

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày.....tháng.....năm.....

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở VÀ CHUYỂN NHƯỢNG
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**

Số...../HĐ

Căn cứ Luật Nhà ở 2015;

Căn cứ Bộ Luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị định số 99/2016/CP của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở năm 2015.

Hai bên chúng tôi gồm:

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

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

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

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

- Mã số thuế:.....

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

Điều 1. Đặc điểm chính của nhà ở mua bán

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

2. Địa chỉ nhà ở:.....

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

3. Tổng diện tích sàn xây dựng:.....m²

4. Tổng diện tích sử dụng đất ở:.....m², trong đó:

Sử dụng riêng :.....m²; Sử dụng chung (nếu có):.....m²

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

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

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

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

Điều 2. Giá bán và phương thức thanh toán

1. Giá bán nhà ở làđồng

(Bằng chữ:).

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

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

3. Thời hạn thực hiện thanh toán

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

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

- Đợt 1 làđồng vào ngày.....tháng.....năm.....(hoặc saungày kể từ ngày kí kết hợp đồng này)¹.

- Đợt 2 làđồng vào ngày.....tháng.....năm(hoặc saungày kể từ khi thanh toán xong đợt 1).

- Đợt tiếp theo.....

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

Điều 3. Thời hạn giao nhận nhà ở

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

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

Điều 4. Bảo hành nhà ở

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

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

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

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

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên bán

1. Quyền của Bên bán:

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

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

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

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

2. Nghĩa vụ của Bên bán:

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

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

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

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

d) Thông báo cho Bên mua các hạn chế về quyền sở hữu đối với nhà ở (*nếu mua bán nhà ở là căn hộ nhà chung cư thì Bên bán phải thông báo cho Bên mua biết rõ*

các quyền và nghĩa vụ đối với phần diện tích sở hữu chung, sở hữu riêng của căn hộ mua bán và quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư đó);

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

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên mua

1. Quyền của Bên mua:

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

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

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

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

2. Nghĩa vụ của Bên mua:

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

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

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

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

Điều 7. Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng

Hai bên thỏa thuận cụ thể các trách nhiệm (như phạt; tính lãi, mức lãi suất; phương thức thực hiện trách nhiệm....) do vi phạm hợp đồng trong các trường hợp

Bên mua chậm thanh toán tiền mua nhà hoặc chậm nhận bàn giao nhà ở, Bên bán chậm bàn giao nhà ở...

Điều 8. Các trường hợp bất khả kháng

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

Điều 9. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

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

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

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

Điều 10. Cam kết của các Bên

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

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

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

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

Điều 11. Chấm dứt hợp đồng

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

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

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

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

3. Các thỏa thuận khác.....

Điều 12. Các thỏa thuận khác

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

1.....

2.....

Điều 13. Giải quyết tranh chấp

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

Điều 14. Hiệu lực của hợp đồng

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

2. Hợp đồng này được lập thành bản và có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữbản, bản lưu tại cơ quan thuế, bản lưu tại cơ quan công chứng hoặc

CÔNG TY LUẬT TNHH TRUNG NAM THÁI – Địa chỉ: Số 17, ngõ 121/10, Chùa Láng, Đống Đa, Hà Nội
chứng thực (nếu có) vàbản lưu tại cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận
quyền sở hữu đối với nhà ở.

*(Trong trường hợp Bên bán, Bên mua là người nước ngoài hoặc người Việt
Nam định cư ở nước ngoài thì có thể thoả thuận lập thêm hợp đồng bằng*

*Tiếng Anh, các bản Hợp đồng bằng tiếng Anh và tiếng Việt có giá trị pháp lý
như nhau).*

BÊN MUA

(Ký và ghi rõ họ tên)

BÊN BÁN

(Ký và ghi rõ họ tên)