bên thuê mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú kể từ thời điểm nhận bàn giao căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú.

2. Bên mua/bên thuê mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại phí, lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú đã mua/thuê mua cho người khác.

3. Bên bán/bên cho thuê mua có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên bán/bên cho thuê mua cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

4. Các thỏa thuận khác của hai bên *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội): .....*

Điều 8. Giao nhận căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú

1. Điều kiện giao nhận căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú: ..... *Các bên đối chiếu với thỏa thuận về quyền và nghĩa vụ của 02 bên trong hợp đồng này để thỏa thuận cụ thể về điều kiện căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú được bàn giao cho Bên mua/bên thuê mua (như điều kiện Bên bán/bên cho thuê mua phải xây dựng xong căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú theo thiết kế, Bên mua/bên thuê mua phải đóng đủ tiền mua/thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú theo thỏa thuận trong hợp đồng, Bên mua/bên thuê mua phải nộp khoản kinh phí .....% tiền bảo trì phần sở hữu chung.....)*

2. Bên bán/bên cho thuê mua bàn giao căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú cho Bên mua/bên thuê mua vào ..... (ghi rõ thời gian bàn giao căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú).

Việc bàn giao căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú 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 du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú cho Bên mua/bên thuê mua; Bên bán/bên cho thuê mua phải có văn bản thông báo cho Bên mua/bên thuê mua biết lý do chậm bàn giao căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú.

Trước ngày bàn giao căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú là ..... ngày, Bên bán/bên cho thuê mua phải gửi văn bản thông báo cho

Bên mua/bên thuê mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú.

3. Căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú được bàn giao cho Bên mua/bên thuê 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 du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú theo thông báo, Bên mua/bên thuê mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú so với thỏa thuận trong hợp đồng này, cùng với đại diện của Bên bán/bên cho thuê mua đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú và ký vào biên bản bàn giao căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú.

Trường hợp Bên mua/bên thuê mua hoặc người được Bên mua/bên thuê mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú theo thông báo của Bên bán/bên cho thuê mua trong thời hạn ..... ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú 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 du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú theo thông báo của Bên bán/bên cho thuê mua được xem như Bên mua/bên thuê mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú theo thực tế và Bên bán/bên cho thuê mua đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú theo hợp đồng, Bên mua/bên thuê mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú; việc từ chối nhận bàn giao căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú như vậy sẽ được coi là Bên mua/bên thuê 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 du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú, Bên mua/bên thuê mua được toàn quyền sử dụng căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú mua/thuê mua, kể cả trường hợp Bên mua/bên thuê mua có sử dụng hay chưa sử dụng căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú này.

6. Các thỏa thuận khác *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)* .....

Điều 9. Bảo hành

1. Bên bán/bên cho thuê mua có trách nhiệm bảo hành căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú đã bán/cho thuê mua theo đúng quy định tại Điều 20 của Luật Kinh doanh bất động sản và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.

2. Khi bàn giao căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú cho Bên mua/bên thuê mua, Bên bán/bên cho thuê mua phải thông báo và cung cấp cho Bên mua/bên thuê mua 01 bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình Tòa nhà vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các bên xác định thời điểm bảo hành.

3. Nội dung bảo hành căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú trong Tòa nhà có mục đích sử dụng hỗn hợp bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú (dầm, cột, trần sàn, mái, tường, các

phần ốp, lát, trát), các thiết bị gắn liền với căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú 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 Tòa nhà. Đối với các thiết bị khác gắn với căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú thì Bên bán/bên cho thuê mua thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối.

Bên bán/bên cho thuê mua có trách nhiệm thực hiện bảo hành căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các thiết bị cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên bán/bên cho thuê mua hoặc Bên được Bên bán/bên cho thuê mua ủy quyền thực hiện.

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

5. Căn hộ du lịch/Căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn theo quy định của pháp luật về xây dựng. Thời gian bảo hành được tính từ ngày Bên bán/bên cho thuê mua ký biên bản nghiệm thu Tòa nhà đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Cụ thể như sau: ..... (*ghi thời hạn bảo hành theo quy định pháp luật tương ứng với công trình xây dựng).*

6. Bên bán/bên cho thuê mua không thực hiện bảo hành căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú 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/bên thuê 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 đã 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 du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú do Bên mua/bên thuê mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên bán/bên cho thuê mua;

e) Các trường hợp khác do các bên thỏa thuận (nếu có):

7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú thuộc trách nhiệm của Bên mua/bên thuê mua. Việc bảo trì phần sở hữu chung trong Tòa nhà được thực hiện theo quy định của pháp luật.

8. Các thỏa thuận khác (nếu có) *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)* .....

Điều 10. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

1. Trường hợp Bên mua có nhu cầu thế chấp căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú 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 tổ chức tín dụng.

2. Trong trường hợp Bên thuê mua chưa nhận bàn giao căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú từ Bên cho thuê mua mà Bên thuê mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng hợp đồng này cho bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng trình tự, thủ tục chuyển nhượng hợp đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Bên cho thuê mua không được thu thêm bất kỳ một khoản kinh phí nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng cho Bên thuê mua.

3. Hai bên thống nhất rằng, Bên thuê mua chỉ được chuyển nhượng hợp đồng thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. *(Các bên có thể thỏa thuận, ghi rõ các điều kiện chuyển nhượng hợp đồng thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú:.....).*

4. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, Bên mua lại căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên mua/bên thuê mua theo thỏa thuận trong hợp đồng này và trong Bản nội quy quản lý sử dụng Tòa nhà đính kèm theo hợp đồng này.

5. Các nội dung khác do hai bên thỏa thuận (nếu có): ..... (*các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)* .....

Điều 11. Phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và việc sử dụng căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú trong tòa nhà

Nếu tòa nhà là nhà chung cư, có căn hộ chung cư được thiết kế và xây dựng trong Tòa nhà thì áp dụng, thực hiện theo các nội dung dưới đây *(nếu tòa nhà không phải là nhà chung cư, không có căn hộ chung cư được thiết kế và xây dựng trong tòa nhà thì các bên bắt buộc phải thỏa thuận, quy định về các nội dung liên quan trong việc xác định phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và việc sử dụng căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú trong tòa nhà; các bên có thể tham khảo nội dung áp dụng cho nhà chung cư dưới đây để thỏa thuận):*

1. Bên mua/bên thuê mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú đã mua/thuê mua theo thỏa thuận của hợp đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú này bao gồm .....; có quyền sở hữu, sử dụng chung đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong Tòa nhà 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/bên cho thuê mua 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 Tòa nhà bao gồm: ..... (*các bên phải thỏa thuận và ghi rõ những phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong Tòa nhà).*

4. Các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác (nếu có) trong tòa nhà (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 kinh phí quản lý vận hành tòa nhà như sau:

a) Tính từ thời điểm Bên bán/bên cho thuê mua bàn giao căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú cho Bên mua/bên thuê mua theo quy định tại Điều 8 của hợp đồng này đến thời điểm Ban quản trị/Ban quản lý tòa nhà được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành tòa nhà với đơn vị quản lý vận hành là: ..... đồng/m^2/tháng. Mức kinh phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm. Bên mua/bên thuê mua có trách nhiệm đóng khoản kinh phí này cho Bên bán/bên cho thuê mua 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 Tòa nhà mà Bên bán/bên cho thuê mua cung cấp cho Bên mua/bên thuê mua trước khi thành lập Ban quản trị/Ban quản lý tòa nhà, 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/Ban quản lý tòa nhà được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức phí và việc đóng phí quản lý vận hành tòa nhà sẽ do Hội nghị các chủ sở hữu trong tòa nhà quyết định và do Ban quản trị/Ban quản lý tòa nhà thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành tòa nhà.

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

6. Các nội dung khác do hai bên thỏa thuận (nếu có); *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)* .....

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

1. Hai bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên mua/bên thuê mua chậm trễ thanh toán tiền mua/thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú: .....

(Các bên có thể thỏa thuận các nội dung sau đây:

a) Nếu quá ..... ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua/thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều 3 của hợp đồng này mà Bên mua/bên thuê 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/bên thuê 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/bên cho thuê mua có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của hợp đồng này.

Trong trường hợp này Bên bán/bên cho thuê mua được quyền bán căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên mua/bên thuê mua nhưng phải thông báo bằng văn bản cho Bên mua/bên thuê mua biết trước ít nhất là 30 ngày. Bên bán/bên cho thuê mua sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên mua/bên thuê 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/bên thuê 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, cách thức xử lý vi phạm khi Bên bán/bên cho thuê mua chậm trễ bàn giao căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú cho Bên mua/bên thuê mua: .....

(Các bên có thể thỏa thuận các nội dung sau đây:

a) Nếu Bên mua/bên thuê mua đã thanh toán tiền mua/thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú theo tiến độ thỏa thuận trong hợp đồng này nhưng quá thời hạn ..... ngày, kể từ ngày Bên bán/bên cho thuê mua phải bàn giao căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú theo thỏa thuận tại Điều 8 của hợp đồng này mà Bên bán/bên cho thuê mua vẫn chưa bàn giao căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú cho Bên mua/bên thuê mua thì Bên bán/bên cho thuê mua phải thanh toán cho Bên mua/bên thuê 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/bên thuê mua đã thanh toán cho Bên bán/bên cho thuê mua và được tính từ ngày phải bàn giao theo thỏa thuận đến ngày Bên bán/bên cho thuê mua bàn giao căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú thực tế cho Bên mua/bên thuê mua.

b) Nếu Bên bán/bên cho thuê mua chậm bàn giao căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú quá ..... ngày, kể từ ngày phải bàn giao căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú theo thỏa thuận tại Điều 8 của hợp đồng này thì Bên mua/bên thuê mua có quyền tiếp tục thực hiện hợp đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú mới hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của hợp đồng này.

Trong trường hợp này, Bên bán/bên cho thuê mua phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên mua/bên thuê mua đã thanh toán (các bên thỏa thuận có hoặc không tính lãi suất) và bồi thường cho Bên mua/bên thuê 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 du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú theo thông báo của Bên bán/bên cho thuê mua và căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong hợp đồng này mà Bên mua/bên thuê mua không nhận bàn giao thì *(các bên thỏa thuận cụ thể)* .....

4. Các thỏa thuận khác (nếu có) *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)* .....

Điều 13. Cam kết của các bên

1. Bên bán/bên cho thuê mua cam kết:

a) Căn hộ du lịch/Căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú nêu tại Điều 2 của hợp đồng này không thuộc diện đã bán/cho thuê mua cho người khác, không thuộc diện bị cấm bán/cho thuê mua theo quy định của pháp luật;

b) Căn hộ du lịch/Căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú nêu tại Điều 2 của hợp đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ đã được phê duyệt đã cung cấp cho Bên mua/bên thuê mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thuận trong hợp đồng này;

c) Các cam kết khác do hai bên thỏa thuận (nếu có):.....

2. Bên mua/bên thuê mua cam kết:

a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú bán/cho thuê mua;

b) Đã được Bên bán/bên cho thuê mua cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú, Bên mua/bên thuê mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của hợp đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên mua/bên thuê mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên mua/bên thuê 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/thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú theo hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên bán/bên cho thuê mua sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên mua/bên thuê mua đã thanh toán cho Bên bán/bên cho thuê mua theo hợp đồng này. Trong trường hợp

có tranh chấp về khoản tiền mua/thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú này thì hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai bên;

d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên bán/bên cho thuê mua yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua/bên thuê mua;

đ) Các cam kết khác do hai bên thỏa thuận (nếu có):.....

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 tuyên 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.

6. Các thỏa thuận khác (nếu có):.....

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 thỏa thuận khác (nếu có) *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)* .....

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.

5. Các thỏa thuận khác (nếu có) *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)* .....

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/bên thuê mua chậm thanh toán tiền mua/thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều 12 của hợp đồng này;

c) Bên bán/bên cho thuê mua chậm bàn giao căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú theo thỏa thuận tại 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/thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú, tính lãi, các khoản phạt và bồi thường ..... do hai bên thỏa thuận cụ thể.*

3. Các thỏa thuận khác (nếu có) *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)* .....

Điều 16. Thông báo

1. Địa chỉ để các bên nhận thông báo của bên kia *(ghi rõ đối với Bên bán/bên cho thuê mua, đối với Bên mua/bên thuê 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/bên thuê mua có nhiều người thì Bên mua/bên thuê mua thỏa thuận cử 01 người đại diện để nhận thông báo)* là: .....

4. 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 (nếu có)

5. 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, điểm 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, điểm khác trong toàn bộ hợp đồng này phải không trái với các nội dung đã được quy định tại hợp đồng này và phải phù hợp với quy định của pháp luật, không được trái đạo đức xã hội.

Điều 18. Giải quyết tranh chấp

Các bên có trách nhiệm thỏa thuận cụ thể cách thức, hình thức giải quyết tranh chấp về các nội dung của hợp đồng khi có tranh chấp phát sinh và lựa chọn ..... (cơ quan Tòa án) để giải quyết theo quy định pháp luật khi hai bên không tự thỏa thuận giải quyết được.

Điều 19. Hiệu lực của hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày

2. Hợp đồng này có ... điều, với... trang, được lập thành ... bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên mua/bên thuê mua giữ ... bản, Bên bán/bên cho thuê mua giữ ... bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua/bên thuê mua.

3. Kèm theo hợp đồng này là 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà có căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú nêu tại Điều 2 của hợp đồng này đã được phê duyệt, 01 bản nội quy quản lý sử dụng Tòa nhà, 01 bản danh mục vật liệu xây dựng căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú *(nếu mua bán/thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú 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.

---

1 Ghi các căn cứ liên quan đến việc mua bán, cho thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú. 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.

2 Ghi tên doanh nghiệp, cá nhân bán, cho thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú; nếu là cá nhân thì không cần có các nội dung về Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, người đại diện pháp luật của doanh nghiệp.

3 Nếu là tổ chức thì ghi các thông tin về tổ chức; nếu là cá nhân thì ghi các thông tin về cá nhân, nếu có nhiều người mua là cá nhân cùng đứng tên trong hợp đồng thì tại mục này phải ghi đầy đủ thông tin về những người cùng mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú; không cần có các nội dung về Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, người đại diện pháp luật của doanh nghiệp.

4 Nếu là tổ chức thì ghi số Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

Mẫu số 03

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

…, ngày … tháng … năm …

HỢP ĐỒNG MUA BÁN/THUÊ MUA NHÀ Ở RIÊNG LẺ

Số..... /HĐ

Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số ...../ ...../.....NĐ-CP ngày .....tháng .....năm..... của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Nghị định số ...../ ...../.....NĐ-CP ngày ... tháng ... năm ... của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ khác[1].....

Căn cứ các văn bản, hồ sơ pháp lý dự án:.....

Các Bên dưới đây gồm

I. BÊN BÁN/BÊN CHO THUÊ MUA NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên bán/bên cho thuê mua):

- Tên tổ chức, cá nhân[2]:.....

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số: .....

- Người đại diện theo pháp luật: ..... Chức vụ: .....

(Trường hợp là người đại diện theo ủy quyền thì ghi theo giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số .....(nếu có). Thẻ căn cước công dân (hộ chiếu) số: ..... cấp ngày: ...../...../....., tại ..... .)

- Địa chỉ:.....

- Điện thoại liên hệ: ..... Fax: .....

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

- Mã số thuế:.....

II. BÊN MUA/BÊN THUÊ MUA NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên mua/bên thuê mua):

- Tên tổ chức, cá nhân[3]:.....

- Thẻ căn cước công dân /hộ chiếu[4] số: ..... cấp ngày:..../..../ ....., tại .....

- Nơi đăng ký cư trú:.....

- Địa chỉ liên hệ:.....

- Điện thoại liên hệ: ..... Fax (nếu có): .....

- Số tài khoản (nếu có): ..... Tại Ngân hàng: .....

- Mã số thuế (nếu có): .....

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

Điều 1. Các thông tin về nhà ở

1. Vị trí nhà ở:.....

2. Thông tin về quy hoạch có liên quan đến nhà ở:.....

3. Quy mô của nhà ở.....

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

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

Sử dụng riêng: .....m^2

Sử dụng chung (nếu có): .....m^2

Mục đích sử dụng đất:.....

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

4. Thông tin pháp lý dự án: ..... (Giấy tờ pháp lý dự án .....)

5. Đặc điểm, tính chất, công năng sử dụng, chất lượng của nhà ở

- Mục đích sử dụng: để ở.

- Năm hoàn thành việc xây dựng *(ghi năm hoàn thành việc xây dựng nhà ở): .....*

- Các nội dung khác:.....

6. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến nhà ở:.....

7. Đối với hợp đồng mua bán/thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thì phải ghi rõ số, ngày tháng năm của hợp đồng bảo lãnh về nhà ở, số ngày tháng năm văn bản của Sở Xây dựng địa phương về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh; kèm theo hợp đồng này còn có bản sao hợp đồng bảo lãnh về nhà ở, bản sao văn bản của Sở Xây dựng địa phương về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh.

8. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà ở (nếu có).....

9. Các thông tin khác (nếu có).....

Điều 2. Giá bán/giá thuê mua nhà ở

1. Giá bán/giá thuê mua nhà ở là: ..... đồng (Bằng *chữ:.....).*

(Các bên thoả thuận, ghi rõ trong hợp đồng đơn giá bán/giá thuê mua nhà ở tính theo m^2 diện tích đất/m^2 diện tích sàn xây dựng nhà ở)

Giá bán này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế VAT (nếu Bên bán/bên cho thuê mua thuộc diện phải nộp thuế VAT) và kinh phí bảo trì (nếu có).

2. Giá bán/giá thuê mua nhà ở quy định tại khoản 1 Điều này không bao gồm các khoản sau:

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

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

- Kinh phí quản lý vận hành khu nhà ở, khu đô thị hàng tháng (nếu có); kể từ ngày bàn giao nhà ở cho Bên mua/bên thuê mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của hợp đồng này, Bên mua/bên thuê mua có trách nhiệm thanh toán kinh phí quản lý vận hành khu nhà ở, khu đô thị theo thỏa thuận tại hợp đồng này;

- Các chi phí khác do hai bên thỏa thuận (nếu có).....

3. Hai bên thống nhất kể từ ngày bàn giao nhà ở và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng nhà ở đã mua/thuê mua thì Bên mua/bên thuê mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán kinh phí quản lý vận hành khu nhà ở, khu đô thị 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.

4. Các nội dung thỏa thuận khác (nếu có):.....

Điều 3. Phương thức và thời hạn thanh toán

1. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam, bằng tiền mặt hoặc thông qua ngân hàng theo quy định pháp luật.

2. Thời hạn thanh toán: ..... (*Các bên thỏa thuận về tiến độ, thời hạn, điều kiện thanh toán để ghi vào hợp đồng).*

(Các bên thỏa thuận cụ thể tiến độ thanh toán tiền mua/thuê mua nhà ở, kể cả thời hạn thanh toán trong trường hợp có chênh lệch về diện tích đất, diện tích xây dựng thực tế khi bàn giao nhà ở, nhưng việc thanh toán trước khi bàn giao nhà ở phải theo đúng quy định của Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở).

Việc mua bán/thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai theo phương thức thanh toán nhiều lần thì phải thực hiện theo quy định tại Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 *(Việc thanh toán trong mua bán/thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng; trường hợp Bên bán/bên cho thuê mua là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng. Trường hợp Bên mua/bên thuê mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì Bên bán/bên cho thuê mua không được thu quá 95%) giá trị hợp đồng; giá trị còn lại của hợp đồng được thanh toán khi cơ quan nhà nước đã cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua/bên thuê mua. Chủ đầu tư phải sử dụng tiền ứng trước của khách hàng theo đúng mục đích đã cam kết).*

Trường hợp thuê mua thì các bên thỏa thuận để xác định số tiền bên thuê mua phải trả lần đầu; số tiền còn lại thì chia cho tổng số tháng mà bên thuê mua phải trả tiền thuê theo thỏa thuận đến khi hết thời gian phải nộp tiền thuê theo tháng.

3. Các nội dung thỏa thuận khác (nếu có): ..... (*các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)*

Điều 4. Chất lượng công trình nhà ở

1. Bên bán/bên cho thuê mua cam kết bảo đảm chất lượng công trình nhà ở nêu tại Điều 1 hợp đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng nhà ở mà hai bên đã cam kết trong hợp đồng này.

2. Tiến độ xây dựng: Hai bên thống nhất Bên bán/bên cho thuê mua 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/thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai):*

a) Giai đoạn 1:.....

b) Giai đoạn 2:.....

c) Giai đoạn 3:.....

d).....

3. Bên bán/bên cho thuê mua phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại dự án của Bên mua/bên thuê mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định *(chỉ thỏa thuận trong trường hợp Bên bán/bên cho thuê mua nhà ở là chủ đầu tư dự án nhà ở).*

4. Bên bán/bên cho thuê mua phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên mua/bên thuê mua tại dự án theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày Bên bán/bên cho thuê mua bàn giao nhà ở cho Bên mua/bên thuê 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/bên cho thuê mua phải xây dựng)* .....*;* hệ thống công trình hạ tầng xã hội như: ..... (*chỉ thỏa thuận trong trường hợp Bên bán/bên cho thuê mua nhà ở là chủ đầu tư dự án nhà ở. Các bên phải thỏa thuận cụ thể các công trình mà Bên bán/bên cho thuê mua có trách nhiệm phải xây dựng để phục vụ nhu cầu ở bình thường của Bên mua/bên thuê mua theo tiến độ của dự án đã được phê duyệt).*

5. Các nội dung thỏa thuận khác (nếu có):.....

Điều 5. Giao nhận nhà ở

1. Điều kiện giao nhận nhà ở: *Các bên đối chiếu với thỏa thuận về quyền và nghĩa vụ của 02 bên trong hợp đồng này để thỏa thuận cụ thể về điều kiện nhà ở được bàn giao cho Bên mua/bên thuê mua (như điều kiện Bên bán/bên cho thuê mua phải xây dựng xong nhà ở theo thiết kế, Bên mua/bên thuê mua phải đóng đủ tiền mua/thuê mua nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng,.....).*

2. Bên bán/bên cho thuê mua bàn giao nhà ở cho Bên mua/bên thuê mua vào: ..... (*ghi rõ thời gian bàn giao nhà ở).*

Việc bàn giao nhà ở 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 nhà ở cho Bên mua/bên thuê mua; Bên bán/bên cho thuê mua phải có văn bản thông báo cho Bên mua/bên thuê mua biết lý do chậm bàn giao nhà *ở (Trường hợp không thể bàn giao nhà ở đúng thời hạn thì các bên phải thỏa thuận về các nội dung liên quan đến việc thay đổi thời hạn bàn giao).*

Trước ngày bàn giao nhà ở là ..... ngày, Bên bán/bên cho thuê mua phải gửi văn bản thông báo cho Bên mua/bên thuê mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao nhà ở.

3. Nhà ở được bàn giao cho Bên mua/bên thuê 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.

4. Vào ngày bàn giao nhà ở theo thông báo, Bên mua/bên thuê mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế nhà ở so với thỏa thuận trong hợp

đồng này, cùng với đại diện của Bên bán/bên cho thuê mua đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế nhà ở và ký vào biên bản bàn giao nhà ở.

Trường hợp Bên mua/bên thuê mua hoặc người được Bên mua/bên thuê mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao nhà ở theo thông báo của Bên bán/bên cho thuê mua trong thời hạn ..... ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao nhà ở mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm g khoản 1 Điều 10 của hợp đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao nhà ở theo thông báo của Bên bán/bên cho thuê mua được xem như Bên mua/bên thuê mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao nhà ở theo thực tế và Bên bán/bên cho thuê mua đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao nhà ở theo hợp đồng, Bên mua/bên thuê mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao nhà ở; việc từ chối nhận bàn giao nhà ở như vậy sẽ được coi là Bên mua/bên thuê mua vi phạm hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 11 của hợp đồng này.

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

6. Các thỏa thuận khác của hai bên *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)*.....

Điều 6. Bảo hành nhà ở

1. Bên bán/bên cho thuê mua có trách nhiệm bảo hành nhà ở đã bán theo đúng quy định tại Điều 20 của Luật Kinh doanh bất động sản, Điều 85 của Luật Nhà ở và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.

2. Khi bàn giao nhà ở cho Bên mua/bên thuê mua, Bên bán/bên cho thuê mua phải thông báo và cung cấp cho Bên mua/bên thuê mua 01 bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình nhà ở 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 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/bên cho thuê mua thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối.

Bên bán/bên cho thuê mua có trách nhiệm thực hiện bảo hành nhà ở bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các trang thiết bị cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên bán/bên cho thuê mua hoặc Bên được Bên bán/bên cho thuê mua ủy quyền thực hiện.

4. Bên mua/bên thuê mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên bán/bên cho thuê mua 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 thuê mua, Bên bán/bên cho thuê mua có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên mua/bên thuê mua phải tạo điều kiện để Bên bán/bên cho thuê mua thực hiện bảo hành nhà ở. Nếu Bên bán/bên cho thuê mua chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên mua/bên thuê mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên mua/bên thuê mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.

5. Nhà ở được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn tối thiểu là 24 tháng. Thời gian bảo hành nhà ở được tính từ thời điểm nhà ở có biên bản nghiệm thu đưa nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

6. Thỏa thuận về các trường hợp không thực hiện bảo hành nhà ở:.....

7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của nhà ở thuộc trách nhiệm của Bên mua/bên thuê mua.

8. Các thỏa thuận khác của hai bên *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội). .....*

Điều 7. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

1. Trường hợp Bên mua có nhu cầu thế chấp nhà ở 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 tổ chức tín dụng.

2. Trong trường hợp Bên mua/bên thuê mua chưa nhận bàn giao nhà ở từ Bên bán/bên cho thuê mua mà Bên mua/bên thuê 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 kinh doanh bất động sản. Bên bán/bên cho thuê mua không được thu thêm bất kỳ một khoản kinh phí chuyển nhượng hợp đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng cho Bên mua/bên thuê mua.

3. Hai bên thống nhất rằng, Bên mua/bên thuê mua chỉ được chuyển nhượng hợp đồng mua bán/thuê mua cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản *(Các bên có thể thỏa thuận, ghi rõ các điều kiện chuyển nhượng hợp đồng mua căn hộ: .....).*

4. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, người mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán/thuê mua nhà ở đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên mua/bên thuê mua theo thỏa thuận trong hợp đồng này.

5. Các thỏa thuận khác của hai bên *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội): .....*

Điều 8. Các thỏa thuận về phần sở hữu chung trong dự án và sở hữu riêng, quản lý vận hành dự án *(trường hợp mua bán/thuê mua nhà ở tại dự án Khu nhà ở, Khu đô thị, dự án nhà ở hỗn hợp)*

1. Phần sở hữu chung và sở hữu riêng:

a) Bên mua/bên thuê mua được quyền sử dụng riêng đối với diện tích đất gắn liền với nhà ở và có quyền sở hữu riêng đối với nhà ở đã mua có các thông tin được mô tả, quy định tại Điều 1 của hợp đồng;

b) Các phần diện tích, hàng mục công trình xây dựng thuộc sở hữu riêng của Bên bán/bên cho thuê mua *(là các phần diện tích, hàng mục công trình xây dựng trong dự án mà theo hồ sơ quy hoạch, thiết kế và các giấy tờ pháp lý của dự án được phê duyệt xác định các phần diện tích, hàng mục công trình xây dựng để kinh doanh nhưng chủ đầu tư, Bên bán/bên cho thuê mua giữ lại không bán): ..... (các bên thỏa thuận, mô tả cụ thể các nội dung này, đảm bảo không trái luật và không trái đạo đức xã hội)*

Bên bán/bên cho thuê mua có quyền sở hữu riêng đối với các phần diện tích nhà, công trình xây dựng thuộc sở hữu riêng của Bên bán/bên cho thuê mua.

c) Các phần diện tích, hạng mục công trình trong dự án thuộc sở hữu chung của các chủ sở hữu nhà ở khác, công trình xây dựng khác trong dự án (nếu có): ..... (*các bên thỏa thuận, mô tả cụ thể các nội dung này, đảm bảo không trái luật và không trái đạo đức xã hội)*

Các phần diện tích, hạng mục công trình trong dự án thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư nhưng được dành để sử dụng chung (nếu có): ..... (*các bên thỏa thuận, mô tả cụ thể các nội dung này, đảm bảo không trái luật và không trái đạo đức xã hội)*

Chủ đầu tư, Bên mua/bên thuê mua nhà ở, các chủ sở hữu các phần diện tích công trình trong dự án có quyền sở hữu chung đối với các phần diện tích thuộc sở hữu chung. Bên bán/bên cho thuê mua, Bên mua/bên thuê mua và các chủ sở hữu khác đối với các phần diện tích nhà, công trình xây dựng khác có quyền sử dụng chung đối với phần diện tích, hạng mục công trình trong dự án thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư nhưng được dành để sử dụng chung.

2. Các phần diện tích dịch vụ, tiện ích công cộng trong dự án: là các diện tích sinh hoạt cộng đồng, khu vực sân chơi chung của dự án và các hạng mục được xác định có chức năng sử dụng, phục vụ công cộng theo hồ sơ quy hoạch, thiết kế của dự án được phê duyệt. Bên bán/bên cho thuê mua, Bên mua/bên thuê mua và các chủ sở hữu khác (nếu có) có nghĩa vụ trả kinh phí sử dụng, duy trì hoạt động đối với các phần diện tích dịch vụ, tiện ích công cộng trong dự án theo quy chế quản lý vận hành dự án.

3. Quản lý vận hành dự án *(về cách thức, đơn vị quản lý vận hành; đóng góp kinh phí quản lý vận hành; trách nhiệm giám sát việc quản lý, vận hành ..... do các bên thỏa thuận)*

4. Các thỏa thuận khác (nếu có): ..... (*các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)*.....

Điều 9. Quyền và nghĩa vụ của Bên bán/bên cho thuê mua

1. Quyền của Bên bán/bên cho thuê mua:

a) Yêu cầu Bên mua/bên thuê mua trả tiền mua/thuê mua nhà ở theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên mua/bên thuê mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này;

b) Yêu cầu Bên mua/bên thuê mua nhận bàn giao nhà ở theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong hợp đồng này;

c) Được quyền từ chối bàn giao nhà ở hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận của Bên mua/bên thuê mua cho đến khi Bên mua/bên thuê mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong hợp đồng này;

d) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình nhà ở 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 nhà ở thì phải có thỏa thuận bằng văn bản với Bên mua/bên thuê mua;

đ) Đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán/thuê mua nhà ở theo thỏa thuận tại hợp đồng này;

e) Yêu cầu Bên mua/bên thuê 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;

g) Các quyền khác do hai bên thỏa thuận *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội).....*

2. Nghĩa vụ của Bên bán/bên cho thuê mua:

a) Cung cấp cho Bên mua/bên thuê mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết dự án, quy hoạch và thiết kế nhà ở đã được phê duyệt.

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

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

d) Bảo quản nhà ở trong thời gian chưa giao nhà ở cho Bên mua/bên thuê mua; thực hiện bảo hành nhà ở theo quy định tại của hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;

đ) Bàn giao nhà ở và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến nhà ở bán/cho thuê mua cho Bên mua/bên thuê mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng này;

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

g) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản thuế, phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán/cho thuê mua nhà ở theo quy định của pháp luật;

h) Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua/bên thuê mua. Trong trường hợp này, Bên bán/bên cho thuê mua sẽ có văn bản thông báo cho Bên mua/bên thuê mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên bán/bên cho thuê mua làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua/bên thuê mua.

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

i) Hỗ trợ Bên mua làm các thủ tục thế chấp nhà ở đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên mua;

k) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên mua/bên thuê 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;

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

Điều 10. Quyền và nghĩa vụ của Bên mua/bên thuê mua

1. Quyền của Bên mua/bên thuê mua:

a) Nhận bàn giao nhà ở quy định tại Điều 1 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 nhà ở theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng này;

b) Được sử dụng ... chỗ để xe ô tô/xe máy trong khu vực đỗ xe của dự án *(các bên thỏa thuận cụ thể nội dung này về vị trí, diện tích ..... để xe);*

c) Yêu cầu Bên bán/bên cho thuê mua làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên mua/bên thuê mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại điểm h khoản 2 Điều 9 của hợp đồng này);

d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với nhà ở 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/bên cho thuê mua sau khi nhận bàn giao nhà ở 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/thuê mua nhà ở và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;

e) Yêu cầu Bên bán/bên cho thuê mua 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 nhà ở nếu Bên bán/bên cho thuê mua 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/bên thuê mua theo đúng thỏa thuận tại khoản 4 Điều 4 của hợp đồng này hoặc trong trường hợp diện tích đất của nhà ở, diện tích xây dựng nhà ở thực tế nhỏ hơn/lớn hơn .....% so với diện tích ghi trong hợp đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao nhà ở trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao nhà ở của Bên mua/bên thuê mua đối với Bên bán/bên cho thuê mua;

h) Yêu cầu Bên bán hỗ trợ thủ tục thế chấp nhà ở đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên mua có nhu cầu thế chấp nhà ở tại tổ chức tín dụng;

i) Các quyền khác do hai bên thỏa thuận *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội): .....*

2. Nghĩa vụ của Bên mua/bên thuê mua:

a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua/thuê mua nhà ở 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/thuê mua nhà ở của Bên bán/bên cho thuê mua;

b) Nhận bàn giao nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng này;

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

d) Kể từ ngày nhận bàn giao nhà ở, kể cả trường hợp Bên mua/bên thuê mua chưa vào sử dụng nhà ở thì nhà ở sẽ được quản lý và bảo trì theo nội quy quản lý sử dụng nhà ở và Bên mua/bên thuê mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong bản nội quy quản lý sử dụng nhà ở;

đ) Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên mua/bên thuê mua phải nộp như thỏa thuận tại 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 do nhu cầu sử dụng của Bên mua/bên thuê mua theo quy định;

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

h) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên bán/bên cho thuê mua 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;

i) 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 ở;

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

Điều 11. Trách nhiệm của hai bên và việc xử lý vi phạm hợp đồng

1. Hai bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên mua/bên thuê mua chậm trễ thanh toán tiền mua/thuê mua nhà ở: .....

(Các bên có thể thỏa thuận các nội dung sau đây:

- Nếu quá ..... ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua/thuê mua nhà ở theo thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này mà Bên mua/bên thuê 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;

- Trong quá trình thực hiện hợp đồng này, nếu tổng thời gian Bên mua/bên thuê mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này vượt quá ..... ngày thì Bên bán/bên cho thuê mua có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của hợp đồng này.

Trong trường hợp này Bên bán/bên cho thuê mua được quyền bán nhà ở cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên mua/bên thuê mua nhưng phải thông báo bằng văn bản cho Bên mua/bên thuê mua biết trước ít nhất là 30 ngày. Bên bán/bên cho thuê mua sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên mua/bên thuê 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/bên thuê 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, cách thức xử lý vi phạm khi Bên bán/bên cho thuê mua chậm trễ bàn giao nhà ở cho Bên mua/bên thuê mua: .....

(Các bên có thể thỏa thuận các nội dung sau đây:

- Nếu Bên mua/bên thuê mua đã thanh toán tiền mua/thuê mua nhà ở theo tiến độ thỏa thuận trong hợp đồng này nhưng quá thời hạn ..... ngày, kể từ ngày Bên bán/bên cho thuê mua phải bàn giao nhà ở theo thỏa thuận tại Điều 5 *của hợp đồng này mà Bên bán/bên cho thuê mua vẫn chưa bàn giao nhà ở cho Bên mua/bên thuê mua thì Bên bán/bên cho thuê mua phải thanh toán cho Bên mua/bên thuê 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/bên thuê mua đã thanh toán cho Bên bán/bên cho thuê mua và được tính từ ngày phải bàn giao theo thỏa thuận đến ngày Bên bán/bên cho thuê mua bàn giao nhà ở thực tế cho Bên mua/bên thuê mua.*

- Nếu Bên bán/bên cho thuê mua chậm bàn giao nhà ở quá ..... ngày, kể từ ngày phải bàn giao nhà ở theo thỏa thuận tại Điều 5 của hợp đồng này thì Bên mua/bên thuê mua có quyền tiếp tục thực hiện hợp đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao nhà ở mới hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 14 của hợp đồng này.

Trong trường hợp này, Bên bán/bên cho thuê mua phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên mua/bên thuê mua đã thanh toán (các bên thỏa thuận có hoặc không tính lãi suất) và bồi thường cho Bên mua/bên thuê 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 nhà ở theo thông báo của Bên bán/bên cho thuê mua và nhà ở đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong hợp đồng này mà Bên mua/bên thuê mua không nhận bàn giao thì: ..... (*các bên thỏa thuận cụ thể)*

4. Các thỏa thuận khác (nếu có): ..... (*các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)*

Điều 12. Cam kết của các bên

1. Bên bán/bên cho thuê mua cam kết:

a) Nhà ở nêu tại Điều 1 của hợp đồng này không thuộc diện đã bán/cho thuê mua cho người khác, không thuộc diện bị cấm bán/cho thuê mua theo quy định của pháp luật;

b) Nhà ở nêu tại Điều 1 của hợp đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được phê duyệt đã cung cấp cho Bên mua/bên thuê 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 hai bên thỏa thuận *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội: .....*

2. Bên mua/bên thuê mua cam kết:

a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về nhà ở mua/thuê mua;

b) Đã được Bên bán/bên cho thuê mua cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến nhà ở, Bên mua/bên thuê mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của hợp đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên mua/bên thuê mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên mua/bên thuê 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/thuê mua nhà ở theo hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên bán/bên cho thuê mua sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên mua/bên thuê mua đã thanh toán cho Bên bán/bên cho thuê mua theo hợp đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua/thuê mua nhà ở này thì hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai bên;

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

đ) Các cam kết khác do hai bên thỏa thuận *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội): .....*

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 tuyên 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.

6. Các thỏa thuận khác *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội):* .....

Điều 13. 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 thỏa thuận khác *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)* .....

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 14 của hợp đồng này.

5. Các thỏa thuận khác *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)* .....

Điều 14. Chấm dứt hợp đồng

1. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng:

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/bên thuê mua chậm thanh toán tiền mua/thuê mua căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều 11 của hợp đồng này;

c) Bên bán/bên cho thuê mua chậm bàn giao nhà ở theo thỏa thuận tại Điều 5 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 *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)* .....

Điều 15. Thông báo

1. Địa chỉ để các bên nhận thông báo của bên kia *(ghi rõ đối với Bên bán/bên cho thuê mua, đối với Bên mua/bên thuê 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/bên thuê mua có nhiều người thì Bên mua/bên thuê mua thỏa thuận cử 01 người đại diện để nhận thông báo)* là: .....

4. 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

5. 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 16. Các thỏa thuận khác

Ngoài các thỏa thuận đã nêu tại các Điều, Khoản, điểm 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, điểm khác trong toàn bộ hợp đồng này phải không trái với các nội dung đã được quy định tại hợp đồng này và phải phù hợp với quy định của pháp luật, không được trái đạo đức xã hội.

Điều 17. Giải quyết tranh chấp

Các bên có trách nhiệm thỏa thuận cụ thể cách thức, hình thức giải quyết tranh chấp về các nội dung của hợp đồng khi có tranh chấp phát sinh và lựa chọn ..... (cơ quan Tòa án) để giải quyết theo quy định pháp luật khi hai

bên không tự thỏa thuận giải quyết được.

Điều 18. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày

2. Hợp đồng này có ..... điều, với ..... trang, được lập thành ..... bản và có giá trị như nhau, Bên mua/bên thuê mua giữ ..... bản, Bên bán/bên cho thuê mua giữ ..... bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua/bên thuê mua.

3. Kèm theo hợp đồng này là 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng nhà ở mua/thuê mua nêu tại Điều 1 của hợp đồng này đã được phê duyệt, 01 bản danh mục vật liệu xây dựng nhà ở *(nếu mua bán/thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai)* và các giấy tờ khác: .....

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.

---

1 Ghi các căn cứ liên quan đến việc mua bán, cho thuê mua nhà ở. 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.

2 Ghi tên doanh nghiệp, cá nhân bán, cho thuê mua nhà ở; nếu là cá nhân thì không cần có các nội dung về Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, người đại diện pháp luật của doanh nghiệp.

3 Nếu là tổ chức thì ghi các thông tin về tổ chức; nếu là cá nhân thì ghi các thông tin về cá nhân, nếu có nhiều người mua là cá nhân cùng đứng tên trong hợp đồng thì tại mục này phải ghi đầy đủ thông tin về những người cùng mua nhà ở; không cần có các nội dung về Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, người đại diện pháp luật của doanh nghiệp.

4 Nếu là tổ chức thì ghi số Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

Mẫu số 04

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

…, ngày … tháng … năm …

HỢP ĐỒNG MUA BÁN/THUÊ MUA NHÀ, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

Số: ..../.....

(Hợp đồng này không áp dụng đối với các trường hợp mua bán/thuê mua căn hộ chung cư - theo Mẫu số 01; căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú - theo Mẫu số 02; nhà ở riêng lẻ - theo Mẫu số 03)

Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số ...../ ...../.....NĐ-CP ngày .....tháng .....năm..... của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ khác[1].....

Căn cứ các văn bản, hồ sơ pháp lý dự án, nhà, công trình xây dựng: .....

Hai bên chúng tôi gồm:

I. BÊN BÁN/BÊN CHO THUÊ MUA NHÀ, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG (sau đây gọi tắt là Bên bán/bên cho thuê mua):

- Tên tổ chức, cá nhân[2].....

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số: .....

- Người đại diện theo pháp luật:... Chức vụ:

(Trường hợp là người đại diện theo ủy quyền thì ghi theo giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số .....(nếu có). Thẻ căn cước công dân (hộ chiếu) số:..... cấp ngày: ...../...../....., tại.....)

- Địa chỉ:.....

- Điện thoại liên hệ:..... Fax:.....

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

- Mã số thuế:.....

II. BÊN MUA/BÊN THUÊ MUA NHÀ, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG (sau đây gọi tắt là Bên mua/bên thuê mua):

- Tên tổ chức, cá nhân[3].....

- Thẻ căn cước công dân/hộ chiếu[4] số: cấp ngày:..../..../..... , tại.....

- Nơi đăng ký cư trú:.....

- Địa chỉ liên hệ:.....

- Điện thoại liên hệ: ..... Fax (nếu có): .....

- Số tài khoản (nếu có): ..... Tại Ngân hàng .....

- Mã số thuế (nếu có): .....

Hai bên chúng tôi thống nhất ký kết hợp đồng mua bán/thuê mua nhà, công trình xây dựng với các nội dung sau đây:

Điều 1. Các thông tin về nhà, công trình xây dựng

1. Vị trí nhà, công trình xây dựng:.....

2. Thông tin về quy hoạch có liên quan đến nhà, công trình xây dựng: .....

3. Quy mô của nhà, công trình xây dựng

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

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

Sử dụng riêng: .....m^2

Sử dụng chung (nếu có): .....m^2

Mục đích sử dụng đất:.....

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

4. Thông tin pháp lý dự án: ..... (Giấy tờ pháp lý dự án .....)

5. Đặc điểm, tính chất, công năng sử dụng, chất lượng của nhà, công trình xây dựng

- Mục đích sử dụng nhà, công trình xây dựng:.....

- Năm hoàn thành việc xây dựng *(ghi năm hoàn thành việc xây dựng nhà, công trình xây dựng):* .....

6. Các nội dung thỏa thuận khác (nếu có): ..... (*các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)*

7. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến nhà, công trình xây dựng: .....

8. Đối với hợp đồng mua bán/thuê mua nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai thì phải ghi rõ số, ngày tháng năm của hợp đồng bảo lãnh về nhà, công trình xây dựng, số ngày tháng năm văn bản của Sở Xây dựng địa phương về việc nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh; kèm theo hợp đồng này còn có bản sao hợp đồng bảo lãnh về nhà, công trình xây dựng, bản sao văn bản của Sở Xây dựng địa phương về việc nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh.

9. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà, công trình xây dựng (nếu có) .....

10. Các thông tin khác (nếu có).....

Điều 2. Giá mua bán/giá thuê mua nhà, công trình xây dựng

1. Giá mua bán/giá thuê mua nhà, công trình xây dựng là: ..... đồng *(Bằng chữ .....).*

(Các bên thoả thuận, ghi rõ trong hợp đồng đơn giá bán/thuê mua nhà, công trình xây dựng theo m^2 diện tích đất/m^2 diện tích sàn xây dựng hoặc m^2 diện tích sử dụng nhà, công trình xây dựng)

Giá bán này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế VAT (nếu Bên bán/bên cho thuê mua thuộc diện phải nộp thuế VAT) và kinh phí bảo trì (nếu có).

2. Giá mua bán/giá thuê mua nhà, công trình xây dựng quy định tại khoản 1 Điều này không bao gồm các khoản sau:

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

- Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho nhà, công trình xây dựng gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên mua/bên thuê mua sử dụng cho riêng nhà, công trình xây dựng. Các chi phí này Bên mua/bên thuê mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;

- Kinh phí quản lý vận hành khu nhà, công trình xây dựng, khu đô thị hàng tháng (nếu có); kể từ ngày bàn giao nhà, công trình xây dựng cho Bên mua/bên thuê mua theo thỏa thuận tại Điều 5 của hợp đồng này, Bên mua/bên thuê mua có trách nhiệm thanh toán kinh phí quản lý vận hành khu nhà, công trình xây dựng, khu đô thị theo thỏa thuận tại hợp đồng này;

- Các chi phí khác do hai bên thỏa thuận (nếu có): ..... (*các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)*

3. Hai bên thống nhất, kể từ ngày bàn giao nhà, công trình xây dựng và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng nhà, công trình xây dựng đã mua/thuê mua thì Bên mua/bên thuê mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán kinh phí quản lý vận hành khu nhà, công trình xây dựng, khu đô thị 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.

4. Các nội dung khác do hai bên thỏa thuận (nếu có): ..... (*các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)*

Điều 3. Phương thức và thời hạn thanh toán

1. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam, bằng tiền mặt hoặc thông qua ngân hàng theo quy định của pháp luật.

2. Thời hạn thanh toán: ..... (*Các bên thỏa thuận cụ thể tiến độ, thời hạn, điều kiện thanh toán để ghi vào hợp đồng).*

(Các bên thỏa thuận cụ thể tiến độ thanh toán tiền mua/thuê mua nhà, công trình xây dựng, kể cả thời hạn thanh toán trong trường hợp có chênh lệch về diện tích đất, diện tích xây dựng thực tế khi bàn giao nhà, công trình xây dựng, nhưng việc thanh toán trước khi bàn giao nhà, công trình xây dựng phải theo đúng quy định của Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở).

Việc mua bán/thuê mua nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai theo phương thức thanh toán nhiều lần thì phải thực hiện theo quy định tại Điều 57 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 *(Việc thanh toán trong mua bán/thuê mua nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng; trường hợp Bên bán/bên cho thuê mua là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng. Trường hợp Bên mua/bên thuê mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng và tài sản khác gắn liền với đất thì Bên bán/bên cho thuê mua không được thu quá 95% giá trị hợp đồng; giá trị còn lại của hợp đồng được thanh toán khi cơ quan nhà nước đã cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua/bên thuê mua. Chủ đầu tư phải sử dụng tiền ứng trước của khách hàng theo đúng mục đích đã cam kết).*

Trường hợp thuê mua nhà, công trình xây dựng thì các bên thỏa thuận để xác định số tiền bên thuê mua phải trả lần đầu; số tiền còn lại thì chia cho tổng số tháng mà bên thuê mua phải trả tiền thuê theo thỏa thuận đến khi hết thời gian phải nộp tiền thuê theo tháng.

3. Các nội dung khác do hai bên thỏa thuận (nếu có): ..... (*các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)*

Điều 4. Chất lượng nhà, công trình xây dựng

1. Bên bán/bên cho thuê mua cam kết bảo đảm chất lượng nhà, công trình xây dựng nêu tại Điều 1 hợp đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng nhà, công trình xây dựng mà hai bên đã cam kết trong hợp đồng này.

2. Tiến độ xây dựng: Hai bên thống nhất Bên bán/bên cho thuê mua có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà, công trình xây dựng theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây: *(chỉ thỏa thuận trong trường hợp mua bán/thuê mua nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai):*

a) Giai đoạn 1:.....

b) Giai đoạn 2:.....

c) Giai đoạn 3:.....

d).....

3. Bên bán/bên cho thuê mua phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu sử dụng tại dự án của Bên mua/bên thuê mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định *(chỉ thỏa thuận trong trường hợp Bên bán/bên cho thuê mua nhà, công trình xây dựng là chủ đầu tư dự án nhà, công trình xây dựng).*

4. Bên bán/bên cho thuê mua phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu sử dụng thiết yếu của Bên mua/bên thuê mua tại dự án theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày Bên bán/bên cho thuê mua bàn giao nhà, công trình xây dựng cho Bên mua/bên thuê 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/bên cho thuê mua phải xây dựng) .....;* hệ thống công trình hạ tầng xã hội như: ..... (*chỉ thỏa thuận trong trường hợp Bên bán/bên cho thuê mua nhà, công trình xây dựng là chủ đầu tư dự án nhà, công trình xây dựng. Các bên phải thỏa thuận cụ thể các công trình mà Bên bán/bên cho thuê mua có trách nhiệm phải xây dựng để phục vụ nhu cầu sử dụng bình thường của Bên mua/bên thuê mua theo tiến độ của dự án đã được phê duyệt).*

5. Các nội dung khác do hai bên thỏa thuận (nếu có): ..... (*các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)*

Điều 5. Giao nhận nhà, công trình xây dựng

1. Điều kiện giao nhận nhà, công trình xây dựng: *Các bên đối chiếu với thỏa thuận về quyền và nghĩa vụ của 02 bên trong hợp đồng này để thỏa thuận cụ thể về điều kiện nhà, công trình xây dựng được bàn giao cho Bên mua/bên thuê mua (như điều kiện Bên bán/bên cho thuê mua phải xây dựng xong nhà, công trình xây dựng theo thiết kế, Bên mua/bên thuê mua phải đóng đủ tiền mua/thuê mua nhà, công trình xây dựng theo thỏa thuận trong hợp đồng, ...).*

2. Bên bán/bên cho thuê mua bàn giao nhà, công trình xây dựng cho Bên mua/bên thuê mua vào: ..... (*ghi rõ thời gian bàn giao nhà, công trình xây dựng).*

Việc bàn giao nhà, công trình xây dựng 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 nhà, công trình xây dựng cho Bên mua/bên thuê mua; Bên bán/bên cho thuê mua phải có văn bản thông báo cho Bên mua/bên thuê mua biết lý do chậm bàn giao nhà, công trình xây dựng *(Trường hợp không thể bàn giao nhà, công trình xây dựng đúng thời hạn thì các bên phải thỏa thuận về các nội dung liên quan đến việc thay đổi thời hạn bàn giao)* .

Trước ngày bàn giao nhà, công trình xây dựng là ..... ngày, Bên bán/bên cho thuê mua phải gửi văn bản thông báo cho Bên mua/bên thuê mua biết về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao nhà, công trình xây dựng.

3. Nhà, công trình xây dựng được bàn giao cho Bên mua/bên thuê mua phải theo đúng thiết kế đã được phê 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.

4. Vào ngày bàn giao nhà, công trình xây dựng theo thông báo, Bên mua/bên thuê mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế nhà, công trình xây dựng so với thỏa thuận trong hợp đồng này, cùng với đại diện của Bên bán/bên cho thuê mua đo đạc lại diện tích thực tế nhà, công trình xây dựng và ký vào biên bản bàn giao nhà, công trình xây dựng.

Trường hợp Bên mua/bên thuê mua hoặc người được Bên mua/bên thuê mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao nhà, công trình xây dựng theo thông báo của Bên bán/bên cho thuê mua trong thời hạn ..... ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao nhà, công trình xây dựng mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại điểm g khoản 1 Điều 10 của hợp đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao nhà, công trình xây dựng theo thông báo của Bên bán/bên cho thuê mua được xem như Bên mua/bên thuê mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao nhà, công trình xây dựng theo thực tế và Bên bán/bên cho thuê mua đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao nhà, công trình xây dựng theo hợp đồng, Bên mua/bên thuê mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao nhà, công trình xây dựng; việc từ chối nhận bàn giao nhà, công trình xây dựng như vậy sẽ được coi là Bên mua/bên thuê mua vi phạm hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 11 của hợp đồng này.

5. Kể từ thời điểm hai bên ký biên bản bàn giao nhà, công trình xây dựng, Bên mua/bên thuê mua được toàn quyền sử dụng nhà, công trình xây dựng và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến nhà, công trình xây dựng đã mua/thuê mua, kể cả trường hợp Bên mua/bên thuê mua có sử dụng hay chưa sử dụng nhà, công trình xây dựng này.

6. Các nội dung khác do hai bên thỏa thuận (nếu có): ..... (*các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội).*

Điều 6. Bảo hành nhà, công trình xây dựng

1. Bên bán/bên cho thuê mua có trách nhiệm bảo hành nhà, công trình xây dựng đã bán/cho thuê mua theo đúng quy định tại Điều 20 của Luật Kinh doanh bất động sản, Điều 85 của Luật Nhà ở và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.

2. Khi bàn giao nhà, công trình xây dựng cho Bên mua/bên thuê mua, Bên bán/bên cho thuê mua phải thông báo và cung cấp cho Bên mua/bên thuê mua 01 bản sao biên bản nghiệm thu đưa nhà, công trình xây dựng vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các bên xác định thời điểm bảo hành nhà, công trình xây dựng.

3. Nội dung bảo hành nhà, công trình xây dựng bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của nhà, công trình xây dựng (dầm, cột, trần sàn, mái, tường, các phần ốp, lát, trát), các thiết bị gắn liền với nhà, công trình xây dựng 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, công trình xây dựng. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà, công trình xây dựng thì Bên bán/bên cho thuê mua thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối.

Bên bán/bên cho thuê mua có trách nhiệm thực hiện bảo hành nhà, công trình xây dựng bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các trang thiết bị cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên bán/bên cho thuê mua hoặc Bên được Bên bán/bên cho thuê mua ủy quyền thực hiện.

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

5. Nhà, công trình xây dựng được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn tối thiểu là 24 tháng. Thời gian bảo hành nhà, công trình xây dựng được tính từ thời điểm nhà, công trình xây dựng có biên bản nghiệm thu đưa nhà, công trình xây dựng vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

6. Hai bên thỏa thuận về các trường hợp không thực hiện bảo hành nhà, công trình xây dựng: ..... (*các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)*

7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của nhà, công trình xây dựng thuộc trách nhiệm của Bên mua/bên thuê mua.

8. Các nội dung khác do hai bên thỏa thuận (nếu có): ..... (*các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội):*

Điều 7. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

1. Trường hợp Bên mua có nhu cầu thế chấp nhà, công trình xây dựng 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 tổ chức tín dụng.

2. Trong trường hợp Bên thuê mua chưa nhận bàn giao nhà, công trình xây dựng từ Bên cho thuê mua mà Bên thuê mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng hợp đồng này cho bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng trình tự, thủ tục chuyển nhượng hợp đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Bên cho thuê mua không được thu thêm bất kỳ một khoản kinh phí nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng cho Bên thuê mua.

3. Hai bên thống nhất rằng, Bên thuê mua chỉ được chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản *(Các bên có thể thỏa thuận, ghi rõ các điều kiện chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng: .....).*

4. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, người mua lại nhà, công trình xây dựng hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên mua/bên thuê mua theo thỏa thuận trong hợp đồng này.

5. Các nội dung khác do hai bên thỏa thuận (nếu có): ..... (*các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội):*

Điều 8. Các thỏa thuận về phần sở hữu chung trong dự án và sở hữu riêng, quản lý vận hành *(trường hợp mua bán/thuê mua nhà, công trình xây dựng tại dự án Khu nhà, công trình xây dựng, Khu đô thị, dự án nhà, công trình xây dựng hỗn hợp)*

Nếu là nhà chung cư, có căn hộ chung cư được thiết kế và xây dựng trong tòa nhà thì áp dụng, thực hiện theo các nội dung dưới đây *(nếu không phải là nhà chung cư, không có căn hộ chung cư được thiết kế và xây dựng trong tòa nhà thì các bên bắt buộc phải thỏa thuận, quy định về các nội dung liên quan trong việc xác định phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và việc sử dụng nhà, công trình xây dựng trong tòa nhà; các bên có thể tham khảo nội dung áp dụng cho nhà chung cư dưới đây để thỏa thuận):*

1. Bên mua/bên thuê mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích nhà, công trình xây dựng đã mua/thuê mua theo thỏa thuận của hợp đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với nhà, công trình xây dựng này bao gồm: .....; có quyền sở hữu, sử dụng chung đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong tòa nhà 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/bên cho thuê mua 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 tòa nhà bao gồm: ..... (*các bên phải thỏa thuận và ghi rõ những phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong tòa nhà).*

4. Các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác (nếu có) trong tòa nhà (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 kinh phí quản lý vận hành tòa nhà như sau:

a) Tính từ thời điểm Bên bán/bên cho thuê mua bàn giao nhà, công trình xây dựng cho Bên mua/bên thuê mua theo quy định tại Điều 5 của hợp đồng này đến thời điểm Ban quản trị/Ban quản lý tòa nhà được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành tòa nhà với đơn vị quản lý vận hành là: ..... đồng/m^2/tháng. Mức kinh phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm. Bên mua/bên thuê mua có trách nhiệm đóng khoản kinh phí này cho Bên bán/bên

cho thuê mua 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 tòa nhà mà Bên bán/bên cho thuê mua cung cấp cho Bên mua/bên thuê mua trước khi thành lập Ban quản trị/Ban quản lý tòa nhà, 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/Ban quản lý tòa nhà được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức phí và việc đóng phí quản lý vận hành tòa nhà sẽ do Hội nghị các chủ sở hữu trong tòa nhà quyết định và do Ban quản trị/Ban quản lý tòa nhà thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành tòa nhà.

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

6. Quản lý vận hành: (*về cách thức, đơn vị quản lý vận hành; đóng góp kinh phí quản lý vận hành; trách nhiệm giám sát việc quản lý, vận hành ..... do các bên thỏa thuận)*

7. Các nội dung khác do hai bên thỏa thuận (nếu có): ..... (*các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)*

Điều 9. Quyền và nghĩa vụ của Bên bán/bên cho thuê mua

1. Quyền của Bên bán/bên cho thuê mua:

a) Yêu cầu Bên mua/bên thuê mua trả tiền mua nhà, công trình xây dựng theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên mua/bên thuê mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này;

b) Yêu cầu Bên mua/bên thuê mua nhận bàn giao nhà, công trình xây dựng theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong hợp đồng này;

c) Được quyền từ chối bàn giao nhà, công trình xây dựng hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận của Bên mua/bên thuê mua cho đến khi Bên mua/bên thuê mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong hợp đồng này;

d) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình nhà, công trình xây dựng 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 nhà, công trình xây dựng thì phải có sự thỏa thuận bằng văn bản với Bên mua/bên thuê mua;

đ) Đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán/thuê mua nhà, công trình xây dựng theo thỏa thuận tại hợp đồng này;

e) Yêu cầu Bên mua/bên thuê 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;

g) Các quyền khác do hai bên thỏa thuận (nếu có): *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)* ….

2. Nghĩa vụ của Bên bán/bên cho thuê mua:

a) Cung cấp cho Bên mua/bên thuê mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết dự án, quy hoạch và thiết kế nhà, công trình xây dựng đã được phê duyệt;

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

c) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật nhà, công trình xây dựng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;

d) Bảo quản nhà, công trình xây dựng trong thời gian chưa giao nhà, công trình xây dựng cho Bên mua/bên thuê mua; thực hiện bảo hành nhà, công trình xây dựng theo quy định tại của hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;

đ) Bàn giao nhà, công trình xây dựng và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến nhà, công trình xây dựng cho Bên mua/bên thuê mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng này;

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

g) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán/cho thuê mua nhà, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật;

h) Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua/bên thuê mua. Trong trường hợp này, Bên bán/bên cho thuê mua có văn bản thông báo cho Bên mua/bên thuê mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên bán/bên cho thuê mua làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua/bên thuê mua;

Trong thời hạn… ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên bán/bên cho thuê mua mà Bên mua/bên thuê mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì coi như Bên mua/bên thuê mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Khi Bên mua/bên thuê mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên bán/bên cho thuê mua có trách nhiệm hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về nhà, công trình xây dựng cho Bên mua/bên thuê mua;

i) Hỗ trợ Bên mua làm các thủ tục thế chấp nhà, công trình xây dựng đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên mua;

k) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên mua/bên thuê 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;

l) Các nghĩa vụ khác do hai bên thỏa thuận (nếu có): *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)* ……..

Điều 10. Quyền và nghĩa vụ của Bên mua/bên thuê mua

1. Quyền của Bên mua/bên thuê mua:

a) Nhận bàn giao nhà, công trình xây dựng quy định tại Điều 1 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 nhà, công trình xây dựng theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng này;

b) Được sử dụng chỗ để xe ô tô/xe máy trong khu vực đỗ xe của dự án *(các bên thỏa thuận cụ thể nội dung này về vị trí, diện tích để xe);*

c) Yêu cầu Bên bán/bên cho thuê mua làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên mua/bên thuê mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại điểm h khoản 2 Điều 9 của hợp đồng này);

d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với nhà, công trình xây dựng đã mua/thuê 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/bên cho thuê mua sau khi nhận bàn giao nhà, công trình xây dựng 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/thuê mua nhà, công trình xây dựng và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến nhà, công trình xây dựng bán theo thỏa thuận trong hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;

e) Yêu cầu Bên bán/bên cho thuê mua 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 nhà, công trình xây dựng nếu Bên bán/bên cho thuê mua không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu sử dụng thiết yếu, bình thường của Bên mua/bên thuê mua theo đúng thỏa thuận tại khoản 4 Điều 4 của hợp đồng này hoặc trong trường hợp diện tích nhà, công trình xây dựng thực tế nhỏ hơn/lớn hơn …% (……phần trăm) so với diện tích ghi trong hợp đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao nhà, công trình xây dựng trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao nhà, công trình xây dựng của Bên mua/bên thuê mua đối với Bên bán/bên cho thuê mua;

h) Yêu cầu Bên bán hỗ trợ thủ tục thế chấp nhà, công trình xây dựng đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên mua có nhu cầu thế chấp nhà, công trình xây dựng tại tổ chức tín dụng;

i) Các quyền khác do hai bên thỏa thuận (nếu có): *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội) ….…*

2. Nghĩa vụ của Bên mua/bên thuê mua:

a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua/thuê mua nhà, công trình xây dựng 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/thuê mua nhà, công trình xây dựng của Bên bán/bên cho thuê mua;

b) Nhận bàn giao nhà, công trình xây dựng theo thỏa thuận trong hợp đồng này;

c) Kể từ ngày bàn giao nhà, công trình xây dựng, Bên mua/bên thuê mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với nhà, công trình xây dựng đã mua/thuê mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành nhà, công trình xây dựng của Bên bán/bên cho thuê mua) 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 nhà, công trình xây dựng và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;

d) Kể từ ngày bàn giao nhà, công trình xây dựng, kể cả trường hợp Bên mua/bên thuê mua chưa vào sử dụng nhà, công trình xây dựng thì nhà, công trình xây dựng sẽ được quản lý và bảo trì theo nội quy quản lý sử dụng nhà, công trình xây dựng và Bên mua/bên thuê mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong bản nội quy quản lý sử dụng nhà, công trình xây dựng;

đ) Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên mua/bên thuê mua phải nộp như thỏa thuận tại 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 do nhu cầu sử dụng của Bên mua/bên thuê mua theo quy định;

g) Sử dụng nhà, công trình xây dựng theo đúng mục đích thỏa thuận trong hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;

h) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên bán/bên cho thuê mua 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;

i) 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, công trình xây dựng;

k) Các nghĩa vụ khác do hai bên thỏa thuận (nếu có): *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội) ……*

Điều 11. Trách nhiệm của hai bên và việc xử lý vi phạm hợp đồng

1. Hai bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên mua/Bên thuê mua chậm trễ thanh toán tiền mua/thuê mua nhà, công trình xây dựng:

(Các bên có thể thỏa thuận các nội dung sau đây:

- Nếu quá ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua/thuê mua nhà, công trình xây dựng theo thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này mà Bên mua/bên thuê 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;

- Trong quá trình thực hiện hợp đồng này, nếu tổng thời gian Bên mua/bên thuê mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Điều 3 của hợp

đồng này vượt quá ngày thì Bên bán/bên cho thuê mua có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 14 của hợp đồng này.

Trong trường hợp này Bên bán/bên cho thuê mua được quyền bán nhà, công trình xây dựng cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên mua/bên thuê mua nhưng phải thông báo bằng văn bản cho Bên mua/bên thuê mua biết trước ít nhất 30 ngày. Bên bán/bên cho thuê mua sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên mua/bên thuê 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/bên thuê 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, cách thức xử lý vi phạm khi Bên bán/bên cho thuê mua chậm trễ bàn giao nhà, công trình xây dựng cho Bên mua/bên thuê mua: …..

(Các bên có thể thỏa thuận các nội dung sau đây:

- Nếu Bên mua/bên thuê mua đã thanh toán tiền mua/thuê mua nhà, công trình xây dựng theo tiến độ thỏa thuận trong hợp đồng này nhưng quá thời hạn ngày, kể từ ngày Bên bán/bên cho thuê mua phải bàn giao nhà, công trình xây dựng theo thỏa thuận tại Điều của hợp đồng này mà Bên bán/bên cho thuê mua vẫn chưa bàn giao nhà, công trình xây dựng cho Bên mua/bên thuê mua thì Bên bán/bên cho thuê mua phải thanh toán cho Bên mua/bên thuê 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/bên thuê mua đã thanh toán cho Bên bán/bên cho thuê mua và được tính từ ngày phải bàn giao nhà, công trình xây dựng theo thỏa thuận đến ngày Bên bán/bên cho thuê mua bàn giao nhà, công trình xây dựng thực tế cho Bên mua/bên thuê mua.

- Nếu Bên bán/bên cho thuê mua chậm bàn giao nhà, công trình xây dựng quá ngày, kể từ ngày phải bàn giao nhà, công trình xây dựng theo thỏa thuận tại Điều 5 của hợp đồng này thì Bên mua/bên thuê mua có quyền tiếp tục thực hiện hợp đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao nhà, công trình xây dựng mới hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 14 của hợp đồng này.

Trong trường hợp này, Bên bán/bên cho thuê mua phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên mua/bên thuê mua đã thanh toán (các bên thỏa thuận có hoặc không tính lãi suất) và bồi thường cho Bên mua/bên thuê 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 nhà, công trình xây dựng theo thông báo của Bên bán/bên cho thuê mua và nhà, công trình xây dựng đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong hợp đồng này mà Bên mua/bên thuê mua không nhận bàn giao thì: *(các bên thỏa thuận cụ thể)* ….

4. Các nội dung khác do hai bên thỏa thuận (nếu có): (các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội) …..

Điều 12. Cam kết của các bên

1. Bên bán/bên cho thuê mua cam kết:

a) Nhà, công trình xây dựng nêu tại Điều 1 của hợp đồng này không thuộc diện đã bán/đã cho thuê mua cho người khác, không thuộc diện bị cấm bán/cho thuê mua theo quy định của pháp luật;

b) Nhà, công trình xây dựng nêu tại Điều 1 của hợp đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được phê duyệt đã cung cấp cho Bên mua/bên thuê mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thuận trong hợp đồng này;

c) Các cam kết khác do hai bên thỏa thuận (nếu có): *(các cam kết thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)* …..

2. Bên mua/bên thuê mua cam kết:

a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về nhà, công trình xây dựng mua/thuê mua;

b) Đã được Bên bán/bên cho thuê mua cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến nhà, công trình xây dựng, Bên mua/bên thuê mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của hợp đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên mua/bên thuê mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên mua/bên thuê 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/thuê mua nhà, công trình xây dựng theo hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên bán/bên cho thuê mua sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên mua/bên thuê mua đã thanh toán cho Bên bán/bên cho thuê mua theo hợp đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua/thuê mua nhà, công trình xây dựng này thì hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai bên;

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

đ) Các cam kết khác do hai bên thỏa thuận (nếu có): *(các cam kết thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)* …..…

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 tuyên 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.

6. Các nội dung khác do hai bên thỏa thuận (nếu có): *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)*

Điều 13. 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 nội dung khác do hai bên thỏa thuận (nếu có): *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội) ……..*

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 14 của hợp đồng này.

5. Các nội dung khác do hai bên thỏa thuận (nếu có): *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội) ……..*

Điều 14. Chấm dứt hợp đồng

1. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng:

a) Hai bên đồng ý chấm dứt hợp đồng. 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/bên thuê mua chậm thanh toán tiền mua/thuê mua nhà, công trình xây dựng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều 11 của hợp đồng này;

c) Bên bán/bên cho thuê mua chậm bàn giao nhà, công trình xây dựng theo thỏa thuận tại Điều 5 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/thuê mua nhà, công trình xây dựng, tính lãi, các khoản phạt và bồi thường do hai bên thỏa thuận cụ thể.

3. Các nội dung khác do hai bên thỏa thuận (nếu có): *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)* ….…

Điều 15. Thông báo

1. Địa chỉ để các bên nhận thông báo của bên kia *(ghi rõ đối với Bên bán/bên cho thuê mua, đối với Bên mua/bên thuê 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/bên thuê mua có nhiều người thì Bên mua/bên thuê mua thỏa thuận cử 01 người đại diện để nhận thông báo)* là:……

4. 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 nội dung khác do hai bên thỏa thuận (nếu có): *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)*

5. 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 16. Các thỏa thuận khác

Ngoài các thỏa thuận đã nêu tại các điều, khoản, điểm 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, điểm khác trong toàn bộ hợp đồng này phải không trái với các nội dung đã được quy định tại hợp đồng này và phải phù hợp với quy định của pháp luật, không được trái đạo đức xã hội.

Điều 17. Giải quyết tranh chấp

Các bên có trách nhiệm thỏa thuận cụ thể cách thức, hình thức giải quyết tranh chấp về các nội dung của hợp đồng khi có tranh chấp phát sinh và lựa chọn ……(cơ quan Tòa án) để giải quyết theo quy định pháp luật khi hai bên không tự thỏa thuận giải quyết được.

Điều 18. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng

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

2. Hợp đồng này có ... điều, với ... trang, được lập thành ... bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên mua/bên thuê mua giữ ... bản, Bên bán/bên cho thuê mua giữ ... bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí theo quy định pháp luật và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua/bên thuê mua.

3. Kèm theo hợp đồng này là 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng nhà, công trình xây dựng, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có nhà, công trình xây dựng, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà có nhà, công trình xây dựng nêu tại Điều 1 của hợp đồng này đã được phê duyệt, 01 bản nội quy quản lý sử dụng tòa nhà, 01 bản danh mục vật liệu xây dựng nhà, công trình xây dựng (nếu mua bán/thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú 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.

---

1 Ghi các căn cứ liên quan đến việc mua bán, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng. 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.

2 Ghi tên doanh nghiệp, cá nhân bán, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng; nếu là cá nhân thì không cần có các nội dung về Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, người đại diện pháp luật của doanh nghiệp.

3 Nếu là tổ chức thì ghi các thông tin về tổ chức; nếu là cá nhân thì ghi các thông tin về cá nhân, nếu có nhiều người mua là cá nhân cùng đứng tên trong hợp đồng thì tại mục này phải ghi đầy đủ thông tin về những người cùng mua nhà ở; không cần có các nội dung về Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, người đại diện pháp luật của doanh nghiệp.

4 Nếu là tổ chức thì ghi số Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

Mẫu số 05

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

…, ngày … tháng … năm …

HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ Ở, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

Số: ..../.....

Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số ...../ ...../NĐ-CP ngày .....tháng .....năm..... của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Nghị định số ...../ ...../NĐ-CP ngày .....tháng .....năm..... của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ khác[1]……

Căn cứ các văn bản, hồ sơ pháp lý dự án:

Hai bên chúng tôi gồm:

I. BÊN CHO THUÊ NHÀ Ở, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG (sau đây gọi tắt là Bên cho thuê):

- Tên tổ chức, cá nhân[2]…….

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số: ….

- Người đại diện theo pháp luật: ……. Chức vụ: …….

(Trường hợp là người đại diện theo ủy quyền thì ghi theo giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số ……(nếu có). Thẻ căn cước công dân (hộ chiếu) số: …… Cấp ngày: …../...../…… tại.....)

- Địa chỉ: ……

- Điện thoại liên hệ: ……Fax: …….

- Số tài khoản: ……..Tại Ngân hàng: ……

- Mã số thuế: ……..

II. BÊN THUÊ NHÀ Ở, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG (sau đây gọi tắt là Bên thuê):

- Tên tổ chức, cá nhân[3]……

- Thẻ căn cước công dân /hộ chiếu[4] số: …..cấp ngày:..../..../…., tại …….

- Nơi đăng ký cư trú: ……

- Địa chỉ liên hệ: …….

- Điện thoại liên hệ: ……Fax (nếu có): ……..

- Số tài khoản (nếu có): ……..Tại Ngân hàng ……..

- Mã số thuế (nếu có): ……

Hai bên chúng tôi thống nhất ký kết hợp đồng cho thuê nhà ở, công trình xây dựng với các nội dung sau đây:

Điều 1. Các thông tin về nhà ở, công trình xây dựng cho thuê

1. Loại nhà ở, công trình xây dựng: …….

(Nhà ở: biệt thự, căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ; Công trình xây dựng không phải nhà ở: biệt thự nghỉ dưỡng, căn hộ du lịch, căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú, văn phòng, thương mại, dịch vụ,.....)

2. Vị trí, địa điểm nhà ở, công trình xây dựng: …..

3. Hiện trạng về chất lượng nhà ở, công trình: …..

4. Diện tích của nhà ở, công trình xây dựng…….

- Tổng diện tích sàn xây dựng cho thuê: …..m^2;

- Tổng diện tích sử dụng đất: …….m^2, trong đó:

Sử dụng riêng: …..m^2;

Sử dụng chung (nếu có): ……m^2;

5. Công năng sử dụng: ……

6. Trang thiết bị kèm theo: ……

Điều 2. Giá thuê nhà ở, công trình xây dựng

1. Giá thuê nhà ở, công trình xây dựng là …….

(Việt Nam đồng/tháng hoặc Việt Nam đồng/năm). *(Bằng chữ: .....).*

Giá thuê này đã bao gồm: chi phí bảo trì, quản lý vận hành nhà ở, công trình xây dựng và các khoản thuế mà Bên cho thuê phải nộp cho Nhà nước theo quy định (do các bên thỏa thuận).

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. Các thỏa thuận khác (nếu có)

Điều 3. Phương thức và thời hạn thanh toán

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

2. Thời hạn thực hiện thanh toán: ……

3. Các thỏa thuận khác (nếu có): …….

Điều 4. Thời hạn cho thuê, thời điểm giao, nhận nhà ở, công trình xây dựng cho thuê và hồ sơ kèm theo

1. Thời hạn cho thuê nhà ở, công trình xây dựng:……

2. Thời điểm giao nhận nhà ở: Ngày ... tháng ... năm….

3. Hồ sơ kèm theo: ……..

Điều 5. Sử dụng nhà ở, công trình xây dựng thuê

1. Mục đích sử dụng nhà ở, công trình xây dựng của bên thuê: ……

2. Các hạn chế sử dụng nhà ở, công trình xây dựng: ……

3. Đóng phí dịch vụ, phí quản lý vận hành: …….

4. Ban hành và tuân thủ nội quy, quy chế quản lý vận hành của khu nhà ở, dự án: …..

5. Các thỏa thuận khác (nếu có): *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)* ……

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của bên cho thuê

1. Quyền của bên cho thuê (theo Điều 26 của Luật Kinh doanh bất động sản):

a) Yêu cầu bên thuê nhận nhà ở, công trình xây dựng theo thời hạn đã thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp đồng này;

b) Yêu cầu bên thuê thanh toán đủ tiền theo thời hạn và phương thức thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này;

c) Yêu cầu bên thuê bảo quản, sử dụng nhà ở, công trình xây dựng theo đúng hiện trạng đã liệt kê tại Điều 1 của Hợp đồng này;

d) Yêu cầu bên thuê bồi thường thiệt hại hoặc sửa chữa phần hư hỏng do lỗi của bên thuê gây ra;

đ) Cải tạo, nâng cấp nhà ở, công trình xây dựng cho thuê khi được bên thuê đồng ý nhưng không được gây ảnh hưởng cho bên thuê;

e) Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 30 của Luật Kinh doanh bất động sản;

g) Yêu cầu bên thuê giao lại nhà ở, công trình xây dựng khi hết thời hạn thuê;

h) Các quyền khác do các bên thỏa thuận (nếu có): *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)……..*

2. Nghĩa vụ của Bên cho thuê (theo Điều 27 của Luật Kinh doanh bất động sản)

a) Giao nhà ở, công trình xây dựng cho bên thuê theo thỏa thuận trong hợp đồng và hướng dẫn bên thuê sử dụng nhà ở, công trình xây dựng theo đúng công năng, thiết kế tại Điều 1 của Hợp đồng này;

b) Bảo đảm cho bên thuê sử dụng ổn định nhà ở, công trình xây dựng trong thời hạn thuê;

c) Bảo trì, sửa chữa nhà ở, công trình xây dựng theo định kỳ hoặc theo thỏa thuận; nếu bên cho thuê không bảo trì, sửa chữa nhà ở, công trình xây dựng mà gây thiệt hại cho bên thuê thì phải bồi thường;

d) Không được đơn phương chấm dứt hợp đồng khi bên thuê thực hiện đúng nghĩa vụ theo hợp đồng, trừ trường hợp được bên thuê đồng ý chấm dứt hợp đồng;

đ) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;

e) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;

g) Các nghĩa vụ khác do hai bên thỏa thuận (nếu có): *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội) ……..…*

Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của bên thuê

1. Quyền của bên thuê (theo Điều 28 của Luật Kinh doanh bất động sản)

a) Yêu cầu bên cho thuê giao nhà ở, công trình xây dựng theo đúng hiện trạng đã liệt kê tại Điều 1 của Hợp đồng này;

b) Yêu cầu bên cho thuê cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về nhà ở, công trình xây dựng;

c) Được đổi nhà ở, công trình xây dựng đang thuê với người thuê khác nếu được bên cho thuê đồng ý bằng văn bản;

d) Được cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ nhà ở, công trình xây dựng nếu có thỏa thuận trong hợp đồng hoặc được bên cho thuê đồng ý bằng văn bản;

đ) Được tiếp tục thuê theo các điều kiện đã thỏa thuận với bên cho thuê trong trường hợp thay đổi chủ sở hữu;

e) Yêu cầu bên cho thuê sửa chữa nhà ở, công trình xây dựng trong trường hợp nhà ở, công trình xây dựng bị hư hỏng không phải do lỗi của mình gây ra;

g) Yêu cầu bên cho thuê bồi thường thiệt hại do lỗi của bên cho thuê gây ra;

h) Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 30 của Luật Kinh doanh bất động sản;

i) Các quyền khác do hai bên thỏa thuận (nếu có): *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội) ……..…..*

2. Nghĩa vụ của Bên thuê (theo Điều 29 của Luật Kinh doanh bất động sản)

a) Bảo quản, sử dụng nhà ở, công trình xây dựng đúng công năng, thiết kế đã liệt kê tại Điều 1 và các thỏa thuận trong hợp đồng;

b) Thanh toán đủ tiền thuê nhà ở, công trình xây dựng theo thời hạn và phương thức thỏa thuận tại Điều 3 và Điều 4 của Hợp đồng này;

c) Sử dụng nhà ở, công trình xây dựng đúng mục đích và sửa chữa hư hỏng của nhà ở, công trình xây dựng do lỗi của mình gây ra;

d) Trả nhà ở, công trình xây dựng cho bên cho thuê theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng;

đ) Không được thay đổi, cải tạo, phá dỡ nhà ở, công trình xây dựng nếu không có sự đồng ý bằng văn bản của bên cho thuê;

e) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;

g) Các nghĩa vụ khác do hai bên thỏa thuận (nếu có): *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)*

Điều 8. Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng

1. Trách nhiệm của bên cho thuê khi vi phạm hợp đồng ….

2. Trách nhiệm của bên thuê khi vi phạm hợp đồng …..

3. 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, sự thay đổi quy định pháp luật và các trường hợp khác mà không phải do lỗi của các Bên gây ra.

4. Các thỏa thuận khác (nếu có): *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội) ……*

Điều 9. Phạt vi phạm hợp đồng

Do các bên thỏa thuận:

Điều 10. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng và các biện pháp xử lý

1. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng:

a) Hai bên đồng ý chấm dứt hợp đồng. 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 thuê chậm thanh toán tiền thuê theo thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này;

c) Bên cho thuê chậm bàn giao nhà ở, công trình xây dựng theo thỏa thuận tại Điều 4 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 thuê, tính lãi, các khoản phạt và bồi thường do hai bên thỏa thuận cụ thể.

3. Các thỏa thuận khác (nếu có): *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)*

Điều 11. Giải quyết tranh chấp

Các bên có trách nhiệm thỏa thuận cụ thể cách thức, hình thức giải quyết tranh chấp về các nội dung của hợp đồng khi có tranh chấp phát sinh và lựa chọn ….(cơ quan Tòa án) để giải quyết theo quy định pháp luật khi hai bên không tự thỏa thuận giải quyết được.

Điều 12. Hiệu lực của hợp đồng

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

2. Hợp đồng này có ….điều, với …..trang, được lập thành….. bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên mua giữ bản, Bên bán giữ bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí theo quy định của pháp luật.

3. Kèm theo hợp đồng này các giấy tờ về nhà ở, công trình xây dựng …..

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.

——

[1] Ghi các căn cứ liên quan đến việc cho thuê nhà ở, công trình xây dựng. 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.

[2] Ghi tên doanh nghiệp, cá nhân cho nhà ở, công trình xây dựng; nếu là cá nhân thì không cần có các nội dung về Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, người đại diện pháp luật của doanh nghiệp.

[3] Nếu là tổ chức thì ghi các thông tin về tổ chức; nếu là cá nhân thì ghi các thông tin về cá nhân, nếu có nhiều người mua là cá nhân cùng đứng tên trong hợp đồng thì tại mục này phải ghi đầy đủ thông tin về những người cùng thuê nhà ở, công trình xây dựng; không cần có các nội dung về Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, người đại diện pháp luật của doanh nghiệp.

[4] Nếu là tổ chức thì ghi số Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

Mẫu số 06

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

…, ngày … tháng … năm …

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Số: ..../.....

Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số ...../ ...../NĐ-CP ngày .....tháng .....năm..... của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Nghị định số ...../ ...../NĐ-CP ngày .....tháng .....năm..... của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ khác[1]……

Hai bên chúng tôi gồm:

I. BÊN CHUYỂN NHƯỢNG

- Tên tổ chức: ……

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số: …..

- Người đại diện theo pháp luật: …..Chức vụ: ……

(Trường hợp là người đại diện theo ủy quyền thì ghi theo giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số …..(nếu có). Thẻ căn cước công dân (hộ chiếu) số:…… cấp ngày: …../…. /….., tại.....)

- Địa chỉ: …..

- Điện thoại liên hệ: …….Fax: ……..

- Số tài khoản: ……..Tại Ngân hàng: …….

- Mã số thuế: ……

II. BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG

- Tên tổ chức, cá nhân[2]……

- Thẻ căn cước công dân /hộ chiếu[3] số: …..cấp ngày:..../..../….., tại …….

- Nơi đăng ký cư trú: ……..

- Địa chỉ liên hệ:... ……

- Điện thoại liên hệ: ……Fax (nếu có): ……..

- Số tài khoản (nếu có): ……Tại Ngân hàng …….

- Mã số thuế (nếu có): ……..

Hai bên đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo các thỏa thuận sau đây:

Điều 1. Thông tin về diện tích đất chuyển nhượng

1. Đặc điểm cụ thể của thửa đất như sau:

- Diện tích: ……/ m^2 (Bằng chữ: ……)

- Địa chỉ: ……..

- Thửa đất số: …….

- Tờ bản đồ số: …….

- Hình thức sử dụng:…….

+ Sử dụng riêng: …..m^2;

+ Sử dụng chung: ……..m^2;

- Mục đích sử dụng: ……

- Thời hạn sử dụng: ……..

- Nguồn gốc sử dụng: …….

- Những hạn chế về quyền sử dụng đất (nếu có): ……

2. Các chỉ tiêu về xây dựng của thửa đất (nếu có) như sau:

- Mật độ xây dựng: ……..

- Số tầng cao của công trình xây dựng: …….

- Chiều cao tối đa của công trình xây dựng: ……..

- Các chỉ tiêu khác theo quy hoạch được duyệt: ……..

3. Các nội dung, thông tin khác: …….

Điều 2. Giá chuyển nhượng

1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là: ……đồng *(Bằng chữ:…..…).*

(Các bên thoả thuận, ghi rõ trong hợp đồng đơn giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất tính theo m^2 diện tích đất chuyển nhượng)

Giá chuyển nhượng này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế VAT (nếu Bên chuyển nhượng thuộc diện phải nộp thuế VAT)

2. Giá chuyển nhượng quy định tại khoản 1 Điều này không bao gồm các khoản sau:

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

- Kinh phí quản lý vận hành hàng tháng (nếu có); kể từ ngày bàn giao đất cho Bên nhận chuyển nhượng theo thỏa thuận tại Điều 4 của hợp đồng này, Bên nhận chuyển nhượng có trách nhiệm thanh toán kinh phí quản lý vận hành theo thỏa thuận tại hợp đồng này;

- Các chi phí khác do hai bên thỏa thuận (nếu có) ……

3. Hai bên thống nhất kể từ ngày bàn giao quyền sử dụng đất và trong suốt thời hạn sử dụng quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng thì Bên nhận chuyển nhượng phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán kinh phí quản lý vận hành 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.

4. Các nội dung thỏa thuận khác (nếu có): *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội) ……..*

Điều 3. Phương thức thanh toán, thời hạn thanh toán

1. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam, bằng tiền mặt hoặc thông qua ngân hàng theo quy định pháp luật.

2. Thời hạn thanh toán: ……*(Các bên thỏa thuận về tiến độ, thời hạn, điều kiện thanh toán để ghi vào hợp đồng).*

(Các bên thỏa thuận cụ thể tiến độ thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, kể cả thời hạn thanh toán trong trường hợp có chênh lệch về diện tích đất thực tế khi bàn giao đất, nhưng việc thanh toán trước khi bàn giao đất phải theo đúng quy định của Luật Kinh doanh bất động sản).

3. Các nội dung thỏa thuận khác (nếu có): …….

Điều 4. Bàn giao đất và đăng ký quyền sử dụng

1. Bàn giao quyền sử dụng đất

a) Việc bàn giao quyền sử dụng đất phải được các bên lập thành biên bản, tuân thủ đúng quy định của pháp luật về đất đai.

b) Bên chuyển nhượng có trách nhiệm bàn giao cho Bên nhận chuyển nhượng các giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất kèm theo quyền sử dụng đất:

- Bản gốc của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đối với trường hợp bắt buộc phải có giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật);

- Bản sao các các giấy tờ khác theo thỏa thuận: ……

c) Bàn giao trên thực địa: (các bên thỏa thuận về thời điểm, trình tự, thủ tục bàn giao đất trên thực địa) ……

(Đối với trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án khu đô thị mới, dự án đầu tư xây dựng hạ tầng khu công nghiệp và các dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hạ tầng: Bên chuyển nhượng có trách nhiệm bàn giao cho Bên nhận chuyển nhượng các điểm đấu nối hạ tầng kỹ thuật về cấp điện, cấp và thoát nước.....).

2. Đăng ký quyền sử dụng đất

Bên chuyển nhượng có nghĩa vụ thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật để đăng ký quyền sử dụng đất cho Bên nhận chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai *(trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án),* trừ trường hợp bên nhận chuyển nhượng tự nguyện làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất.

Trong thời hạn ……ngày kể từ ngày hợp đồng này được ký kết, Bên chuyển nhượng có trách nhiệm thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai.

Bên nhận chuyển nhượng có trách nhiệm phối hợp với Bên chuyển nhượng thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

(Các bên có thể thỏa thuận để Bên nhận chuyển nhượng tự thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất, trong trường hợp này, Bên chuyển nhượng phải bàn giao cho Bên nhận chuyển nhượng các giấy tờ cần thiết để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất).

3. Các thỏa thuận khác (nếu có): *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)*

Điều 5. Trách nhiệm nộp thuế, lệ phí

1. Về trách nhiệm nộp thuế theo quy định: ……..

2. về trách nhiệm nộp phí, lệ phí theo quy định: …..

3. Các thỏa thuận khác: …….

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của các bên

1. Quyền và nghĩa vụ của bên chuyển nhượng

1.1. Quyền của bên chuyển nhượng (theo Điều 38 Luật Kinh doanh bất động sản):

a) Yêu cầu bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thanh toán tiền theo thời hạn và phương thức đã thỏa thuận trong hợp đồng;

b) Yêu cầu bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhận đất theo đúng thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng;

c) Yêu cầu bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bồi thường thiệt hại do lỗi của bên nhận chuyển nhượng gây ra;

d) Không bàn giao đất khi chưa nhận đủ tiền, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác;

đ) Các quyền khác do các bên thỏa thuận (nếu có): *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)* …..

1.2. Nghĩa vụ của bên chuyển nhượng (theo Điều 39 Luật Kinh doanh bất động sản):

a) Cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất và chịu trách nhiệm về thông tin do mình cung cấp;

b) Chuyển giao đất cho bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đủ diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng;

c) Làm thủ tục đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai và giao Giấy chứng nhận cho bên nhận chuyển nhượng, trừ trường hợp bên nhận chuyển nhượng có văn bản đề nghị tự làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận;

d) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;

đ) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;

e) Các nghĩa vụ khác do các bên thỏa thuận (nếu có): (các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội) …….

2. Quyền và nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng:

2.1. Quyền của bên nhận chuyển nhượng (theo Điều 40 Luật Kinh doanh bất động sản):

a) Yêu cầu bên chuyển nhượng cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất chuyển nhượng;

b) Yêu cầu bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất giao đất đủ diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng;

c) Yêu cầu bên chuyển nhượng làm thủ tục đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai và giao Giấy chứng nhận cho bên nhận chuyển nhượng;

d) Yêu cầu bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất bồi thường thiệt hại do lỗi của bên chuyển nhượng gây ra;

đ) Có quyền sử dụng đất kể từ thời điểm nhận bàn giao đất từ bên chuyển nhượng;

e) Các quyền khác do các bên thỏa thuận (nếu có): (các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)

2.2. Nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng (theo Điều 41 Luật Kinh doanh bất động sản):

a) Thanh toán tiền cho bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng;

b) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;

c) Xây dựng nhà, công trình xây dựng tuân thủ đúng các quy định của pháp luật và quy hoạch được duyệt;

d) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;

đ) Các nghĩa vụ khác do các bên thỏa thuận (nếu có): (các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội) …….

Điều 7. Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng

1. Hai bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất chậm trễ thanh toán tiền: ……..

(Các bên có thể thỏa thuận các nội dung sau đây:

- Nếu quá …..ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận tại khoản 2 Điều 3 của hợp đồng này mà Bên nhận chuyển nhượng 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;

- Trong quá trình thực hiện hợp đồng này, nếu tổng thời gian Bên nhận chuyển nhượng trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại khoản 2 Điều 3 của hợp đồng này vượt quá ngày thì Bên chuyển nhượng có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 10 của hợp đồng này.

Trong trường hợp này Bên chuyển nhượng được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên nhận chuyển nhượng nhưng phải thông báo bằng văn bản cho Bên nhận chuyển nhượng biết trước ít nhất là 30 ngày. Bên chuyển nhượng sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên nhận chuyển nhượng 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 nhận chuyển nhượng 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, cách thức xử lý vi phạm khi Bên chuyển nhượng chậm trễ bàn giao đất cho Bên nhận chuyển nhượng: ……

(Các bên có thể thỏa thuận các nội dung sau đây:

- Nếu Bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo tiến độ thỏa thuận trong hợp đồng này nhưng quá thời hạn ngày, kể từ ngày Bên chuyển nhượng phải bàn giao đất theo thỏa thuận tại Điều 4 của hợp đồng này mà Bên

chuyển nhượng vẫn chưa bàn giao đất cho Bên nhận chuyển nhượng thì Bên chuyển nhượng phải thanh toán cho Bên nhận chuyển nhượng 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 nhận chuyển nhượng đã thanh toán cho Bên chuyển nhượng và được tính từ ngày phải bàn giao theo thỏa thuận đến ngày Bên chuyển nhượng bàn giao đất thực tế cho Bên nhận chuyển nhượng.

- Nếu Bên chuyển nhượng chậm bàn giao đất quá ….ngày, kể từ ngày phải bàn giao đất theo thỏa thuận tại Điều 4 của hợp đồng này thì Bên nhận chuyển nhượng có quyền tiếp tục thực hiện hợp đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao đất mới hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 10 của hợp đồng này.

Trong trường hợp này, Bên chuyển nhượng phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán (các bên thỏa thuận có hoặc không tính lãi suất) và bồi thường cho Bên nhận chuyển nhượng 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 đất theo thông báo của Bên chuyển nhượng và quyền sử dụng đất đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong hợp đồng này mà Bên nhận chuyển nhượng không nhận bàn giao thì: *(các bên thỏa thuận cụ thể) ……..*

4. Các thỏa thuận khác do các bên thỏa thuận (nếu có): (các *thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội) ……..*

Điều 8. Cam kết của các bên

1. Bên chuyển nhượng cam kết:

a) Quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này không thuộc diện đã chuyển nhượng cho người khác, không thuộc diện bị cấm chuyển nhượng theo quy định của pháp luật;

b) Quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này được tạo lập theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên nhận chuyển nhượng;

c) Các cam kết khác do các bên thỏa thuận (nếu có): *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội) ……..*

2. Bên nhận chuyển nhượng cam kết:

a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Quyền sử dụng đất chuyển nhượng;

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

c) Số tiền Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trả cho Bên chuyển nhượng theo hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên chuyển nhượng sẽ

không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán cho Bên chuyển nhượng theo hợp đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất này thì hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai bên;

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

đ) Các cam kết khác do các bên thỏa thuận (nếu có): *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội) ……..*

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 tuyên 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.

6. Các thỏa thuận khác do các bên thỏa thuận (nếu có): *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)*

Điều 9. Chấm dứt hợp đồng

1. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng:

a) Hai bên đồng ý chấm dứt hợp đồng. 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 nhận chuyển nhượng chậm thanh toán tiền nhận chuyển nhượng theo thỏa thuận tại điểm a khoản 2.2 Điều 6 của hợp đồng này;

c) Bên chuyển nhượng chậm bàn giao đất theo thỏa thuận tại Điều 4 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 nhận chuyển nhượng, tính lãi, các khoản phạt và bồi thường….. do hai bên thỏa thuận cụ thể.

3. Các thỏa thuận khác do các bên thỏa thuận (nếu có): *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội) …..*

Điều 10. 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 thỏa thuận khác do các bên thỏa thuận (nếu có): *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)*

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 10 của hợp đồng này.

5. Các thỏa thuận khác do các bên thỏa thuận (nếu có): *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)*

Điều 11. Thông báo

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

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

3. Bên nhận thông báo (Nếu *Bên nhận chuyển nhượng có nhiều người thì Bên nhận chuyển nhượng thỏa thuận cử 01 người đại diện để nhận thông báo)* là: …..

4. 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 (nếu có): (các *thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)*

5. 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 12. Các thỏa thuận khác

Ngoài các thỏa thuận đã nêu tại các điều, khoản, điểm 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, điểm khác trong toàn bộ hợp đồng này phải không trái với các nội dung đã được quy định tại hợp đồng này và phải phù hợp với quy định của pháp luật, không được trái đạo đức xã hội.

Điều 13. Giải quyết tranh chấp

Các bên có trách nhiệm thỏa thuận cụ thể cách thức, hình thức giải quyết tranh chấp về các nội dung của hợp đồng khi có tranh chấp phát sinh và lựa chọn…. (cơ quan Tòa án) để giải quyết theo quy định pháp luật khi hai bên không tự thỏa thuận giải quyết được.

Điều 14. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng

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

2. Hợp đồng này có ... điều, với... trang, được lập thành ... bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên nhận chuyển nhượng giữ ... bản, Bên chuyển nhượng giữ ... bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên nhận chuyển nhượng.

3. Kèm theo hợp đồng này là các giấy tờ liên quan về đất đai 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.

——

[1] Ghi các căn cứ liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. 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 chuyển nhượng phải ghi lại theo số, tên văn bản mới đã thay đổi.

[2] Nếu là tổ chức thì ghi các thông tin về tổ chức; nếu là cá nhân thì ghi các thông tin về cá nhân, nếu có nhiều người mua là cá nhân cùng đứng tên trong hợp đồng thì tại mục này phải ghi đầy đủ thông tin về những người cùng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

không cần có các nội dung về Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, người đại diện pháp luật của doanh nghiệp.

[3] Nếu là tổ chức thì ghi số Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

Mẫu số 07

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

…, ngày … tháng … năm …

HỢP ĐỒNG CHO THUÊ (CHO THUÊ LẠI) QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Số: ..../.....

Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số ...../ ...../NĐ-CP ngày .....tháng .....năm..... của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Nghị định số ...../ ...../NĐ-CP ngày…. tháng…năm…. của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ khác[1]…….

Hai bên chúng tôi gồm:

I. BÊN CHO THUÊ (BÊN CHO THUÊ LẠI) QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT (sau đây gọi tắt là Bên cho thuê)

- Tên tổ chức: …….

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số:.....

- Người đại diện theo pháp luật: …..Chức vụ: ……..

(Trường hợp là người đại diện theo ủy quyền thì ghi) theo giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số …..(nếu có). Thẻ căn cước công dân (hộ chiếu) số:…… cấp ngày:…./...../….., tại…..)

- Địa chỉ: …..

- Điện thoại liên hệ: ….Fax: …..

- Số tài khoản: ….Tại Ngân hàng: ….

- Mã số thuế: ……

II. BÊN THUÊ (BÊN THUÊ LẠI) QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT (sau đây gọi tắt là Bên thuê)

- Tên tổ chức, cá nhân[2]……

- Thẻ căn cước công dân /hộ chiếu[3] số: …..cấp ngày:..../..../….., tại ……

- Nơi đăng ký cư trú: …..

- Địa chỉ liên hệ: …..

- Điện thoại liên hệ: …..Fax (nếu có): …..

- Số tài khoản (nếu có): …..Tại Ngân hàng ….

- Mã số thuế (nếu có): …….

Hai bên đồng ý thực hiện việc cho thuê, thuê quyền sử dụng đất theo các thỏa thuận sau đây:

Điều 1. Thông tin về diện tích đất cho thuê (cho thuê lại)

1. Đặc điểm cụ thể của thửa đất như sau:

- Diện tích: …./ m^2 (Bằng chữ: ……)

- Địa chỉ: …..

- Thửa đất số: …..

- Tờ bản đồ số: …..

- Hình thức sử dụng: …..

+ Sử dụng riêng: …..m^2;

+ Sử dụng chung: …..m^2;

- Mục đích sử dụng: …..

- Thời hạn sử dụng: …..

- Nguồn gốc sử dụng: …..

- Những hạn chế về quyền sử dụng đất (nếu có): …..

2. Các chỉ tiêu về xây dựng của thửa đất (nếu có) như sau:

- Mật độ xây dựng: …..

- Số tầng cao của công trình xây dựng: …..

- Chiều cao tối đa của công trình xây dựng: …..

- Các chỉ tiêu khác theo quy hoạch được duyệt: …..

3. Các nội dung, thông tin khác: …..

Điều 2. Giá thuê đất

1. Giá cho thuê quyền sử dụng đất là: …..đồng (Bằng chữ: …..).

(Các bên có thể thoả thuận, ghi rõ trong hợp đồng đơn giá cho thuê quyền sử dụng có thể tính theo m^2 hoặc tính theo toàn bộ diện tích đất cho thuê)

Giá cho thuê này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế VAT (nếu Bên cho thuê thuộc diện phải nộp thuế VAT)

2. Giá cho thuê quy định tại khoản 1 Điều này này không bao gồm các khoản sau: (Các bên tự thỏa thuận và ghi rõ trong hợp đồng) …..

Điều 3. Phương thức thanh toán

1. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam, bằng tiền mặt hoặc thông qua ngân hàng theo quy định pháp luật.

2. Thời hạn thanh toán: *(Các bên thỏa thuận cụ thể tiến độ thanh toán tiền thuê quyền sử dụng)* …..

3. Các nội dung thỏa thuận khác (nếu có): *(Các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)* …..

Điều 4. Mục đích thuê đất

(Các bên ghi rõ mục đích sử dụng đất của bên thuê đất) …..

Điều 5. Thời hạn thuê đất, thời điểm bàn giao

1. Thời hạn thuê đất là: …..tháng (hoặc năm)

2. Thời hạn thuê bắt đầu từ ngày: …..

3. Gia hạn thời hạn thuê: …..

4. Giải quyết khi hợp đồng thuê đất hết hạn: …..

5. Thời điểm bàn giao đất: …..

6. Giấy tờ pháp lý về đất: …..

(Các bên tự thỏa thuận về điều kiện, thủ tục bàn giao đất, giấy tờ kèm theo của quyền sử dụng đất thuê).

7. Các thỏa thuận khác do các bên thỏa thuận (nếu có): *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)* …..

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của bên cho thuê

1. Quyền của bên cho thuê (theo Điều 42 của Luật Kinh doanh bất động sản)

a) Yêu cầu bên thuê khai thác, sử dụng đất theo đúng mục đích, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, dự án đầu tư và thỏa thuận trong hợp đồng;

b) Yêu cầu bên thuê thanh toán tiền thuê theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng;

c) Yêu cầu bên thuê chấm dứt ngay việc sử dụng đất không đúng mục đích, hủy hoại đất hoặc làm giảm sút giá trị sử dụng của đất; nếu bên thuê không chấm dứt ngay hành vi vi phạm thì bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng, yêu cầu bên thuê trả lại đất đang thuê và bồi thường thiệt hại;

d) Yêu cầu bên thuê giao lại đất khi hết thời hạn thuê theo hợp đồng;

đ) Yêu cầu bên thuê bồi thường thiệt hại do lỗi của bên thuê gây ra;

e) Các quyền khác do các bên thỏa thuận (nếu có): *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)* …..

Trường hợp cho thuê lại thì xác định quyền theo quy định tại Điều 46 của Luật Kinh doanh bất động sản.

2. Nghĩa vụ của bên cho thuê (theo Điều 42 của Luật Kinh doanh bất động sản)

a) Cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất và chịu trách nhiệm về thông tin do mình cung cấp;

b) Chuyển giao đất cho bên thuê đủ diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng;

c) Đăng ký việc cho thuê quyền sử dụng đất;

d) Kiểm tra, nhắc nhở bên thuê bảo vệ, giữ gìn đất và sử dụng đất đúng mục đích;

đ) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;

e) Thông báo cho bên thuê về quyền của người thứ ba đối với đất thuê;

g) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;

h) Các nghĩa vụ khác do các bên thỏa thuận (nếu có): *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)* …..

Trường hợp cho thuê lại thì xác định nghĩa vụ theo quy định tại Điều 46 của Luật Kinh doanh bất động sản.

Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của bên thuê

1. Quyền của bên thuê (theo Điều 44 của Luật Kinh doanh bất động sản)

a) Yêu cầu bên cho thuê cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất cho thuê;

b) Yêu cầu bên cho thuê chuyển giao đất đúng diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng;

c) Được sử dụng đất thuê theo thời hạn trong hợp đồng;

d) Khai thác, sử dụng đất thuê và hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất thuê;

đ) Yêu cầu bên cho thuê bồi thường thiệt hại do lỗi của bên cho thuê gây ra;

e) Quyền cho thuê lại (nếu có);

g) Các quyền khác do các bên thỏa thuận (nếu có): *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)* …..

2. Nghĩa vụ của bên thuê (theo Điều 45 của Luật Kinh doanh bất động sản)

a) Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới, đúng thời hạn cho thuê;

b) Không được hủy hoại đất;

c) Thanh toán đủ tiền thuê quyền sử dụng đất theo thời hạn và phương thức đã thỏa thuận trong hợp đồng;

d) Tuân theo quy định về bảo vệ môi trường; không được làm tổn hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất xung quanh;

đ) Trả lại đất đúng thời hạn và tình trạng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng;

e) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;

g) Các nghĩa vụ khác do các bên thỏa thuận (nếu có): *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)* …..

Điều 8. Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng

1. Trách nhiệm của Bên cho thuê khi vi phạm hợp đồng: …..

2. Trách nhiệm của Bên thuê khi vi phạm hợp đồng: …..

3. Các thỏa thuận khác do các bên thỏa thuận (nếu có): *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)* …..

Điều 9. Cam kết của các bên

1. Bên cho thuê cam kết:

a) Quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này không thuộc diện bị cấm cho thuê theo quy định của pháp luật;

b) Quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này được tạo lập theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên thuê;

c) Các cam kết khác do hai bên thỏa thuận (nếu có): *(các cam kết thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)*

2. Bên thuê cam kết:

a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về quyền sử dụng đất cho thuê;

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

c) Số tiền thuê quyền sử dụng đất theo hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên cho thuê sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên thuê đã thanh toán cho Bên cho thuê theo hợp đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền này thì hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai bên;

đ) Các cam kết khác do hai bên thỏa thuận (nếu có): *(các cam kết thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)* …..

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 tuyên 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.

6. Các thỏa thuận khác do các bên thỏa thuận (nếu có): *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)*

Điều 10. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng

1. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng:

a) Hai bên đồng ý chấm dứt hợp đồng. 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 thuê chậm thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất theo thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này;

c) Bên cho thuê chậm bàn giao quyền sử dụng đất theo thỏa thuận tại Điều 6 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 thuê quyền sử dụng đất, tính lãi, các khoản phạt và bồi thường do hai bên thỏa thuận cụ thể.

3. Các thỏa thuận khác do các bên thỏa thuận (nếu có): *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)* …..

Điều 11. 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 thỏa thuận khác do các bên thỏa thuận (nếu có): *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)* …..

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 11 của hợp đồng này.

5. Các thỏa thuận khác do các bên thỏa thuận (nếu có): *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)*

Điều 12. Thông báo

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

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

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

4. 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 (nếu có): *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội) …..*

5. 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 13. Các thỏa thuận khác

Ngoài các thỏa thuận đã nêu tại các điều, khoản, điểm 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, điểm khác trong toàn bộ hợp đồng này phải không trái với các nội dung đã được quy định tại hợp đồng này và phải phù hợp với quy định của pháp luật, không được trái đạo đức xã hội.

Điều 14. Giải quyết tranh chấp

Các bên có trách nhiệm thỏa thuận cụ thể cách thức, hình thức giải quyết tranh chấp về các nội dung của hợp đồng khi có tranh chấp phát sinh và lựa chọn ….. (cơ quan Tòa án) để giải quyết theo quy định pháp luật khi hai bên không tự thỏa thuận giải quyết được.

Điều 15. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng

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

2. Hợp đồng này có …..Điều, với …..trang, được lập thành …..bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên thuê giữ …..bản, Bên cho thuê giữ …..bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí theo quy định của pháp luật.

3. Kèm theo hợp đồng này là các giấy tờ liên quan về đất 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.

—

[1] Ghi các căn cứ liên quan đến việc cho thuê quyền sử dụng đất. 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 cho thuê phải ghi lại theo số, tên văn bản mới đã thay đổi.

[2] Nếu là tổ chức thì ghi các thông tin về tổ chức; nếu là cá nhân thì ghi các thông tin về cá nhân, nếu có nhiều người thuê là cá nhân cùng đứng tên trong hợp đồng thì tại mục này phải ghi đầy đủ thông tin về những người cùng nhận cho thuê quyền sử dụng đất; không cần có các nội dung về Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, người đại diện pháp luật của doanh nghiệp.

[3] Nếu là tổ chức thì ghi số Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

Mẫu số 08

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

…, ngày … tháng … năm …

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG TOÀN BỘ (HOẶC MỘT PHẦN) DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

Số: ..../.....

Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Nghị định số ...../ ...../NĐ-CP ngày .....tháng .....năm..... của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Nghị định số ...../ ...../NĐ-CP ngày .....tháng .....năm..... của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ (hoặc một phần) dự án bất động sản số ngày .....tháng .....năm..... của .....

Các căn cứ khác: .....

Hai bên chúng tôi gồm:

I. BÊN CHUYỂN NHƯỢNG

- Tên doanh nghiệp: .....
- Địa chỉ: .....
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: .....
- Người đại diện theo pháp luật: .....Chức vụ: .....
- Điện thoại: .....Fax: .....Email: .....
- Tài khoản: .....Tại Ngân hàng: .....
- Mã số thuế: .....

II. BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG

- Tên doanh nghiệp: .....
- Địa chỉ: .....
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh: .....
- Người đại diện theo pháp luật: .....Chức vụ: .....
- Điện thoại: .....Fax: ..... Email: .....
- Tài khoản: .....Tại Ngân hàng .....
- Mã số thuế: .....

Hai bên thống nhất ký kết hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ (hoặc một phần) dự án với các nội dung sau:

Điều 1. Thông tin cơ bản về dự án, phần dự án chuyển nhượng

1. Nội dung chính của dự án chuyển nhượng: .....

- Tên dự án: .....

- Địa chỉ: .....

- Diện tích đất: .....

- Thông tin về quy hoạch sử dụng đất: .....

- Thông tin về quy hoạch xây dựng .....

- Thông tin về công trình xây dựng (tổng diện tích sàn xây dựng, diện tích sàn nhà ở: ..... *(Đối với dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để kinh doanh quyền sử dụng đất thì không cần mô tả thông tin này)*

- Tổng mức đầu tư: .....

- Số lượng và cơ cấu sản phẩm bất động sản: .....

(Đối *với dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để kinh doanh quyền sử dụng đất thì không cần mô tả thông tin này)*

- Tiến độ dự án: .....

- Các nội dung khác: .....

2. Nội dung chính của phần dự án chuyển nhượng[1]:

- Diện tích đất: .....

- Nội dung về quy hoạch sử dụng đất: .....

- Nội dung về quy hoạch xây dựng .....

- Nội dung về công trình xây dựng (tổng diện tích sàn xây dựng, diện tích sàn nhà ở: ..... (Đối *với dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để kinh doanh quyền sử dụng đất thì không cần mô tả thông tin này).*

- Tổng vốn đầu tư: .....

- Số lượng và cơ cấu sản phẩm bất động sản: .....

(Đối với dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để kinh doanh quyền sử dụng đất thì không cần mô tả thông tin này)

- Tiến độ thực hiện: .....

- Các nội dung khác: .....

Điều 2. Thông tin chi tiết về kết quả thực hiện đến thời điểm chuyển nhượng toàn bộ (hoặc một phần) dự án

1. về giải phóng mặt bằng: .....

2. về xây dựng hạ tầng kỹ thuật: .....

3. về xây dựng công trình: .....

4. Việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với Nhà nước của dự án, phần dự án chuyển nhượng: .....

5. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với dự án, phần dự án chuyển nhượng: .....

6. Thông tin khác: .....

7. Cam kết của bên chuyển nhượng về thông tin kết quả thực hiện đến thời điểm chuyển nhượng toàn bộ (hoặc một phần) dự án: .....

Điều 3. Chuyển quyền sử dụng đất

1. Bên chuyển nhượng có nghĩa vụ thực hiện các thủ tục theo quy định pháp luật để đăng ký quyền sử dụng đất cho Bên nhận chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật trừ trường hợp bên nhận chuyển nhượng tự nguyện làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất.

Trong thời hạn .....ngày kể từ ngày hợp đồng này được ký kết, Bên chuyển nhượng có trách nhiệm thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Bên nhận chuyển nhượng có trách nhiệm phối hợp với Bên chuyển nhượng thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

(Các bên có thể thỏa thuận để Bên nhận chuyển nhượng tự thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, trong trường hợp này, Bên chuyển nhượng phải bàn giao cho Bên nhận chuyển nhượng các giấy tờ cần thiết để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất).

2. Trường hợp dự án đang sử dụng đất thuê theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì các bên làm thủ tục thay đổi người sử dụng đất từ bên chuyển nhượng sang bên nhận chuyển nhượng dự án theo quy định của pháp luật về đất đai

Điều 4. Giá chuyển nhượng

Các bên thỏa thuận quy định cụ thể về giá chuyển nhượng và các thành phần cấu thành giá chuyển nhượng: .....

Điều 5. Phương thức và thời hạn thanh toán

1. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua tài khoản qua ngân hàng: ..... (Ghi rõ thông tin tài khoản ngân hàng)

2. Thời hạn thanh toán:

Thời hạn, tiến độ, điều kiện thanh toán: .....do các bên thỏa thuận.

3. Các nội dung khác do các bên thỏa thuận (nếu *có): ..... (các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)*

Điều 6. Trách nhiệm nộp thuế, phí, lệ phí

1. về trách nhiệm nộp thuế theo quy định: .....

2. về trách nhiệm nộp phí, lệ phí theo quy định: .....

3. Các thỏa thuận khác (nếu có): *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)* .....

Điều 7. Thời hạn bàn giao và nhận dự án (hoặc phần dự án)

1. Cách thức bàn giao: .....Bàn giao trên hồ sơ và bàn giao trên thực địa (do các bên thỏa thuận).

2. Các nội dung về bàn giao dự án, phần dự án chuyển nhượng: .....do các bên thỏa thuận.

3. Thời điểm bàn giao: .....

4. Các thỏa thuận khác (nếu có): ..... *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)*

Điều 8. Quyền và nghĩa vụ của bên chuyển nhượng

1. Quyền của Bên chuyển nhượng:

a) Bên chuyển nhượng có các quyền theo Điều 52 Luật Kinh doanh bất động sản;

b) Yêu cầu bên nhận chuyển nhượng trả đủ tiền đúng thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng;

c) Yêu cầu Bên nhận chuyển nhượng nhận bàn giao toàn bộ dự án hoặc phần dự án đúng thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng;

d) Các quyền khác do hai bên thỏa thuận (nếu có): ..... *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)*

2. Nghĩa vụ của Bên chuyển nhượng:

a) Bên chuyển nhượng có nghĩa vụ theo Điều 52 Luật Kinh doanh bất động sản;

b) Bàn giao toàn bộ (hoặc một phần) dự án trên thực địa và toàn bộ hồ sơ dự án cho bên nhận chuyển nhượng, trường hợp không bàn giao hoặc chậm bàn giao thì phải bồi thường thiệt hại;

c) Quản lý toàn bộ dự án trong thời gian chưa bàn giao xong toàn bộ dự án hoặc phần dự án chuyển nhượng cả về hồ sơ và trên thực địa;

d) Thông báo cho khách hàng và các bên có liên quan về việc chuyển nhượng toàn bộ (hoặc một phần) dự án;

đ) Các nghĩa vụ khác do hai bên thỏa thuận (nếu có): *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)* .....

Điều 9. Quyền và nghĩa vụ của Bên nhận chuyển nhượng

1. Quyền của Bên nhận chuyển nhượng:

a) Bên nhận chuyển nhượng có các quyền theo Điều 52 Luật Kinh doanh bất động sản;

b) Nhận bàn giao toàn bộ (hoặc một phần) dự án trên thực địa và toàn bộ hồ sơ dự án hoặc phần dự án nêu tại Hợp đồng này theo đúng thời gian quy định tại Hợp đồng;

c) Yêu cầu bên chuyển nhượng tạo điều kiện và cung cấp các giấy tờ có liên quan đến việc thực hiện tiếp dự án;

d) Các quyền lợi khác do hai bên thỏa thuận (nếu có): *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội) .....*

2. Nghĩa vụ của Bên nhận chuyển nhượng:

a) Bên nhận chuyển nhượng có các nghĩa vụ theo Điều 52 Luật Kinh doanh bất động sản;

b) Thanh toán tiền đầy đủ đúng thời hạn cho bên chuyển nhượng theo thỏa thuận trong Hợp đồng;

c) Thực hiện và đáp ứng đầy đủ quyền lợi của bên chuyển nhượng và của khách hàng mà các bên đã thống nhất;

d) Tiếp nhận toàn bộ (hoặc một phần) dự án tại thực địa và hồ sơ dự án, phần dự án đúng thời hạn đã thỏa thuận;

đ) Thực hiện tiếp dự án theo đúng nội dung dự án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt (đúng tiến độ, đảm bảo chất lượng, ...);

e) Các nghĩa vụ khác do hai bên thỏa thuận (nếu có): *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội) .....*

3. Các thỏa thuận khác (nếu có): *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội).....*

Điều 10. Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng

1. Hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên nhận chuyển nhượng chậm trễ thanh toán tiền cho bên chuyển nhượng: .....

2. Hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên chuyển nhượng chậm trễ bàn giao dự án, phần dự án chuyển nhượng cho Bên nhận chuyển nhượng:...

3. Các thỏa thuận khác (nếu có): *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội) .....*

Điều 11. Cam kết của các bên

1. Bên chuyển nhượng cam kết:

a) Dự án, phần dự án chuyển nhượng nêu tại Điều 1 của hợp đồng này không thuộc diện đã chuyển nhượng cho tổ chức, cá nhân khác, không thuộc diện bị cấm chuyển nhượng theo quy định của pháp luật;

b) Dự án, phần dự án chuyển nhượng nêu tại Điều 1 của hợp đồng này được lập, thẩm định, phê duyệt theo đúng quy hoạch, quy định pháp luật và các giấy tờ, hồ sơ pháp lý đã cung cấp cho Bên nhận chuyển nhượng;

c) Các cam kết khác do hai bên thỏa thuận (nếu có): *(các cam kết thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội) .....*

2. Bên nhận chuyển nhượng cam kết:

a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Dự án, phần dự án chuyển nhượng;

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

c) Số tiền Bên nhận chuyển nhượng trả cho Bên chuyển nhượng theo hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên chuyển nhượng sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp số tiền mà Bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán cho Bên chuyển nhượng theo hợp đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về số tiền này thì hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai bên;

d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên chuyển nhượng yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với Dự án, phần dự án chuyển nhượng cho Bên nhận chuyển nhượng;

đ) Các cam kết khác do hai bên thỏa thuận (nếu có): *(các cam kết thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)* .....

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 tuyên 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.

6. Các thỏa thuận khác (nếu có): *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)* .....

Điều 12. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng

1. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng:

a) Hai bên đồng ý chấm dứt hợp. 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 nhận chuyển nhượng chậm thanh toán tiền nhận chuyển nhượng theo thỏa thuận tại Điều 5 của hợp đồng này;

c) Bên chuyển nhượng chậm bàn dự án, phần dự án chuyển nhượng theo thỏa thuận tại Điều 7 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 nhận chuyển nhượng dự án, phần dự án, tính lãi, các khoản phạt và bồi thường do hai bên thỏa thuận cụ thể.

3. Các thỏa thuận khác (nếu có): *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)* .....

Điều 13. 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 thỏa thuận khác (nếu có): *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội).....*

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 12 của hợp đồng này.

5. Các thỏa thuận khác (nếu có): *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)*

Điều 14. Thông báo

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

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

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

4. 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 (nếu có): *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội) .....*

5. 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 15. Các thỏa thuận khác

Ngoài các thỏa thuận đã nêu tại các điều, khoản, điểm 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, điểm khác trong toàn bộ hợp đồng này phải không trái với các nội dung đã được quy định tại hợp đồng này và phải phù hợp với quy định của pháp luật, không được trái đạo đức xã hội.

Điều 16. Giải quyết tranh chấp

Các bên có trách nhiệm thỏa thuận cụ thể cách thức, hình thức giải quyết tranh chấp về các nội dung của hợp đồng khi có tranh chấp phát sinh và lựa chọn ..... (cơ quan Tòa án) để giải quyết theo quy định pháp luật khi hai bên không tự thỏa thuận giải quyết được.

Điều 17. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng

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

2. Hợp đồng này có .....Điều, với .....trang, được lập thành .....bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên nhận chuyển nhượng giữ .....bản, Bên chuyển nhượng giữ .....bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai cho Bên nhận chuyển nhượng.

3. Kèm theo hợp đồng này là các giấy tờ liên quan về đất 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.

___

[1]Chỉ ghi nội dung này đối với trường hợp chuyển nhượng một phần dự án bất động sản.

Mẫu số 09

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

…, ngày … tháng … năm …

VĂN BẢN CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG THUÊ MUA NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI/NHÀ, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG CÓ SẴN

Số: ..../.....

Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số: ...../ ...../NĐ-CP ngày..... tháng....năm....của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Nghị định số: ...../ ...../NĐ-CP ngày .....tháng .....năm..... của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều Luật nhà ở;

Các căn cứ pháp luật khác .....

Hai bên chúng tôi gồm:

I. BÊN CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG (gọi tắt là Bên A)

1. Trường hợp bên chuyển nhượng là cá nhân:

- Ông (Bà): .....

- Thẻ căn cước công dân (hộ chiếu) số: .....cấp ngày:...../ ...../..... , tại .....

- Địa chỉ nơi đăng ký cư trú: .....

- Địa chỉ liên hệ: .....

- Điện thoại: .....Fax (nếu có): .....

- Số tài khoản (nếu có): ..... Tại Ngân hàng: .....

- Mã số thuế (nếu có): .....

(Nếu bên chuyển nhượng là cá nhân thì chỉ ghi thông tin về cá nhân. Nếu bên chuyển nhượng là nhiều người thì ghi thông tin cụ thể của từng cá nhân chuyển nhượng. Nếu bên chuyển nhượng là vợ và chồng hoặc hợp đồng mua bán/thuê mua nhà ở, công trình

xây dựng là tài sản thuộc sở hữu chung vợ chồng theo quy định pháp luật thì ghi thông tin của cả vợ và chồng).

2. Trường hợp bên chuyển nhượng là tổ chức:

- Tên tổ chức: .....

- Mã số doanh nghiệp/số quyết định thành lập: .....

- Địa chỉ: .....

- Người đại diện pháp luật .....Chức vụ: .....

- Số điện thoại: .....

- Email: .....

II. BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG (gọi tắt là Bên B)

1. Trường hợp bên nhận chuyển nhượng là cá nhân:

- Ông (Bà): .....

- Thẻ căn cước công dân/Hộ chiếu số: .....cấp ngày ...../.../...Tại .....

- Địa chỉ liên hệ: .....

- Số điện thoại: .....

- Email: .....

(Nếu bên chuyển nhượng là cá nhân thì chỉ ghi thông tin về cá nhân. Nếu bên chuyển nhượng là nhiều người thì ghi thông tin cụ thể của từng cá nhân chuyển nhượng. Nếu bên chuyển nhượng là vợ và chồng hoặc Hợp đồng mua bán/thuê mua nhà ở, công trình xây dựng là tài sản thuộc sở hữu chung vợ chồng theo quy định pháp luật thì ghi thông tin của cả vợ và chồng).

2. Trường hợp bên nhận chuyển nhượng là tổ chức:

- Tên tổ chức: .....

- Mã số doanh nghiệp/số quyết định thành lập: .....

- Địa chỉ: .....

- Người đại diện pháp luật .....Chức vụ: .....

- Số điện thoại: .....

- Email: .....

Sau khi thỏa thuận, hai bên nhất trí ký kết văn bản chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai/hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng có sẵn với các nội dung sau đây:

Điều 1. Bên A chuyển nhượng cho Bên B hợp đồng thuê mua nhà ở/hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng có sẵn với các nội dung như sau

1. Thông tin về hợp đồng thuê mua nhà ở/nhà, công trình xây dựng có sẵn:

a) Tên, số hợp đồng, ngày ký: .....

b) Thông tin về Bên cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai/nhà, công trình xây dựng có sẵn:

- Công ty .....

(Ghi thông tin của Bên cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai/nhà, công trình xây dựng có sẵn theo thông tin trong Hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai/hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng có sẵn)

c) Thông tin về Bên thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai/nhà, công trình xây dựng có sẵn:

- Ông/bà: ..... (hoặc Công ty: .....)

(Ghi thông tin của Bên thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai/nhà, công trình xây dựng có sẵn theo thông tin trong Hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai/hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng có sẵn)

2. Thông tin về nhà ở hình thành trong tương lai/nhà, công trình xây dựng có sẵn cho thuê mua *(ghi đúng theo Hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai/hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng có sẵn)*

a) Loại nhà ở/nhà, công trình xây dựng: .....

b) Mô tả các đặc điểm khác của nhà ở/nhà, công trình xây dựng: .....

c) Diện tích: .....m^2 (ghi theo hợp đồng thuê mua)

d) Địa chỉ nhà ở/nhà, công trình xây dựng: .....

đ) Hiện trạng nhà ở/nhà, công trình xây dựng: .....

e) Giá thuê mua..... đ (Bằng chữ: .....)

(Ghi đúng theo Hợp đồng thuê mua)

g) Số tiền thuê mua đã nộp cho Bên cho thuê mua .....đ

(Bằng chữ .....)

h) Số tiền thuê mua còn phải nộp cho Bên cho thuê mua .....đ

(Bằng chữ .....)

i) Hiện trạng pháp lý của nhà ở hình thành trong tương lai/nhà, công trình xây dựng có sẵn:

- Thuộc quyền sở hữu hợp pháp của: .....

- Giấy tờ pháp lý của nhà ở/nhà, công trình xây dựng: .....

- Thời hạn giao nhận nhà ở/nhà, công trình xây dựng: .....

k) Thời hạn thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai/nhà, công trình xây dựng có sẵn *(ghi theo đúng hợp đồng thuê mua)*

- Thời hạn thuê mua: .....

- Thời hạn nhận bàn giao nhà ở/nhà, công trình xây dựng: .....

Điều 2. Các hồ sơ, giấy tờ kèm theo

1. Bên A bàn giao cho Bên B bản gốc và bản sao các tài liệu, giấy tờ sau đây:

a) Bản chính Hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai/nhà, công trình xây dựng có sẵn số....., ký ngày ...../ ...../..... và các Phụ lục, văn bản, tài liệu kèm theo của Hợp đồng thuê mua.

b) Bản chính các chứng từ tài chính về nộp tiền thuê mua nhà ở/nhà, công trình xây dựng cho Công ty .....

c) Bản chính các văn bản chuyển nhượng hợp đồng kèm theo bản chính hồ sơ chuyển nhượng hợp đồng và bản chính chứng từ nộp thuế của các lần chuyển nhượng hợp đồng trước.

d) Bản sao có công chứng, chứng thực thẻ căn cước công dân hoặc hộ chiếu, giấy đăng ký cư trú, giấy tờ chứng minh tình trạng hôn nhân và các giấy tờ liên quan khác (của cá nhân chuyển nhượng); giấy chứng nhận doanh nghiệp hoặc quyết định thành lập và các giấy tờ liên quan khác (đối với tổ chức).

đ) Các giấy tờ liên quan khác: *(do các bên thỏa thuận)* .....

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

a) Bên A có trách nhiệm bàn giao cho Bên B các hồ sơ, giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 2 này trong thời hạn (hoặc tại thời điểm): .....

b) Các bên lập biên bản về việc bàn giao các giấy tờ, tài liệu nêu trên. Biên bản bàn giao là bộ phận gắn liền của Văn bản chuyển nhượng này.

3. Bên A chịu trách nhiệm về tính hợp pháp, có thật, không bị giả mạo đối với các văn bản, tài liệu bàn giao cho Bên B.

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:

a) Khoản tiền đã trả cho Bên cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai/nhà, công trình xây dựng có sẵn (công ty .....) theo hợp đồng thuê mua cho đến thời điểm ký văn bản chuyển nhượng này (có hóa đơn, phiếu thu kèm theo) là: .....đ *(bằng chữ* .....), bằng .....% giá trị hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai/nhà, công trình xây dựng có sẵn đã ký;

b) Các khoản tiền khác đã chi trả (có hóa đơn, phiếu thu kèm theo): .....đ

(bằng chữ .....);

2. Phương thức thanh toán:

a) Tiền thanh toán: là tiền Việt Nam đồng;

b) Hình thức thanh toán: bằng chuyển khoản hoặc tiền mặt; hình thức thanh toán do các bên tự thỏa thuận lựa chọn và tự chịu trách nhiệm về việc thực hiện.

3. Thời hạn thanh toán: ….. (do các bên tự thỏa thuận)

4. Các thỏa thuận khác (nếu có): (các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội) …..

Điều 4. Trách nhiệm nộp thuế, phí, lệ phí

Thuế, phí, lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai/nhà, công trình xây dựng theo văn bản chuyển nhượng này do Bên …..chịu trách nhiệm nộp.

Các thỏa thuận khác (nếu có): (các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội) …..

Điều 5. Việc xác nhận văn bản chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai/nhà, công trình xây dựng có sẵn và bàn giao nhà ở/nhà, công trình xây dựng

1. Việc xác nhận văn bản chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai/nhà, công trình xây dựng có sẵn và bàn giao nhà ở, công trình xây dựng được thực hiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

2. Văn bản xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai/nhà, công trình xây dựng có sẵn của Bên cho thuê mua (công ty …..) là cơ sở xác định các Bên đã hoàn thành việc chuyển nhượng hợp đồng thuê mua và là bộ phận không tách rời của hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai/hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng có sẵn. Bên chuyển nhượng giữ 01 bản chính, bên nhận chuyển nhượng giữ 01 bản chính văn bản chuyển nhượng hợp đồng thuê mua có xác nhận của Bên cho thuê mua (công ty …..).

3. Kể từ thời điểm văn bản chuyển nhượng hợp đồng thuê mua có xác nhận của Bên cho thuê mua (công ty …..) thì:

- Bên A chấm dứt toàn bộ giao dịch với Bên cho thuê mua (công ty…..) và Bên B sẽ trực tiếp giao dịch với Bên cho thuê mua (công ty…..) để tiếp tục thực hiện Hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai/nhà, công trình xây dựng có sẵn.

- Toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên A trong Hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai/nhà, công trình xây dựng có sẵn và các kết quả thực hiện hợp đồng được chuyển giao cho Bên B; Bên B có trách nhiệm kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên A trong Hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai/nhà, công trình xây dựng có sẵn và các kết quả thực hiện hợp đồng của Bên A.

- Bên A chấm dứt toàn bộ quyền và nghĩa vụ trong Hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai/nhà, công trình xây dựng có sẵn; Bên B phát sinh toàn bộ quyền và nghĩa vụ của bên thuê mua trong Hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai/nhà, công trình xây dựng có sẵn.

- Bên B trở thành bên thuê mua trong Hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai/nhà, công trình xây dựng có sẵn.

- Bên A và Bên B tự chịu trách nhiệm về việc thực hiện các cam kết trong văn bản chuyển nhượng hợp đồng này; Bên cho thuê mua (công ty …..) không có trách nhiệm pháp lý đối với việc thực hiện các cam kết trong văn bản chuyển nhượng hợp đồng này giữa Bên A và Bên B.

4. Bàn giao nhà ở hình thành trong tương lai/nhà, công trình xây dựng có sẵn

a) Bên A có trách nhiệm bàn giao cho Bên B trong thời hạn …..ngày, kể từ ngày văn bản chuyển nhượng hợp đồng thuê mua được Bên cho thuê mua (công ty…..) xác nhận.

b) Việc bàn giao nhà ở hình thành trong tương lai/nhà, công trình xây dựng có sẵn phải được các bên lập thành biên bản.

c) Các bên tự thực hiện và tự chịu trách nhiệm về việc bàn giao và nhận bàn giao nhà ở hình thành trong tương lai/nhà, công trình xây dựng có sẵn theo thỏa thuận.

d) Các thỏa thuận khác (nếu có): *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)* …..

Điều 6. 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 3 của văn bản này;

b) Cam kết chịu trách nhiệm về Hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai/nhà, công trình xây dựng có sẵn quy định tại Điều 1 của văn bản này là: Không có tranh chấp, không được sử dụng để cầm cố hoặc thế chấp và chưa chuyển nhượng cho tổ chức, cá nhân khác;

c) Giao cho Bên B các tài liệu, giấy tờ quy định tại Điều 2 của văn bản này và các giấy tờ liên quan khác theo thỏa thuận;

d) Cùng với Bên B làm thủ tục chuyển nhượng hợp đồng tại tổ chức hành nghề công chứng (nếu có) và thủ tục xác nhận văn bản chuyển nhượng hợp đồng tại Bên cho thuê mua (Công ty …..);

đ) Cung cấp cho Bên B biên lai đã thực hiện nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc chuyển nhượng theo quy định;

e) Cung cấp các giấy tờ, tài liệu cần thiết cho Bên cho thuê mua (Công ty …..) để Bên cho thuê mua thực hiện việc xác nhận văn bản chuyển nhượng hợp đồng;

g) Chấm dứt các quyền và nghĩa vụ liên quan đến Hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai/nhà, công trình xây dựng có sẵn theo quy định tại khoản 3 Điều 5 của văn bản này;

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

i) Không được đơn phương chấm dứt hợp đồng nếu các bên không có thỏa thuận về các trường hợp được đơn phương chấm dứt hợp đồng;

k) Thực hiện các quyền và nghĩa vụ khác quy định trong hợp đồng thuê mua và theo quy định của pháp luật.

2. Quyền và nghĩa vụ của Bên B:

a) Thanh toán tiền nhận chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai/nhà, công trình xây dựng có sẵn cho Bên A theo đúng thỏa thuận (có giấy biên nhận do 02 bên ký xác nhận hoặc chứng từ tài chính theo quy định của pháp luật);

b) Tiếp nhận từ Bên A các tài liệu, giấy tờ quy định tại Điều 2 của văn bản này và các giấy tờ liên quan khác theo thỏa thuận;

c) Thực hiện các quyền và nghĩa vụ liên quan đến Hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai/nhà, công trình xây dựng có sẵn theo quy định tại khoản 3 Điều 5 của văn bản này;

d) Cùng với Bên A làm thủ tục chuyển nhượng hợp đồng tại tổ chức hành nghề công chứng (nếu có) và thủ tục xác nhận văn bản chuyển nhượng hợp đồng tại Bên cho thuê mua (Công ty …..);

đ) Cung cấp các giấy tờ, tài liệu cần thiết cho Bên cho thuê mua (Công ty …..) để Bên cho thuê mua thực hiện việc xác nhận văn bản chuyển nhượng hợp đồng;

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

g) Không được đơn phương chấm dứt hợp đồng nếu các bên không có thỏa thuận về các trường hợp được đơn phương chấm dứt hợp đồng;

h) Thực hiện các quyền và nghĩa vụ khác quy định trong hợp đồng và theo quy định của pháp luật.

Điều 7. Các thỏa thuận khác do hai bên thỏa thuận (nếu có)

…..…..…..…..…..…..

(Các thỏa thuận khác phải đảm bảo không trái luật, không trái đạo đức xã hội và không trái các quy định đã có trong văn bản này).

Điều 8. 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 giải quyết được thì các bên có quyền yêu cầu cơ quan Tòa án mà các bên lựa chọn giải quyết theo quy định của pháp luật.

(Các nội dung khác do các bên thỏa thuận phải đảm bảo không trái luật, không trái đạo đức xã hội và không trái các quy định đã có trong văn bản này).

Điều 9. Hiệu lực và thời hạn thực hiện hợp đồng

Văn bản chuyển nhượng hợp đồng này có hiệu lực kể từ thời điểm đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau đây: Được ký đầy đủ bởi các bên, được công chứng (nếu có) và được chủ

đầu tư dự án (Công ty…..) xác nhận văn bản chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai/hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng có sẵn.

Văn bản này được lập thành 06 bản (Bên A giữ 01 bản, Bên B giữ 01 bản, 01 bản nộp cho cơ quan thuế, 01 nộp cho cơ quan nhận hồ sơ cấp Giấy chứng nhận và 02 bản lưu tại chủ đầu tư (công ty …..) và có giá trị pháp lý như nhau./.

Chứng nhận của công chứng viên

Thực hiện theo quy định của pháp luật về công chứng.

Sau khi có chứng nhận này, hai Bên có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ nộp thuế, phí, lệ phí theo quy định của pháp luật và đề nghị chủ đầu tư (công ty ….) xác nhận vào văn bản chuyển nhượng hợp đồng này.

...., ngày... tháng... năm ...

CÔNG CHỨNG VIÊN

(Ký và ghi rõ họ tên, đóng dấu)

Xác nhận của Bên cho thuê mua (ghi tên công ty cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai/nhà, công trình xây dựng có sẵn ….)

(Chủ đầu tư chỉ xác nhận vào văn bản chuyển nhượng hợp đồng này sau khi Bên B đã có biên lai nộp thuế hoặc giấy tờ xác nhận việc miễn thuế theo quy định của pháp luật)

Công ty ….. xác nhận ông (bà) …..*hoặc tổ chức*….. là người/tổ chức đã thuê mua nhà ở/nhà, công trình xây dựng theo hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai/hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng có sẵn số ngày ... tháng ... năm ...*(hoặc là Bên đã nhận chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai/hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng có sẵn theo văn bản chuyển nhượng hợp đồng ký ngày.....của ông (bà) …..hoặc tổ chức …..nếu là chuyển nhượng hợp đồng thuê mua từ lần thứ 02 trở đi),* nay công ty xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai/hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng có sẵn 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 sẽ 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 thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai/hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng có sẵn số .... ngày ... tháng ... năm ... đã ký với công ty chúng tôi.

...., ngày... tháng... năm ...

ĐẠI DIỆN CÔNG TY

(Ký ghi rõ họ tên, đóng dấu)

Mẫu số 10

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

…, ngày … tháng … năm …

ĐƠN ĐỀ NGHỊ CHO PHÉP CHUYỂN NHƯỢNG TOÀN BỘ (HOẶC MỘT PHẦN) DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh/thành phố …..

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh/thành phố …..

1. Thông tin chủ đầu tư chuyển nhượng dự án

- Tên doanh nghiệp: …..

- Địa chỉ: …..

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: …..

- Người đại diện theo pháp luật: …..Chức vụ: …..

- Điện thoại: …..Fax: …..Email: …..

Hiện đang là chủ đầu tư dự án: …..

Thuộc địa bàn phường/xã quận/huyện/thị xã tỉnh/thành phố …..

Đề nghị được chuyển nhượng toàn bộ (hoặc một phần) dự án ….. với các nội dung chính như sau:

2. Những nội dung cơ bản của dự án

a) Nội dung chính của dự án (dự án chuyển nhượng) đã được phê duyệt *(ghi rõ nội dung này đối với tất cả trường hợp chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản):*

- Tên dự án: …..

- Địa chỉ: …..…..

- Diện tích đất:

- Thông tin về quy hoạch sử dụng đất: …..

- Thông tin về quy hoạch xây dựng …..

- Thông tin về công trình xây dựng: …..

(Đối với dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để kinh doanh quyền sử dụng đất thì không cần mô tả thông tin này)

- Tổng mức đầu tư: …..

- Số lượng và cơ cấu sản phẩm bất động sản: …..

(Đối với dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để kinh doanh quyền sử dụng đất thì không cần mô tả thông tin này)

- Tiến độ dự án: …..

- Các nội dung khác: …..

b) Nội dung chính của phần dự án chuyển nhượng đã được phê duyệt gồm:

(Chỉ ghi nội dung này đối với trường hợp chuyển nhượng một phần dự án bất động sản)

- Diện tích đất: …..

- Nội dung về quy hoạch sử dụng đất: …..

- Nội dung về quy hoạch xây dựng: …..

- Nội dung về công trình xây dựng: …..

(Đối với dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để kinh doanh quyền sử dụng đất thì không cần mô tả thông tin này)

- Tổng vốn đầu tư: …..

- Số lượng và cơ cấu sản phẩm bất động sản: …..

(Đối với dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để kinh doanh quyền sử dụng đất thì không cần mô tả thông tin này)

- Tiến độ thực hiện: …..

- Các nội dung khác: …..

3. Lý do đề nghị chuyển nhượng: …..

…..…..…..…..…..…..…..…..

…..…..…..…..…..…..…..…..

4. Đề xuất bên nhận chuyển nhượng:

(Tên bên nhận chuyển nhượng; địa chỉ; người đại diện; năng lực tài chính; kinh nghiệm; ….)

…..…..…..…..…..…..…..…..

…..…..…..…..…..…..…..…..

5. Phương án giải quyết về quyền lợi và nghĩa vụ đối với khách hàng và các bên có liên quan:

…..…..…..…..…..…..…..…..

…..…..…..…..…..…..…..…..

6. Cam kết:

…..…..…..…..…..…..…..…..

…..…..…..…..…..…..…..…..

(Kèm theo Báo cáo tình hình thực hiện dự án, phần dự án chuyển nhượng).

Mẫu số 11

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

…, ngày … tháng … năm …

ĐƠN ĐỀ NGHỊ ĐƯỢC NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG TOÀN BỘ HOẶC MỘT PHẦN DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh/thành phố …..

1. Thông tin bên nhận chuyển nhượng dự án

- Tên doanh nghiệp: …..

- Địa chỉ: …..

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: …..

- Người đại diện theo pháp luật: …..Chức vụ: …..

- Điện thoại: …..Fax: …..Email: …..

2. Năng lực về tài chính

(về vốn chủ sở hữu, khả năng huy động vốn….., kèm theo giấy tờ, tài liệu chứng minh)

3. Năng lực kinh nghiệm (nếu có)

(Các dự án tương tự đã và đang triển khai về quy mô, vốn đầu tư, ….. số năm kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư bất động sản …..kèm theo giấy tờ, tài liệu chứng minh): …..

Đề nghị được nhận chuyển nhượng toàn bộ (hoặc một phần) dự án …..với các nội dung chính như sau:

4. Những nội dung cơ bản của dự án

a) Nội dung chính của dự án (dự án chuyển nhượng) đã được phê duyệt *(ghi rõ nội dung này đối với tất cả trường hợp chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản)*

- Tên dự án: …..

- Địa chỉ: …..

- Diện tích đất: …..

- Thông tin về quy hoạch sử dụng đất: …..

- Thông tin về quy hoạch xây dựng: …..

- Thông tin về công trình xây dựng: …..

(Đối với dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để kinh doanh quyền sử dụng đất thì không cần mô tả thông tin này)

- Tổng mức đầu tư: …..

- Số lượng và cơ cấu sản phẩm bất động sản: ….. *(Đối với dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để kinh doanh quyền sử dụng đất thì không cần mô tả thông tin này)*

- Tiến độ dự án: …..

- Các nội dung khác: …..

b) Nội dung chính của phần dự án chuyển nhượng đã được phê duyệt gồm:

(Chỉ ghi nội dung này đối với trường hợp chuyển nhượng một phần dự án bất động sản)

- Diện tích đất: …..

- Nội dung về quy hoạch sử dụng đất: …..

- Nội dung về quy hoạch xây dựng …..

- Nội dung về công trình xây dựng: …..

(Đối với dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để kinh doanh quyền sử dụng đất thì không cần mô tả thông tin này)

- Tổng vốn đầu tư: …..

- Số lượng và cơ cấu sản phẩm bất động sản: ….. *(Đối với dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để kinh doanh quyền sử dụng đất thì không cần mô tả thông tin này)*

- Tiến độ thực hiện: …..

- Các nội dung khác: …..

5. Cam kết:

Nếu được cấp có thẩm quyền cho phép nhận chuyển nhượng toàn bộ (hoặc một phần) dự án ….., Công ty chúng tôi xin cam kết thực hiện như sau:

- về kế hoạch triển khai tiếp dự án …..

- về tiến độ thực hiện …..

- Tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của chủ đầu tư đối với khách hàng và các bên có liên quan

Mẫu số 12

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

BÁO CÁO

QUÁ TRÌNH THỰC HIỆN TOÀN BỘ/MỘT PHẦN DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN CHUYỂN NHƯỢNG

1. Tên chủ đầu tư:

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đầu tư: …..

- Địa chỉ: …..

- Người đại diện …..

- Số điện thoại …..

- Thông tin khác: …..

2. Thông tin chung về dự án

a) Nội dung chính của dự án (dự án chuyển nhượng) đã được phê duyệt *(ghi rõ nội dung này đối với tất cả trường hợp chuyển nhượng toàn bộ (hoặc một phần) dự án bất động sản:*

- Tên dự án: …..

- Địa chỉ: …..

- Diện tích đất: …..

- Thông tin về quy hoạch sử dụng đất: …..

- Thông tin về quy hoạch xây dựng: …..

- Thông tin về công trình xây dựng: …..

(Đối với dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để kinh doanh quyền sử dụng đất thì không cần mô tả thông tin này)

- Tổng mức đầu tư: …..

- Số lượng và cơ cấu sản phẩm bất động sản: ….. *(Đối với dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để kinh doanh quyền sử dụng đất thì không cần mô tả thông tin này)*

- Tiến độ dự án: …..

- Các nội dung khác: …..

b) Nội dung chính của phần dự án chuyển nhượng đã được phê duyệt gồm:

(Chỉ ghi nội dung này đối với trường hợp chuyển nhượng một phần dự án bất động sản)

- Diện tích đất: …..

- Nội dung về quy hoạch sử dụng đất: …..

- Nội dung về quy hoạch xây dựng: …..

- Nội dung về công trình xây dựng: …..

(Đối với dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để kinh doanh quyền sử dụng đất thì không cần mô tả thông tin này)

- Tổng vốn đầu tư: …..

- Số lượng và cơ cấu sản phẩm bất động sản: ….. *(Đối với dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để kinh doanh quyền sử dụng đất thì không cần mô tả thông tin này)*

- Tiến độ thực hiện: …..

- Các nội dung khác: …..

3. Các văn bản hồ sơ pháp lý của dự án gồm:

- Hồ sơ pháp lý về đầu tư: …..

- Hồ sơ pháp lý về quy hoạch, xây dựng: …..

- Hồ sơ pháp lý về đất đai: …..

- Các hồ sơ, giấy tờ, thông tin khác: …..

4. Quá trình thực hiện dự án:

- Tình hình giải phóng mặt bằng …..

- Tình hình được giao đất, cho thuê đất: …..

- Tình hình nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất …..

- Tình hình xây dựng hạ tầng kỹ thuật …..

- Tình hình xây dựng nhà ở, công trình xây dựng …..

- Tiến độ đã thực hiện của dự án …..

- Tình hình huy động vốn: …..

Số lượng vốn vay từ các tổ chức tín dụng (ghi rõ thông tin tổ chức tín dụng): …..

Số lượng vốn đã huy động từ tổ chức, cá nhân: …..

- Tình hình bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, nhà, công trình xây dựng (nếu có): …..

- Tình hình chuyển nhượng đất cho các nhà đầu tư cấp 2 (nếu có) …..

- Tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân, hộ gia đình để tự xây dựng nhà ở (nếu có): …..

- Các nội dung khác …..

5. Quá trình thực hiện của phần dự án chuyển nhượng:

Ghi các thông tin nêu tại Mục 4 và các thông tin khác của phần dự án chuyển nhượng.

6. Các quyền và lợi ích của các tổ chức, cá nhân có liên quan (nếu có):

…..…..…..

Mẫu số 13

ỦY BAN NHÂN DÂN **TỈNH/THÀNH PHỐ...**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Số: .../QĐ-UBND	*...., ngày... tháng... năm ...*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc cho phép chuyển nhượng toàn bộ (hoặc một phần) dự án...

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH/THÀNH PHỐ ...

Căn cứ …..;

Căn cứ …..;

Theo đề nghị của …..

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận cho phép chuyển nhượng toàn bộ (hoặc một phần) dự án bất động sản như sau

1. Chủ đầu tư chuyển nhượng toàn bộ (hoặc một phần) dự án bất động sản:

- Tên doanh nghiệp: …..

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư: .....

- Địa chỉ: …..

Là chủ đầu tư dự án….. theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư/ ….. (các giấy tờ có giá trị pháp lý tương đương)

2. Bên nhận chuyển nhượng toàn bộ (hoặc một phần) dự án bất động sản:

- Tên doanh nghiệp: …..

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư: …..

- Địa chỉ: …..

3. Thông tin dự án, phần dự án chuyển nhượng:

a) Thông tin đối với trường hợp chuyển nhượng toàn bộ dự án bất động sản:

- Tên dự án đầu tư: …..

- Địa điểm thực hiện dự án: …..

- Mục tiêu dự án: …..

- Quy mô của dự án chuyển nhượng (theo Quyết định số …..):…..

(Ghi cụ thể các thông tin tại mục này đối với tất cả trường hợp chuyển nhượng toàn bộ dự án và chuyển nhượng một phần dự án)

+ Quy mô sử dụng đất: …..

+ Tổng vốn đầu tư: …..

+ Quy mô đầu tư xây dựng: …..

Tổng diện tích sàn xây dựng *(Đối với dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để kinh doanh quyền sử dụng đất thì không cần mô tả thông tin này)*

Quy mô công trình: ….. *(Đối với dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để kinh doanh quyền sử dụng đất thì không cần mô tả thông tin này)*

+ Số lượng và cơ cấu sản phẩm bất động sản: …..

(Đối với dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để kinh doanh quyền sử dụng đất thì không cần mô tả thông tin này)

- Thời hạn hoạt động của dự án: …..năm, kể từ ngày được cấp Quyết định chủ trương đầu tư/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư/ ….. (các giấy tờ có giá trị pháp lý tương đương)

+ Tiến độ thực hiện dự án: …..

+ Tiến độ xây dựng cơ bản: …..

+ Tiến độ đưa công trình vào hoạt động (nếu có): …..

+ Tiến độ thực hiện các mục tiêu, hạng mục chủ yếu của dự án …..

(Chú ý: trường hợp dự án thực hiện theo từng giai đoạn, phải quy định mục tiêu, thời hạn, tiến độ thực hiện, nội dung hoạt động của từng giai đoạn)

- Kết quả thực hiện dự án: …..

b) Thông tin đối với trường hợp chuyển nhượng một phần dự án bất động sản

- Vị trí, địa điểm phần dự án chuyển nhượng *(xác định theo quy hoạch chi tiết của dự án được phê duyệt):* …..Thuộc dự án …..; địa điểm tại: …..; do Công ty (mã số doanh nghiệp ….., địa chỉ tại: …..) là chủ đầu tư.

- Chức năng của phần dự án chuyển nhượng *(xác định theo quy hoạch chi tiết của dự án được phê duyệt)…..*

- Quy mô của phần dự án chuyển nhượng (theo Quyết định số …..):…..

+ Quy mô sử dụng đất: …..

+ Tổng vốn đầu tư: …..

+ Quy mô đầu tư xây dựng: …..

Tổng diện tích sàn xây dựng *(Đối với dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để kinh doanh quyền sử dụng đất thì không cần mô tả thông tin này)*

Quy mô công trình: ….. *(Đối với dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để kinh doanh quyền sử dụng đất thì không cần mô tả thông tin này)*

+ Số lượng và cơ cấu sản phẩm bất động sản: …..

(Đối với dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để kinh doanh quyền sử dụng đất thì không cần mô tả thông tin này)

- Thời hạn hoạt động dự án: ….. năm, kể từ ngày được cấp Quyết định chủ trương đầu tư/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư/….. (các giấy tờ có giá trị pháp lý tương đương)

- Tiến độ thực hiện dự án:

+ Tiến độ xây dựng cơ bản: …..

+ Tiến độ đưa công trình vào hoạt động (nếu có): …..

+ Tiến độ thực hiện các mục tiêu hoạt động, hạng mục chủ yếu của dự án: …..

(Trường hợp dự án thực hiện theo từng giai đoạn, phải quy định mục tiêu, thời hạn, tiến độ thực hiện, nội dung hoạt động của từng giai đoạn)

- Kết quả thực hiện dự án: …..

Điều 2. Trách nhiệm của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng: …

…..…..…..…..…..…..

…..…..…..…..…..…..

Điều 3. Trách nhiệm của các sở ngành, cơ quan có liên quan: …

…..…..…..…..…..…..

…..…..…..…..…..…..

Điều 4. (Các cơ quan, tổ chức và cá nhân có liên quan gồm …..) chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này